

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 13 Oct 2022 10:29:03 +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: RE: 5.1.2E heeft Overzicht acties Vlampiepateliërs met u gedeeld.

Ik heb een kolom toegevoegd met mijn opmerkingen

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Vastgoedbeheer



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

Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 10:24

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: 5.1.2E heeft Overzicht acties Vlampiepateliërs met u gedeeld.



5.1.2E

heeft een bestand met u gedeeld

bijgaand zoals eerder gemeld een overzicht van de actiepunten uit de evaluatie van de Vlampiepateliërs. Geel gemarkeerd wat aandacht behoeft gelet op fasering. Evaluatie en concept raadsbrief worden geagendeerd voor de staf Vastgoed van 31 oktober, aanleveren 24 augustus. Ik zal de komende week de brief en stafvoorblad nog even afstemmen met Metta en 5.1.2E 5.1.2E vult de raadsbrief nog op een onderdeel aan (situatie bij andere/ vergelijkbare panden)



[Overzicht acties Vlampiepateliers](#)



Deze koppeling werkt alleen voor de directe geadresseerden van dit bericht.

Openen



[Privacyverklaring](#)



From: "5.1,2E"
Sent: Sun, 16 Oct 2022 23:04:28 +0200
To: "5.1,2E" - 5.1,2E " <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: 5.1,2E - 5.1,2E heeft Overzicht acties Vlampiepateliars met u gedeeld.

Ik heb in de kantlijn wat opmerkingen geplaatst

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Vastgoedbeheer



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

Verzonden: vrijdag 14 oktober 2022 09:06

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

Onderwerp: 5.1,2E - 5.1,2E heeft Overzicht acties Vlampiepateliars met u gedeeld.



5.1,2E - 5.1,2E heeft een bestand met u gedeeld

dame en heren, deze gaan we bespreken in het MT VGM van komende maandag.



[Overzicht acties Vlampiepateliars](#)



Deze koppeling werkt alleen voor de directe geadresseerden van dit bericht.

Openen



[Privacyverklaring](#)



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-b Heijnen	Datum	1 november 2022
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@Utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie sluiting Vlampiepateliers en opvolging aanbevelingen
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 de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is het gebruikelijk om bij bijzondere 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. 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 leidden 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 opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB).

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. DePlaatsmaker 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 een tijdelijke situatie en waarborgen van beheer en veiligheid in die 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

Het managementteam van de VGU neemt de uitkomsten van de evaluatie zeer serieus. Medewerkers moeten werken in omgeving waarin ze hun werk goed kunnen doen en waarin ze zich gehoord en gewaardeerd voelen. Veel patronen uit de evaluatie worden herkend, tegelijkertijd is de casus Vlampijpstraat 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. En een aantal aanbevelingen is in het kader van het Transitieplan van VGU reeds ingezet. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van technisch beheer en assetmanagement per 1 februari'22 in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel. Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen. De voortgang daarvan wordt periodiek gemonitord. Met de uitvoering van het Plan van Aanpak wordt daarmee daadwerkelijk bijgedragen aan de verbetering van de werkprocessen binnen de VGU.

Vervolgproces Vlampijpateliers

De afgelopen periode is de businesscase afgerond. Hieruit blijkt dat de middelen niet in lijn zijn met de benodigde investering. Samen met DePlaatsmaker wordt nu onderzocht op welke wijze we extra middelen beschikbaar kunnen krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven.

Het voornemen is om bij de VJN 2023 terug te komen op de voortgang van de renovatie. VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren op tot de renovatie het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

Zoals toegezegd hebben wij een inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer gedaan. Uitkomst hiervan is, dat soortgelijke risico's zich ook op andere plaatsen voordoen, hoewel deze panden in betere staat verkeren. De situatie Vlampiestraat was een wake-up-call voor VGU en op basis daarvan zijn ook maatregelen genomen om de risico's op dit soort calamiteiten in beeld te hebben en te voorkomen dat zich dit nogmaals zal voordoen. De minimale eis aan de technische staat is en blijft te allen tijde dat panden veilig en gezond moeten zijn voor de gebruikers. We geven bij de risicopanden de technische controles voorrang en nemen daarvoor beheersmaatregelen. Echter niet alles kan in een keer worden gerealiseerd. Door een beter escalatiepad binnen de VGU willen we onveilige situaties en tijdelijke sluitingen voorkomen. Daarnaast is onder andere besloten om ons vastgoed door een externe partij te laten controleren op de zorgplicht uit de woningwet, dat wil zeggen: controle of ons vastgoed aantoonbaar voldoet aan de geldende regelgeving. Dit is uitgezet via een Europese aanbesteding en inmiddels is een adviesbureau geselecteerd dat dit zal uitvoeren. Deze controles vangen binnenkort aan.

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries

Dennis de Vries
Wethouder voor Wonen en Volkshuisvesting, Jeugd en
Jeugdzorg, Wijk- en Buurtaanpak, mbo, Vastgoed, Wijk Zuidwest
en Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-b Heijnen	Datum	1 november 2022
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@Utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie sluiting Vlampijpateliers en opvolging aanbevelingen
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 Vlampijpateliers aan de Vlampijstraat 50. Binnen de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is het gebruikelijk om bij bijzondere 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 Vlampijpateliers

De Vlampijpateliers 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 Vlampijpateliers 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 leidden tot een tijdelijke situatie van meer dan 10 jaar. Dit samen heeft de omstandigheden voor de sluiting gecreëerd.

Resultaten en aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

In opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB).

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

Commented [5.1.2E]: Door wie, waar gemeld en waarom geen nieuwe afspraken, ik denk dat deze zin eruit kan.

Datum 1 november 2022
Ons kenmerk 9471031

- 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. Meninge over de sluiting waren zwart-wit. DePlaatsmaker 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 een tijdelijke situatie en waarborgen van beheer en veiligheid in die 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

Het managementteam van de VGU neemt de uitkomsten van de evaluatie zeer serieus. Medewerkers moeten werken in omgeving waarin ze hun werk goed kunnen doen en waarin ze zich gehoord en gewaardeerd voelen. Veel patronen uit de evaluatie worden herkend, tegelijkertijd is de casus Vlampijpstraat 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. En een aantal aanbevelingen is in het kader van het Transitieplan van VGU reeds ingezet. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van technisch beheer en assetmanagement per 1 februari'22 in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel. Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen. De voortgang daarvan wordt periodiek gemonitord. Met de uitvoering van het Plan van Aanpak wordt daarmee daadwerkelijk bijgedragen aan de verbetering van de werkprocessen binnen de VGU.

Vervolgproces Vlampijpateliers

We zijn inmiddels in goed en intensief overleg met De Plaatsmaker over zowel het onderhoud van het pand in de huidige staat, als de plannen voor vernieuwing van de Vlampijpateliers. De uitkomst

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E checkt info nog even

Datum 1 november 2022
Ons kenmerk 9471031

hiervan verwachten wij binnenkort en na nadere afstemming zal een voorstel aan de raad worden voorgelegd.

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

Zoals toegezegd hebben wij een inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer gedaan. Uitkomst hiervan is, dat soortgelijke risico's zich ook op andere plaatsen voordoen, hoewel deze panden in betere staat verkeren. De situatie Vlampiepstraat was een wake-up-call voor VGU en op basis daarvan zijn ook maatregelen genomen om de risico's op dit soort calamiteiten in beeld te hebben en te voorkomen dat zich dit nogmaals zal voordoen. De minimale eis aan de technische staat is en blijft te allen tijde dat panden veilig en gezond moeten zijn voor de gebruikers. We hebben bij de risicopanden de technische controles voorrang gegeven en beheersmaatregelen zijn daarop genomen. Daarnaast is onder andere besloten om ons vastgoed door een externe partij te laten controleren op de zorgplicht uit de woningwet (dat wil zeggen: controle of ons vastgoed aantoonbaar voldoet aan de geldende regelgeving). Dit is uitgezet via een Europese aanbesteding en inmiddels is een adviesbureau geselecteerd dat dit zal uitvoeren. Deze controles vangen binnenkort aan.

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries

Commented [5.1.2E]: Dit is niet waar, we zijn hiermee gestart maar kunnen lang niet alles doen, ik denk dat we hierin moeten waarschuwen dat we hiermee bezig zijn en dat er , net als uit het onderzoek, nog meer van dit soort panden kunnen volgen.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 19 Oct 2022 13:37:18 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: 221031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampiepateliers en opvolging aanbevelingen
Attachments: 221031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampiepateliers en opvolging aanbevelingen.docx,
221031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampiepateliers en opvolging aanbevelingen.docx

Hallo 5.1.2E

Ik heb de raadsbrief aangepast. Zin die je aangaf weggelaten en passage over vergelijkbare panden aangepast.

PB

Zie de poging.

Voorblad pas ik nog even aan dat evaluatie en PvA niet meegestuurd worden.

Morgenochtend lever ik aan bij 5.1.2E en dan is er nog een week voor beoordeling door MT als onderdeel van de stafstukken.

Opmerkingen zijn natuurlijk eerder welkom 😊

Groet

5.1.2E

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

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 12:16

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

Onderwerp: 221031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampiepateliers en opvolging aanbevelingen

Ik lees ook nog even het voorblad. Bij vragen je kunt me bellen vanmiddag.

Gr

5.1.2E

Dennis de Vries
Wethouder voor Wonen en Volkshuisvesting, Jeugd en
Jeugdzorg, Wijk- en Buurtaanpak, mbo, Vastgoed, Wijk Zuidwest
en Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-b Heijnen	Datum	1 november 2022
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@Utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie sluiting Vlampiepateliers en opvolging aanbevelingen
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 de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is het gebruikelijk om bij bijzondere 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.

Opvolging aanbevelingen evaluatie

Het managementteam van de VGU neemt de uitkomsten van de evaluatie zeer serieus. Medewerkers moeten werken in omgeving waarin ze hun werk goed kunnen doen en waarin ze zich gehoord en gewaardeerd voelen. Veel patronen uit de evaluatie worden herkend door het managementteam van de VGU, tegelijkertijd is de casus Vlampiestraat 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. Daarnaast zijn En een aantal aanbevelingen vooruitlopend ingezet is in het kader van het Transitieplan van VGU van februari 2022, reeds ingezet. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van de afdelingen technisch beheer en assetmanagement per 1 februari '22 in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel. Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen. De voortgang daarvan wordt periodiek gemonitord. Met de uitvoering 5.1.2E van Aanpak wordt daarmee daadwerkelijk bijgedragen aan de verbetering van de werkprocessen binnen de VGU.

Commented [5.1.2E]:

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. 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 leidden 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 opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB).

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

- ~~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. Mening 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.~~
- 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 De Plaatsmaker 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. Mening 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 een tijdelijke situatie en waarborgen van beheer en veiligheid in die 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

Commented [S1,2E]: Op het gebied van Duurzaamheidseisen in combinatie met een lage huur voor de doelgroep. Zoiets??

Commented [S1,2E]: Tijdelijke sluiting (woordje tijdelijk toevoegen)

Commented [S1,2E]: Graag de observatiepunten in een prioriteit zetten. Nu lijkt alles even zwaar. Dus eerst het punt dat de calamiteit goed aangepakt is. Daarna de rest.

Commented [S1,2E]:

Datum 1 november 2022
Ons kenmerk 9471031

voorbeeld aan de praktijk tijdens een calamiteit. Bed die slagkracht en helderheid in je organisatie in.

Opvolging aanbevelingen evaluatie

Het managementteam van de VGU neemt de uitkomsten van de evaluatie zeer serieus. Medewerkers moeten werken in omgeving waarin ze hun werk goed kunnen doen en waarin ze zich gehoord en gewaardeerd voelen. Veel patronen uit de evaluatie worden herkend, tegelijkertijd is de casus Vlampiestraat 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. Een aantal aanbevelingen is in het kader van het Transitieplan van VGU reeds ingezet. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van technisch beheer en assetmanagement per 1 februari '22 in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel. Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen. De voortgang daarvan wordt periodiek gemonitord. Met de uitvoering van het Plan van Aanpak wordt daarmee daadwerkelijk bijgedragen aan de verbetering van de werkprocessen binnen de VGU.

Vervolgproces Vlampiepateliers

De afgelopen periode is de businesscase afgerond. Hieruit blijkt dat de middelen niet in lijn zijn met de benodigde investering in combinatie met de gewenste betaalbare huren voor kunstenaars. Samen met DePlaatsmaker wordt nu onderzocht op welke wijze we extra middelen beschikbaar kunnen krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. Het voornemen is om bij de VJN 2023 terug te komen op de voortgang van de renovatie. VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren op tot de renovatie het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

Zoals toegezegd hebben wij een inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer gedaan. Uitkomst hiervan is, dat soortgelijke risico's zich ook op een kleine hoeveelheid andere plaatsen voordoen, hoewel deze panden in betere staat verkeren. De situatie Vlampiestraat was een wake-up call voor heeft VGU inzicht verschaft en op basis daarvan zijn ook maatregelen genomen om de risico's op dit soort calamiteiten in beeld te hebben en te voorkomen dat zich dit nogmaals zal voordoen. De minimale eis aan de technische staat is en blijft te allen tijde dat panden veilig en gezond moeten zijn voor de gebruikers. We geven bij de risicopanden de technische controles voorrang en nemen daarvoor beheersmaatregelen. Echter niet alles kan in een keer worden gerealiseerd. Door een beter escalatiepad binnen de VGU willen we onveilige situaties en tijdelijke sluitingen voorkomen. Daarnaast is onder andere besloten om een extra controle uit te zetten bij ons vastgoed door een externe partij te laten controleren op de zorgplicht uit de woningwet, dat wil zeggen: controle of ons vastgoed aantoonbaar voldoet aan de geldende regelgeving. Dit is uitgezet via een Europese aanbesteding en inmiddels is een adviesbureau geselecteerd dat dit zal uitvoeren. Deze controles vangen binnenkort aan.

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries

Commented [S12E]: Hebben we hier concrete getallen voor? Graag iets exacter

Commented [S12E]: Graag even een check op het verschil van interne communicatie en de communicatie naar de raad- niet alle informatie is relevant.

Voorblad

Onderwerp: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Staf: Vastgoed

Stafdatum	31 oktober 2022	
Portefeuillehouder	Dennis de Vries	
Manager	Metta Streefkerk	
Opsteller	5.1.2E [redacted] / 5.1.2E [redacted] (PMB)	
5.1.2E [redacted]	5.1.2E [redacted]	
5.1.2E [redacted]	5.1.2E [redacted]	
Doel	besluiten	
Geheim	Nee	
Bijlagen	- Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers door PMB - Concept wethoudersbrief aan de raad	
Afgestemd met en akkoord met de inhoud:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Nog afstemming/communicatie nodig met:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Gevraagd besluit		
1. Kennis te nemen van de interne evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers. 2. De raad met bijgevoegde concept brief te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen.		
Aanleiding voor dit voorstel		
Naar aanleiding van de onverwachte tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers heeft Metta Streefkerk aan PMB gevraagd een evaluatie uit te voeren met als doel: een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiestraat 50, inclusief functioneren risico afwegingen, 'opschakeling' en calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie. Met de vorige portefeuillehouder is afgesproken deze evaluatie in de staf Vastgoed te agenderen. In mei jl. is de evaluatie besproken met de vorige portefeuillehouder. Omdat er nu ook een brief naar de raad moet worden verzonden wordt de evaluatie wederom geagendeerd.		
Onderbouwing: met knelpunten en/of risico.		
Denk aan: politiek, financieel, participatie, communicatie, juridische en/of organisatie.		
1. Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers. Binnen de portefeuille van de Vastgoedorganisatie Utrecht worden er panden tijdelijk verhuurd door DePlaatsmaker aan maatschappelijke of culturele initiatieven. Dit is veelal in afwachting van een toekomstige ruimtelijk ontwikkeling voor de stad waar het pand voor hergebruikt of gesloopt gaat worden. Ook de Vlampiepateliers worden sinds 2001 verhuurd via (een voorganger van)		

DePlaatsmaker. 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 waarna in 2019 is besloten het pand niet te slopen maar te renoveren en definitief beschikbaar te stellen als ateliers voor kunstenaars. Er zijn niet veel panden als de Vlampijpalteliers in het bezit van de gemeente Utrecht waarbij de oorspronkelijke sloopplannen veranderen in renovatie (met bijbehorende ambities). Deze evaluatie is gemaakt naar aanleiding van de onverwachte tijdelijke sluiting van de Vlampijpalteliers in november 2021.

Reactie MT VGU

Deze evaluatie is besproken in het MT VGU. Veel patronen uit de evaluatie worden herkend, tegelijkertijd is de casus Vlampijpstraat 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. En een aantal aanbevelingen is in het kader van het Transitieplan van VGU reeds ingezet. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van technisch beheer en assetmanagement per 1 februari'22 in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel. Voor alle aanbevelingen is er een Plan van Aanpak door het MT vastgesteld waarvan de voortgang door het MT wordt gemonitord.

DePlaatsmaker en Spie (inspecteur electra) hebben input geleverd voor de evaluatie.

Vanwege het interne karakter van de evaluatie zijn zij mondeling geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie.

Vanwege het interne karakter van de evaluatie wordt voorgesteld de rapportage en het plan van Aanpak van het MT VGU niet naar de raad te sturen, maar de raad enkel met de brief te informeren

Planning en vervolg (op intranet staan de aanlevertermijnen)

Vervolg stafbespreking	Op basis van eerder informatie aan de gemeenteraad is de volgende toezegging door de Griffie genoteerd: Wethouder Eerenberg zal de raad in Q1 informeren over hoe de gevaarlijke situatie bij de Vlampijpalteliers heeft kunnen ontstaan. Helaas is de evaluatie later beschikbaar gekomen. Voorgesteld wordt de raad met een brief te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen daarin.
College	
Raadsinformatiebijeenkomst (eventueel)	
Commissie	
Raad	

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 27 Oct 2022 14:00:37 +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: RE: 221031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampijpateliërs en opvolging aanbevelingen
Attachments: 271031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampijpateliërs en opvolging aanbevelingen.docx, 221031 Voorblad Staf Vastgoed Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs.docx

Hallo 5.1.2E
Bijgaand aangepast voorblad en aangepaste raadsbrief. Info 5.1.2E verwerkt.
Als jij akkoord bent kan 5.1.2E ze bij de stafstukken toevoegen.
Zie ook andere mail met vraag over meesturen PMB evaluatie en wie voor dit punt bij de staf aanwezig is.

Groet

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 10:37
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: 221031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampijpateliërs en opvolging aanbevelingen

Hallo 5.1.2E

Fijn dat je deze raadsbrief nog even bij me voorlegt. Ik heb, excuses, flink wat opmerkingen. Zie bijlage.

In het voorblad zit een typfoutje Spie (nu staat er Spies)

Ik bel je ook nog even. Laat je me de eindversie nog even zien?

Groeten van Metta

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 27 Oct 2022 14:45:16 +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: RE: 221031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampijpateliërs en opvolging aanbevelingen

Hallo 5.1.2E

Dank je wel voor deze aanpassingen. Volgens mij is de informatie zo meer op het niveau voor de raad. Je bent je ongetwijfeld bewust van het feit dat de eerste versie ook nog volledig in dit document staat. Die ga je vast verwijderen voordat deze de deur uit gaat 😊

Ik zou de evaluatie niet meesturen, lastig om de (aan PMB gevraagde) woordkeuze in context te zien voor de raadsleden. Mocht er achteraf toch behoefte aan zijn, dan doen we dit in overleg met Dennis.

Groeten van Metta

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 14:01
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: 221031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampijpateliërs en opvolging aanbevelingen

Hallo Metta,
Bijgaand aangepast voorblad en aangepaste raadsbrief. Info 5.1.2E verwerkt.
Als jij akkoord bent kan 5.1.2E ze bij de stafstukken toevoegen.
Zie ook andere mail met vraag over meesturen PMB evaluatie en wie voor dit punt bij de staf aanwezig is.

Groet
5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 10:37
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: 221031- concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampijpateliërs en opvolging aanbevelingen

Hallo 5.1.2E

Fijn dat je deze raadsbrief nog even bij me voorlegt. Ik heb, excuses, flink wat opmerkingen. Zie bijlage.

In het voorblad zit een typfoutje Spie (nu staat er Spies)

Ik bel je ook nog even. Laat je me de eindversie nog even zien?

Groeten van Metta

Voorblad

Onderwerp: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Staf: Vastgoed

Stafdatum	31 oktober 2022	
Portefeuillehouder	Dennis de Vries	
Manager	Metta Streefkerk	
Opsteller	5.1.2E / 5.1.2E (PMB)	
5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	
Doel	besluiten	
Geheim	Nee	
Bijlagen	- Concept wethoudersbrief aan de raad	
Afgestemd met en akkoord met de inhoud:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Nog afstemming/communicatie nodig met:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Gevraagd besluit		
1. De raad met bijgevoegde concept brief te informeren over de uitkomsten en de opvolging van de aanbevelingen van de evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers eind 2021.		
Aanleiding voor dit voorstel		
Naar aanleiding van de onverwachte tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers heeft Metta Streefkerk aan PMB gevraagd een evaluatie uit te voeren met als doel: een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiestraat 50, inclusief functioneren risico afwegingen, ‘opschakeling’ en calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.		
Onderbouwing: met knelpunten en/of risico.		
Denk aan: politiek, financieel, participatie, communicatie, juridische en/of organisatie.		
1. Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.		
Binnen de portefeuille van de Vastgoedorganisatie Utrecht worden er panden tijdelijk verhuurd door DePlaatsmaker aan maatschappelijke of culturele initiatieven. Dit is veelal in afwachting van een toekomstige ruimtelijk ontwikkeling voor de stad waar het pand voor hergebruikt of gesloopt gaat worden. Ook de Vlampiepateliers worden sinds 2001 verhuurd via (een voorganger van) DePlaatsmaker. 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 waarna in 2019 is besloten het pand niet te slopen maar te renoveren en definitief beschikbaar te stellen als ateliers voor kunstenaars. Er zijn niet veel panden als de Vlampiepateliers in het bezit van de gemeente Utrecht waarbij de oorspronkelijke sloopplannen veranderen in renovatie (met bijbehorende ambities).		

De evaluatie is gemaakt naar aanleiding van de onverwachte tijdelijke sluiting van de Vlampijpalteliers in november 2021.

Reactie MT VGU

Deze evaluatie is besproken in het MT VGU. Veel patronen uit de evaluatie worden herkend, tegelijkertijd is de casus Vlampijpstraat 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. En een aantal aanbevelingen is in het kader van het Transitieplan van VGU reeds ingezet. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van technisch beheer en assetmanagement per 1 februari '22 in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel. Voor alle aanbevelingen is er een Plan van Aanpak door het MT vastgesteld waarvan de voortgang door het MT wordt gemonitord.

DePlaatsmaker en Spie (inspecteur electra) hebben input geleverd voor de evaluatie. Vanwege het interne karakter van de evaluatie zijn zij mondeling geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie.

Gelet op eerdere toezegging wordt voorgesteld de raad te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en het vervolg.

Planning en vervolg (op intranet staan de aanlevertermijnen)

Vervolg stafbespreking	Op basis van eerder informatie aan de gemeenteraad is de volgende toezegging door de Griffie genoteerd: Wethouder Eerenberg zal de raad in Q1 informeren over hoe de gevaarlijke situatie bij de Vlampijpalteliers heeft kunnen ontstaan. Helaas is de evaluatie later beschikbaar gekomen. Voorgesteld wordt de raad met een brief te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen daarin.
College	-
Raadsinformatiebijeenkomst (eventueel)	-
Commissie	-
Raad	-

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-b Heijnen	Datum	1 november 2022
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@Utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie sluiting Vlampiepateliers en opvolging aanbevelingen
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 de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is het gebruikelijk om bij bijzondere 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.

Opvolging aanbevelingen evaluatie

Veel patronen uit de evaluatie worden herkend door het managementteam van de VGU, tegelijkertijd is de casus Vlampiestraat 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. Daarnaast is een aantal aanbevelingen vooruitlopend ingezet in het kader van het Transitieplan van VGU van februari 2022.

Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van de afdelingen technisch beheer en assetmanagement per 1 februari jl. in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel.

Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen. De voortgang daarvan wordt periodiek gemonitord. Met de uitvoering van het Plan van Aanpak wordt daarmee daadwerkelijk bijgedragen aan de verbetering van de werkprocessen binnen de VGU.

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. 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 o.a. op het punt van duurzaamheid en een lage huur werd realisatie steeds uitgesteld.

De combinatie van een voormalig 'slooppand', langdurige juridische onduidelijkheid over wie waarvoor verantwoordelijk was en het uitstellen van de renovatie leidden 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 opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB).

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

- Het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting is als zeer positief ervaren. Probeer de werkwijze en de energie van het calamiteitenteam te behouden en als manier van samenwerken te verbreden in de organisatie.
- 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 een tijdelijke situatie en waarborgen van beheer en veiligheid in die 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.

Vervolproces Vlampiepateliers

De afgelopen periode is de businesscase afgerond. Hieruit blijkt dat de middelen niet in lijn zijn met de benodigde investering in combinatie met de gewenste betaalbare huren voor kunstenaars. Samen met DePlaatsmaker wordt nu onderzocht op welke wijze we extra middelen beschikbaar kunnen krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. Het voornemen is om bij de VJN 2023 terug te komen op de voortgang van de renovatie. VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om tot de renovatie het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

Zoals toegezegd hebben wij een inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer gedaan. Uitkomst hiervan is dat soortgelijke risico's zich ook op ca.13 andere plaatsen kunnen voordoen, hoewel deze panden in betere staat verkeren. Die panden worden aan een nader onderzoek onderworpen om de risico's beter in beeld te brengen en te voorkomen dat zich nogmaals dit soort calamiteiten voordoen.

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 31 Oct 2022 17:03:45 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: toezegg vlampijp

21/T489	Vragenuur 18-11-21	Vragen over Vlampijpateliers	Vastgoed	Wethouder Eerenberg zal de Raad in Q1 informeren over hoe de gevaarlijke situatie bij de Vlampijpateliers heeft kunnen ontstaan.	5.1.2E	Dit onderwerp wordt op de staf Vastgoed van 31 okt behandeld.
---------	-----------------------	---------------------------------	----------	--	--------	---

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
Vastgoedorganisatie Utrecht
Team Vastgoed
Stadsplateau 1
maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Voorblad

Onderwerp: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Staf: Vastgoed

Stafdatum	31 oktober 2022	
Portefeuillehouder	Dennis de Vries	
Manager	Metta Streefkerk	
Opsteller	5.1.2E / 5.1.2E (PMB)	
5.1.2E	5.1.2E	
5.1.2E	5.1.2E	
Doel	besluiten	
Geheim	Nee	
Bijlagen	- Concept wethoudersbrief aan de raad	
Afgestemd met en akkoord met de inhoud:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Nog afstemming/communicatie nodig met:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Gevraagd besluit		
1. De raad met bijgevoegde concept brief te informeren over de uitkomsten en de opvolging van de aanbevelingen van de evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers eind 2021.		
Aanleiding voor dit voorstel		
Naar aanleiding van de onverwachte tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers heeft Metta Streefkerk aan PMB gevraagd een evaluatie uit te voeren met als doel: een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampijstraat 50, inclusief functioneren risico afwegingen, ‘opschakeling’ en calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.		
Onderbouwing: met knelpunten en/of risico.		
Denk aan: politiek, financieel, participatie, communicatie, juridische en/of organisatie.		
1. Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.		
Binnen de portefeuille van de Vastgoedorganisatie Utrecht worden er panden tijdelijk verhuurd door DePlaatsmaker aan maatschappelijke of culturele initiatieven. Dit is veelal in afwachting van een toekomstige ruimtelijk ontwikkeling voor de stad waar het pand voor hergebruikt of gesloopt gaat worden. Ook de Vlampiepateliers worden sinds 2001 verhuurd via (een voorganger van) DePlaatsmaker. 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 waarna in 2019 is besloten het pand niet te slopen maar te renoveren en definitief beschikbaar te stellen als ateliers voor kunstenaars. Er zijn niet veel panden als de Vlampiepateliers in het bezit van de gemeente Utrecht waarbij de oorspronkelijke sloopplannen veranderen in renovatie (met bijbehorende ambities).		

De evaluatie is gemaakt naar aanleiding van de onverwachte tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers in november 2021.

Reactie MT VGU

Deze evaluatie is besproken in het MT VGU. 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. En een aantal aanbevelingen is in het kader van het Transitieplan van VGU reeds ingezet. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van technisch beheer en assetmanagement per 1 februari '22 in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel. Voor alle aanbevelingen is er een Plan van Aanpak door het MT vastgesteld waarvan de voortgang door het MT wordt gemonitord.

DePlaatsmaker en Spie (inspecteur electra) hebben input geleverd voor de evaluatie. Vanwege het interne karakter van de evaluatie zijn zij mondeling geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie.

Gelet op eerdere toezegging wordt voorgesteld de raad te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en het vervolg.

Planning en vervolg (op intranet staan de aanlevertermijnen)

Vervolg stafbespreking	Op basis van eerder informatie aan de gemeenteraad is de volgende toezegging door de Griffie genoteerd: Wethouder Eerenberg zal de raad in Q1 informeren over hoe de gevaarlijke situatie bij de Vlampijpateliers heeft kunnen ontstaan. Helaas is de evaluatie later beschikbaar gekomen. Voorgesteld wordt de raad met een brief te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen daarin.
College	-
Raadsinformatiebijeenkomst (eventueel)	-
Commissie	-
Raad	-

Voorblad

Onderwerp: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Staf: Vastgoed

Stafdatum	31 oktober 2022	
Portefeuillehouder	Dennis de Vries	
Manager	Metta Streefkerk	
Opsteller	5.1.2E [redacted] / 5.1.2E [redacted] (PMB)	
5.1.2E [redacted]	5.1.2E [redacted]	
5.1.2E [redacted]	5.1.2E [redacted]	
Doel	besluiten	
Geheim	Nee	
Bijlagen	- Concept wethoudersbrief aan de raad	
Afgestemd met en akkoord met de inhoud:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Nog afstemming/communicatie nodig met:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Gevraagd besluit		
1. De raad met bijgevoegde concept brief te informeren over de uitkomsten en de opvolging van de aanbevelingen van de evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers eind 2021.		
Aanleiding voor dit voorstel		
Naar aanleiding van de onverwachte tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers heeft Metta Streefkerk aan PMB gevraagd een evaluatie uit te voeren met als doel: een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampijstraat 50, inclusief functioneren risico afwegingen, 'opschakeling' en calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.		
Onderbouwing: met knelpunten en/of risico.		
Denk aan: politiek, financieel, participatie, communicatie, juridische en/of organisatie.		
1. Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.		
Binnen de portefeuille van de Vastgoedorganisatie Utrecht worden er panden tijdelijk verhuurd door DePlaatsmaker aan maatschappelijke of culturele initiatieven. Dit is veelal in afwachting van een toekomstige ruimtelijk ontwikkeling voor de stad waar het pand voor hergebruikt of gesloopt gaat worden. Ook de Vlampiepateliers worden sinds 2001 verhuurd via (een voorganger van) DePlaatsmaker. 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 waarna in 2019 is besloten het pand niet te slopen maar te renoveren en definitief beschikbaar te stellen als ateliers voor kunstenaars. Er zijn niet veel panden als de Vlampiepateliers in het bezit van de gemeente Utrecht waarbij de oorspronkelijke sloopplannen veranderen in renovatie (met bijbehorende ambities).		

De evaluatie is gemaakt naar aanleiding van de onverwachte tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers in november 2021.

Reactie MT VGU **Zo lees ik de conclusies niet**

Deze evaluatie is besproken in het MT VGU. 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. En een aantal aanbevelingen is in het kader van het Transitieplan van VGU reeds ingezet. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van technisch beheer en assetmanagement per 1 februari '22 in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel. Voor alle aanbevelingen is er een Plan van Aanpak door het MT vastgesteld waarvan de voortgang door het MT wordt gemonitord.

DePlaatsmaker en Spie (inspecteur electra) hebben input geleverd voor de evaluatie. Vanwege het interne karakter van de evaluatie zijn zij mondeling geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie.

Gelet op eerdere toezegging wordt voorgesteld de raad te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en het vervolg.

Planning en vervolg (op intranet staan de aanlevertermijnen)

Vervolg stafbespreking	Op basis van eerder informatie aan de gemeenteraad is de volgende toezegging door de Griffie genoteerd: Wethouder Eerenberg zal de raad in Q1 informeren over hoe de gevaarlijke situatie bij de Vlampijpateliers heeft kunnen ontstaan. Helaas is de evaluatie later beschikbaar gekomen. Voorgesteld wordt de raad met een brief te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen daarin.
College	-
Raadsinformatiebijeenkomst (eventueel)	-
Commissie	-
Raad	-

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 2 Nov 2022 15:36:00 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Stukken nav Staf Vastgoed tbv Evaluatie Vlampijpateliërs
Attachments: 1c Agendapunt 6 Raadsbrief Vastgoed Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs.pdf, 1b Agendapunt 6 Voorblad Staf Vastgoed Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs.pdf

Ter info
Metta voert hier toch zelf regie op welk beeld ze van de VGU naar buiten wil hebben.
Ik wacht even af waar zij mee komt voor de aanpassingen (wat ik moet doen)

Groet

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 2 november 2022 14:25
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; Streefkerk, Metta <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Stukken nav Staf Vastgoed tbv Evaluatie Vlampijpateliërs

Hoi 5.1.2E

In de bijlage de opmerkingen van Dennis. We komen eigenlijk tot de conclusie dat de brief de lading van de evaluatie niet dekt. Deze zal dus grotendeels herschreven moeten worden. Verzoek om dat in gang te zetten en de nieuwe brief plus evaluatie te agenderen voor de eerstvolgende staf. Gezien de inhoud van de evaluatie en de brief denk ik dat het verstandig is hier wel even wat tijd voor te plannen op de staf.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E
M 5.1.2E
5.1.2E | 5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Staf BSN
maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 1 november 2022 15:13
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; Streefkerk, Metta <metta.streefkerk@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Stukken nav Staf Vastgoed tbv Evaluatie Vlampijpateliers

Hoi 5.1.2E,

Ik begrijp zojuist van 5.1.2E dat de Powerpoint De Evaluatie betreft. Dus er is geen uitgebreider rapport oid.

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

Vastgoedorganisatie Utrecht

Vastgoedopgaven

Stadsplateau 1

maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



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

Verzonden: dinsdag 1 november 2022 14:39

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

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

Onderwerp: Re: Stukken nav Staf Vastgoed tbv Evaluatie Vlampijpateliers

Hoi 5.1.2E

Toch even de check. Ik zie een powerpointpresentatie. Is dat de hele evaluatie? Of is er ook een uitgebreider document?

Met groet,

5.1.2E

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

Verzonden: Monday, October 31, 2022 4:08:55 PM

Aan: SecretariaatDeVries <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Stukken nav Staf Vastgoed tbv Evaluatie Vlampiepateliërs

Hoi 5.1.2E

Hierbij stuur ik, nav de staf Vastgoed, de stukken over de evaluatie van de Vlampiepateliërs voor in de leesmap.

5.1.2E in de raadsbrief wordt er dus nu nog vanuit gegaan dat de evaluatie niet wordt meegestuurd. Zoals tijdens de staf besproken sturen we deze evaluatie hierbij ter info wel mee.

Dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Team Vastgoed

Stadsplateau 1

maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B. Heijnen	Datum	30 november 2022
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	tijdelijke sluiting Vlampiepateliers
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. 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 (Toezegging 21/T489), de uitkomsten van de inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer.

Coalitieakkoord: versterking van de ambtelijke organisatie

In het coalitieakkoord hebben we aangegeven te investeren in de versterking van de gemeentelijke organisatie. We zorgen dat VGU de komende jaren verder op orde komt zodat we in staat zijn om te voorzien in de groeiende behoefte aan ruimte voor maatschappelijk relevante partijen. Daar hebben we ook de middelen voor beschikbaar gesteld.

VGU is een lerende organisatie en voert daarom bij bijzondere gebeurtenissen als de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers een evaluatie uit, om hiervan te leren en werkprocessen binnen de organisatie te verbeteren.

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 er geen grootschalig onderhoud uitgevoerd en zijn het huurcontract (met einddatum) en de beheerafspraken niet herijkt. 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 o.a. op het punt van duurzaamheid en een lage huur werd realisatie steeds uitgesteld.

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

Resultaten en aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

In opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB). 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. Meninge 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.

- Het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting is als zeer positief ervaren. Probeer de werkwijze en de energie van het calamiteitenteam te behouden en als manier van samenwerken te verbreden in de organisatie.
- Werk aan de bedrijfsvoering op orde: door afspraken te maken over archivering en overdragen van dossiers, sturen op geldigheid huurcontracten en beheerafspraken. Bij projecten moet er ook oog zijn voor een tijdelijke situatie en het waarborgen van beheer en veiligheid in die tijdelijke situatie. Wees in verband met de 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

VGU heeft ongeveer 1000 objecten in beheer en is de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers door de hiervoor beschreven samenloop van omstandigheden een unieke casus. Echter, veel patronen uit de evaluatie zijn breder en worden herkend door het managementteam van VGU.

Aan een aantal aanbevelingen werd binnen VGU al gewerkt en de evaluatie onderschrijft de noodzaak ervan. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van de afdelingen technisch beheer en assetmanagement per 1 februari jl. in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel.

Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen zodat ze allemaal een vervolg krijgen. Enkele voorbeelden zijn:

- Er is een Informatie-onderzoek gestart om na te gaan 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.
- In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder (demarcatie). 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. Op basis van een risicoanalyse van onze vastgoedportefeuille bepalen we een prioritering voor de acties die we daarop ondernemen.
- VGU actualiseert het calamiteitenplan en zorgt voor een helder en eenduidig escalatiepad.

De voortgang van het Plan van Aanpak wordt periodiek door het managementteam van VGU gemonitord. Met de uitvoering ervan wordt daadwerkelijk bijgedragen aan de verbetering van de werkprocessen binnen VGU.

Vervolgproces Vlampijpateliers

De afgelopen periode is de businesscase afgerond. Hieruit blijkt dat de middelen niet in lijn zijn met de benodigde investering in combinatie met de gewenste betaalbare huren voor kunstenaars. Samen met DePlaatsmaker wordt nu onderzocht op welke wijze we extra middelen beschikbaar kunnen krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. Het voornemen is om bij de VJN 2023 terug te komen op de voortgang van de renovatie. VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om tot de renovatie het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

Zoals toegezegd hebben wij een inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer gedaan. Uitkomst hiervan is dat soortgelijke risico's zich ook op ca.13 andere plaatsen kunnen voordoen, hoewel deze panden in betere staat verkeren. Die panden worden aan een nader onderzoek onderworpen om de risico's beter in beeld te brengen en te voorkomen dat zich nogmaals dit soort calamiteiten voordoen.

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 15 Nov 2022 12:47:10 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: vlampijpateliërs
Attachments: 221128- Raadsbrief Vastgoed Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs.docx

Hallo 5.1.2E

Bijgaand de aangepaste brief aan de raad nav de opmerkingen van Dennis de Vries in de staf van 31 oktober.
Verschillen:

- Inleiding iets toegevoegd over het op orde brengen van de organisatie.
- De bevindingen/ observaties uit de evaluatie toegevoegd
- Enkele voorbeelden genoemd hoe we nog meer aan de aanbevelingen werken en het minder proberen te downsizen (wel heel specifieke casus dus niet alles van toepassing op normale situatie VGU)

Heb jij nog opmerkingen?

Daarna gaat ie naar Metta die nadrukkelijk ook zelf stuurt op de inhoud van de brief (deel van wat eruit moest heb ik weer terug geplaatst).

Ik krijg een berichtje van 5.1.2E dat zij mogelijk wil/ kan ondersteunen bij de samenwerking tussen de drie teams. Gisteren deels in MT besproken. Morgen even in de bila kijken wat jou het meest helpt?

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

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	5.1.2E	Datum	30 november 2022
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	tijdelijke sluiting Vlampiepateliers
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. 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 (Toezegging 21/T489), de uitkomsten van de inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer.

Coalitieakkoord: versterking van de ambtelijke organisatie

In het coalitieakkoord hebben we aangegeven te investeren in de versterking van de gemeentelijke organisatie. We zorgen dat VGU de komende jaren verder op orde komt zodat we in staat zijn om te voorzien in de groeiende behoefte aan ruimte voor maatschappelijk relevante partijen. Daar hebben we ook de middelen voor beschikbaar gesteld.

VGU is een lerende organisatie en voert daarom bij bijzondere gebeurtenissen als de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers een evaluatie uit, om hiervan te leren en werkprocessen binnen de organisatie te verbeteren.

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 er geen grootschalig onderhoud uitgevoerd en zijn het huurcontract (met einddatum) en de beheerafspraken niet herijkt. 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 o.a. op het punt van duurzaamheid en een lage huur werd realisatie steeds uitgesteld.

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

Resultaten en aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

In opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB). 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. Meninge 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.

- Het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting is als zeer positief ervaren. Probeer de werkwijze en de energie van het calamiteitenteam te behouden en als manier van samenwerken te verbreden in de organisatie.
- Werk aan de bedrijfsvoering op orde: door afspraken te maken over archivering en overdragen van dossiers, sturen op geldigheid huurcontracten en beheerafspraken. Bij projecten moet er ook oog zijn voor een tijdelijke situatie en het waarborgen van beheer en veiligheid in die tijdelijke situatie. Wees in verband met de 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

VGU heeft ongeveer 1000 objecten in beheer en is de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers door de hiervoor beschreven samenloop van omstandigheden een unieke casus. Echter, veel patronen uit de evaluatie zijn breder en worden herkend door het managementteam van VGU.

Aan een aantal aanbevelingen werd binnen VGU al gewerkt en de evaluatie onderschrijft de noodzaak ervan. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van de afdelingen technisch beheer en assetmanagement per 1 februari jl. in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel.

Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen zodat ze allemaal een vervolg krijgen. Enkele voorbeelden zijn:

- Er is een Informatie-onderzoek gestart om na te gaan 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.
- In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder (demarcatie). 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. Op basis van een risicoanalyse van onze vastgoedportefeuille bepalen we een prioritering voor de acties die we daarop ondernemen.
- VGU actualiseert het calamiteitenplan en zorgt voor een helder en eenduidig escalatiepad.

De voortgang van het Plan van Aanpak wordt periodiek door het managementteam van VGU gemonitord. Met de uitvoering ervan wordt daadwerkelijk bijgedragen aan de verbetering van de werkprocessen binnen VGU.

Vervolgproces Vlampijpateliers

De afgelopen periode is de businesscase afgerond. Hieruit blijkt dat de middelen niet in lijn zijn met de benodigde investering in combinatie met de gewenste betaalbare huren voor kunstenaars. Samen met DePlaatsmaker wordt nu onderzocht op welke wijze we extra middelen beschikbaar kunnen krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. Het voornemen is om bij de VJN 2023 terug te komen op de voortgang van de renovatie. VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om tot de renovatie het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

Zoals toegezegd hebben wij een inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer gedaan. Uitkomst hiervan is dat soortgelijke risico's zich ook op ca.13 andere plaatsen kunnen voordoen, hoewel deze panden in betere staat verkeren. Die panden worden aan een nader onderzoek onderworpen om de risico's beter in beeld te brengen en te voorkomen dat zich nogmaals dit soort calamiteiten voordoen.

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries

Voorblad

Onderwerp: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

Staf: Vastgoed

Stafdatum	28 november 2022	
Portefeuillehouder	Dennis de Vries	
Manager	Metta Streefkerk	
Opsteller	5.1.2E	5.1.2E (PMB)
5.1.2E	5.1.2E	
	5.1.2E	
Doel	besluiten	
Geheim	Nee	
Bijlagen	- Aangepaste concept wethoudersbrief aan de raad. - Interne Evaluatie ijdelijke sluiting Vlampijpateliers door PMB (niet mee te sturen naar de raad). - Voorblad van staf Vastgoed van 31 oktober jl.	
Afgestemd met en akkoord met de inhoud:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Nog afstemming/communicatie nodig met:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Gevraagd besluit		
1. De raad met bijgevoegde concept-brief te informeren over de uitkomsten en de opvolging van de aanbevelingen uit de evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers eind 2021.		
Aanleiding voor dit voorstel		
In de staf Vastgoed van 31 oktober jl. is er een eerste keer gesproken over de (evaluatie van de) tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers. Na de staf is de rapportage van PMB nog met de wethouder gedeeld en zijn er van de wethouder en de bestuursadviseur opmerkingen gekomen om de eerste versie van de brief aan de raad. Die zijn verwerkt in bijgevoegde conceptbrief aan de raad.		
Onderbouwing: met knelpunten en/of risico.		
Denk aan: politiek, financieel, participatie, communicatie, juridische en/of organisatie.		
Planning en vervolg (op intranet staan de aanlevertermijnen)		
Vervolg stafbespreking	Op basis van eerder informatie aan de gemeenteraad is de volgende toezegging door de Griffie genoteerd: Wethouder Eerenberg zal de raad in Q1 informeren over hoe de gevaarlijke situatie bij de Vlampijpateliers heeft kunnen ontstaan.	

	Helaas is de evaluatie later beschikbaar gekomen. Voorgesteld wordt de raad met een brief te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen daarin.
College	-
Raadsinformatiebijeenkomst (eventueel)	-
Commissie	-
Raad	-

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 16 Nov 2022 15:50:15 +0200
To: "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Vlampijpateliers; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november
Attachments: 221128 Voorblad Staf Vastgoed Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers.docx, 221128- Raadsbrief Vastgoed Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers.docx

Hallo Metta en 5.1.2E

Bijgaand voor de staf Vastgoed van 28 november een nieuwe poging voor de brief aan de raad over de Vlampijpateliers. De opmerkingen van Dennis heb ik zo goed mogelijk proberen te duiden. 5.1.2E

PA

Belangrijkste verschillen:

- In inleiding verwijzing naar coalitieakkoord gemaakt
- De bevindingen/ observaties toegevoegd
- De relativerende opmerking (unieke casus, niet alles van toepassing op normaal VGU) wat aangepast
- Wat voorbeelden genoemd hoe het MT er nu verder aan werkt en de ontwikkelingen volgt.

Aan jullie of ie zo door kan naar de staf. Als bijlage voor de staf voegen we dan nog toe voorblad Staf 31 oktober en de evaluatie van PMB. Die laatste gaat niet mee naar de raad.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

Stadsplateau 1

ma. t/m do.

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 17 Nov 2022 10:04:21 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "Streefkerk, Metta" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hoi 5.1,2E

Dank voor de stukken. Deze zal ik voor de staf van 28 nov agenderen. Nog even een paar puntjes:

- Dennis heeft eerder aangegeven dat het een collegebrief moet worden;
- Is het handig om aan te geven dat de toezegging is toegezegd tijdens vragenuur d.d. 18-11-2021;
- VGU zou ik voluit schrijven;
- Dennis gaf eerder aan de evaluatie wel te willen meesturen aan de raad. @Streefkerk, Metta, heb jij dit ook zo opgevat? En ben jij het eens met het WEL meesturen van de evaluatie?
- Over het kopje 'vervolgproces' → is dit afgestemd met 5.1,2E / 5.1,2E? Over dit vervolgproces (opstellen businesscase) is namelijk ook een toezegging (22/T96) gedaan om de raad te informeren in een brief. Ik weet nu even niet of dit reeds wordt voorbereid door 5.1,2E Ik zet hem even in de cc.

Met vriendelijke groet,

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

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Vastgoedorganisatie Utrecht
Team Vastgoed
Stadsplateau 1
maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

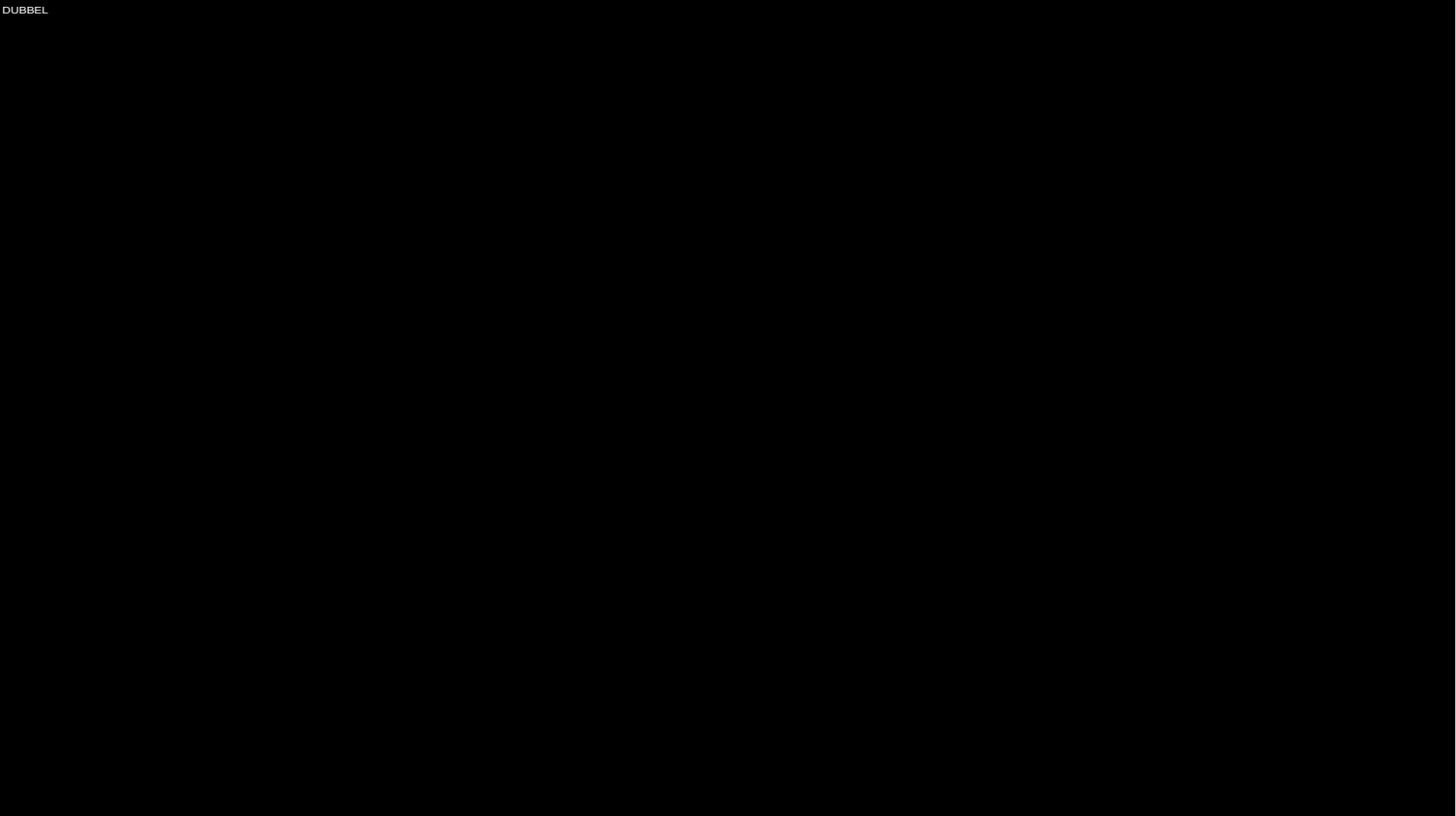


Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 16 november 2022 14:50
Aan: Streefkerk, Metta <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hallo Metta en 5.1,2E

Bijgaand voor de staf Vastgoed van 28 november een nieuwe poging voor de brief aan de raad over de Vlampijpateliërs.

DUBBEL



From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Thu, 17 Nov 2022 10:12:41 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "Streefkerk, Metta" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Nemen jullie deze samenhang dan op in het voorblad en de brief? Stemmen jullie daar even over af? Dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

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

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Vastgoedorganisatie Utrecht
Team Vastgoed
Stadsplateau 1
maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 17 november 2022 09:11
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; Streefkerk, Metta <[REDACTED]@utrecht.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hoi [REDACTED] en [REDACTED] wij zijn nu bezig samen met CZ met een staf stuk inzake de renovatie. Deze komt op de agenda van de combi staf van 23 nov.

Gr [REDACTED]

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

Verzonden: Thursday, November 17, 2022 9:04:21 AM

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

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

Onderwerp: RE: Vlampiepateliers; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hoi 5.1,2E

Dank voor de stukken. Deze zal ik voor de staf van 28 nov agenderen. Nog even een paar puntjes:

- Dennis heeft eerder aangegeven dat het een collegebrief moet worden;
- Is het handig om aan te geven dat de toezegging is toegezegd tijdens vragenuur d.d. 18-11-2021;
- VGU zou ik voluit schrijven;
- Dennis gaf eerder aan de evaluatie wel te willen meesturen aan de raad. @Streefkerk, Metta, heb jij dit ook zo opgevat? En ben jij het eens met het WEL meesturen van de evaluatie?
- Over het kopje 'vervolgproces' → is dit afgestemd met 5.1,2E / 5.1,2E? Over dit vervolgproces (opstellen businesscase) is namelijk ook een toezegging (22/T96) gedaan om de raad te informeren in een brief. Ik weet nu even niet of dit reeds wordt voorbereid door 5.1,2E Ik zet hem even in de cc.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
5.1,2E

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

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Team Vastgoed

Stadsplateau 1

maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



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

Verzonden: woensdag 16 november 2022 14:50

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

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

Onderwerp: Vlampiepateliers; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hallo Metta en 5.1,2E

Bijgaand voor de staf Vastgoed van 28 november een nieuwe poging voor de brief aan de raad over de Vlampiepateliers.

De opmerkingen van Dennis heb ik zo goed mogelijk proberen te duiden. [redacted] er niet over gesproken.

Belangrijkste verschillen:

- In inleiding verwijzing naar coalitieakkoord gemaakt
- De bevindingen/ observaties toegevoegd
- De relativerende opmerking (unieke casus, niet alles van toepassing op normaal VGU) wat aangepast
- Wat voorbeelden genoemd hoe het MT er nu verder aan werkt en de ontwikkelingen volgt.

Aan jullie of ie zo door kan naar de staf. Als bijlage voor de staf voegen we dan nog toe voorblad Staf 31 oktober en de evaluatie van PMB. Die laatste gaat niet mee naar de raad.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
5.1.2E

[redacted] / [redacted] 5.1.2E

[redacted]
5.1.2E

[redacted]
5.1.2E

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

Stadsplateau 1

ma. t/m do.

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Voorblad

Onderwerp: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs

Staf: Vastgoed

Stafdatum	28 november 2022	
Portefeuillehouder	Dennis de Vries	
Manager	Metta Streefkerk	
Opsteller	5.1.2E [redacted] / 5.1.2E [redacted] (PMB)	
5.1.2E [redacted]	5.1.2E [redacted]	
5.1.2E [redacted]	5.1.2E [redacted]	
Doel	besluiten	
Geheim	Nee	
Bijlagen	- Aangepaste concept wethoudersbrief aan de raad. - Interne Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs door PMB (niet mee te sturen naar de raad). - Voorblad van staf Vastgoed van 31 oktober jl.	
Afgestemd met en akkoord met de inhoud:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	CZ; nav combistaf 23 nov. jl.
	Extern	
Nog afstemming/communicatie nodig met:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Gevraagd besluit		
1. De raad met bijgevoegde concept-brief te informeren over de uitkomsten en de opvolging van de aanbevelingen uit de evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliërs eind 2021.		
Aanleiding voor dit voorstel		
In de staf Vastgoed van 31 oktober jl. is er een eerste keer gesproken over de (evaluatie van de) tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliërs. Na de staf is de rapportage van PMB nog met de wethouder gedeeld en zijn er van de wethouder en de bestuursadviseur opmerkingen gekomen om de eerste versie van de brief aan de raad. Die zijn verwerkt in bijgevoegde conceptbrief aan de raad.		
Onderbouwing: met knelpunten en/of risico.		
Denk aan: politiek, financieel, participatie, communicatie, juridische en/of organisatie.		
Planning en vervolg (op intranet staan de aanlevertermijnen)		
Vervolg stafbespreking	Op basis van eerder informatie aan de gemeenteraad is de volgende toezegging door de Griffie genoteerd: Wethouder Eerenberg zal de raad in Q1 informeren over hoe de gevaarlijke situatie bij de Vlampiepateliërs heeft kunnen ontstaan.	

	Helaas is de evaluatie later beschikbaar gekomen. Voorgesteld wordt de raad met een brief te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen daarin.
College	-
Raadsinformatiebijeenkomst (eventueel)	-
Commissie	-
Raad	-

Dennis de Vries
Wethouder voor Wonen en Volkshuisvesting, Jeugd en
Jeugdzorg, Wijk- en Buurtaanpak, mbo, Vastgoed, Wijk Zuidwest
en Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B. Heijnen	Datum	30 november 2022
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	tijdelijke sluiting Vlampiepateliers
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. 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 (Toezegging 21/T489), de uitkomsten van de inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer.

Coalitieakkoord: versterking van de ambtelijke organisatie

In het coalitieakkoord hebben we aangegeven te investeren in de versterking van de gemeentelijke organisatie. We zorgen dat VGU de komende jaren verder op orde komt zodat we in staat zijn om te voorzien in de groeiende behoefte aan ruimte voor maatschappelijk relevante partijen. Daar hebben we ook de middelen voor beschikbaar gesteld.

VGU is een lerende organisatie en voert daarom bij bijzondere gebeurtenissen als de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers een evaluatie uit, om hiervan te leren en werkprocessen binnen de organisatie te verbeteren.

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 er geen grootschalig onderhoud uitgevoerd en zijn het huurcontract (met einddatum) en de beheerafspraken niet herijkt. 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 o.a. op het punt van duurzaamheid en een lage huur werd realisatie steeds uitgesteld.

Datum 1 november 2022
Ons kenmerk 9471031

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

Resultaten en aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

In opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB). 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. Meningen 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.

- Het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting is als zeer positief ervaren. Probeer de werkwijze en de energie van het calamiteitenteam te behouden en als manier van samenwerken te verbreden in de organisatie.
- Werk aan de bedrijfsvoering op orde: door afspraken te maken over archivering en overdragen van dossiers, sturen op geldigheid huurcontracten en beheerafspraken. Bij projecten moet er ook oog zijn voor een tijdelijke situatie en het waarborgen van beheer en veiligheid in die tijdelijke situatie. Wees in verband met de 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.

Datum 1 november 2022
Ons kenmerk 9471031

Opvolging aanbevelingen evaluatie

VGU heeft ongeveer 1000 objecten in beheer en is de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers door de hiervoor beschreven samenloop van omstandigheden een unieke casus. Echter, veel patronen uit de evaluatie zijn breder en worden herkend door het managementteam van VGU.

Aan een aantal aanbevelingen werd binnen VGU al gewerkt en de evaluatie onderschrijft de noodzaak ervan. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van de afdelingen technisch beheer en assetmanagement per 1 februari jl. in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel.

Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen zodat ze allemaal een vervolg krijgen. Enkele voorbeelden zijn:

- Er is een Informatie-onderzoek gestart om na te gaan 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.
- In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder (demarcatie). 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. Op basis van een risicoanalyse van onze vastgoedportefeuille bepalen we een prioritering voor de acties die we daarop ondernemen.
- VGU actualiseert het calamiteitenplan en zorgt voor een helder en eenduidig escalatiepad.

De voortgang van het Plan van Aanpak wordt periodiek door het managementteam van VGU gemonitord. Met de uitvoering ervan wordt daadwerkelijk bijgedragen aan de verbetering van de werkprocessen binnen VGU.

Vervolgproces Vlampiepateliers

De afgelopen periode is de businesscase afgerond. Hieruit blijkt dat de middelen niet in lijn zijn met de benodigde investering in combinatie met de gewenste betaalbare huren voor kunstenaars. Samen met DePlaatsmaker wordt nu onderzocht op welke wijze we extra middelen beschikbaar kunnen krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. Het voornemen is om bij de VJN 2023 terug te komen op de voortgang van de renovatie. VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om tot de renovatie het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

Zoals toegezegd hebben wij een inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer gedaan. Uitkomst hiervan is dat soortgelijke risico's zich ook op ca. 13 andere plaatsen kunnen voordoen, hoewel deze panden in betere staat verkeren. Die panden worden aan een nader onderzoek onderworpen om de risico's beter in beeld te brengen en te voorkomen dat zich nogmaals dit soort calamiteiten voordoen.

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries

Commented [5.1.2E]: Nog info 5.1.2E na combistaf CZ 23 nov

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 18 Nov 2022 13:10:37 +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>; "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>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hoi 5.1.2E

Wil jij de door 5.1.2E gewenste aanpassing doorvoeren in de documenten die op sharepoint staan? zie link:
[VastgoedOrganisatieUtrecht_VGU.VGO - Staf Vastgoed agenda 28 november 2022 - Alle documenten \(sharepoint.com\)](#)

En ja, Dennis heeft aangegeven de evaluatie te willen meesturen.

In de betreffende documenten heb ik ook enkele opmerkingen/vragen staan. kun je die verwerken?

Bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Vastgoedorganisatie Utrecht
Team Vastgoed
Stadsplateau 1
maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



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

Verzonden: vrijdag 18 november 2022 09:17

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

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 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: RE: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hallo 5.1.2E

Het enige nog wat ik zou willen voorstellen is om bij de bevindingen consequent te beginnen (bovenaan zetten) met het positieve punt (dat leest toch een stuk anders)

Dus als volgt

Resultaten en aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs

In opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB). In gesprekken met alle betrokken medewerkers is de directe aanloop naar en de sluiting zelf geëvalueerd. Dit heeft de volgende observaties opgeleverd.

- 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. Meningen 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.
- 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.

Verder heeft Dennis (check???) toch aangegeven dat hij de evaluatie er bij wil. Als dat zo is dan volgen we dat.

Groeten van Metta

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

Verzonden: donderdag 17 november 2022 09:04

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

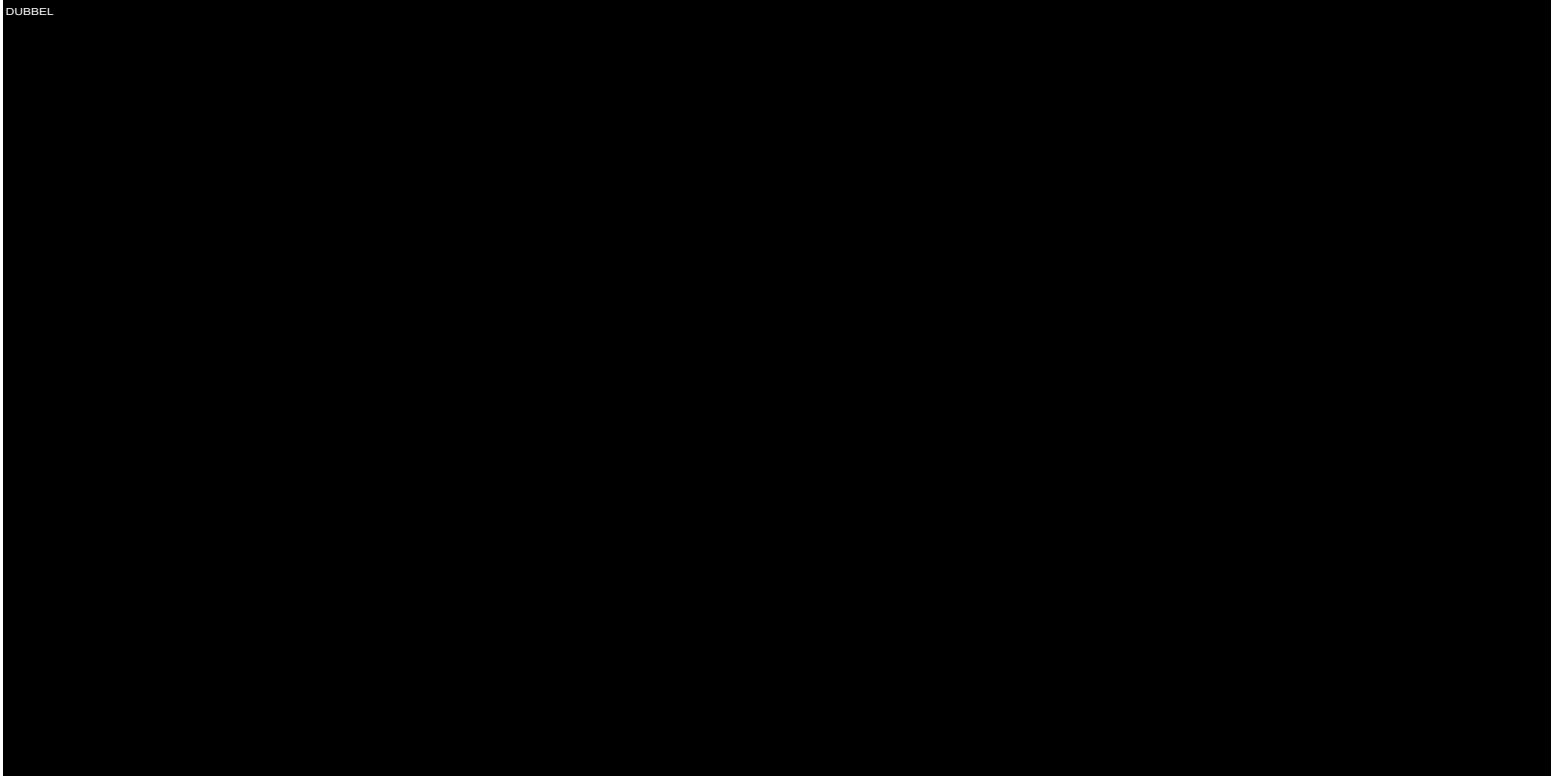
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hoi 5.1,2E

Dank voor de stukken. Deze zal ik voor de staf van 28 nov agenderen. Nog even een paar puntjes:

DUBBEL



Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B Heijnen	Datum	13 december 2022
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers
Bijlage(n)	evaluatie Tijdelijke sluiting Vlampiepateliers	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. 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 (Toezegging 21/T489), de uitkomsten van de inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer.

Coalitieakkoord: versterking van de ambtelijke organisatie

In het coalitieakkoord hebben we aangegeven te investeren in de versterking van de gemeentelijke organisatie. We zorgen dat de VGU de komende jaren verder op orde komt zodat we in staat zijn om te voorzien in de groeiende behoefte aan ruimte voor maatschappelijk relevante partijen. Daar hebben we ook de middelen voor beschikbaar gesteld.

VGU is een lerende organisatie en voert daarom bij bijzondere gebeurtenissen als de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers een evaluatie uit, om hiervan te leren en werkprocessen binnen de organisatie te verbeteren.

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 er geen grootschalig onderhoud uitgevoerd en zijn het huurcontract (met einddatum) en de beheerafspraken niet herijkt. 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 o.a. op het punt van duurzaamheid en een lage huur werd realisatie steeds uitgesteld.

Burgemeester en wethouders

Datum 13 december 2022
Ons kenmerk 9471031

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

Resultaten en aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

In opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB). In gesprekken met alle betrokken medewerkers is de directe aanloop naar en de sluiting zelf geëvalueerd. Dit heeft de volgende observaties opgeleverd.

- 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. Meningen 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.
- 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.

Deze observaties hebben geleid tot de volgende aanbevelingen.

- Het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting is als zeer positief ervaren. Probeer de werkwijze en de energie van het calamiteitenteam te behouden en als manier van samenwerken te verbreden in de organisatie.
- Werk aan de bedrijfsvoering op orde: door afspraken te maken over archivering en overdragen van dossiers, sturen op geldigheid huurcontracten en beheerafspraken. Bij projecten moet er ook oog zijn voor een tijdelijke situatie en het waarborgen van beheer en veiligheid in die tijdelijke situatie. Wees in verband met de 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.

Burgemeester en wethouders

Datum 13 december 2022
Ons kenmerk 9471031

Opvolging aanbevelingen evaluatie

VGU heeft ongeveer 1000 objecten in beheer en is de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers door de hiervoor beschreven samenloop van omstandigheden een unieke casus. Echter, veel patronen uit de evaluatie zijn breder en worden herkend door het managementteam van VGU.

Aan een aantal aanbevelingen werd binnen VGU al gewerkt en de evaluatie onderschrijft de noodzaak ervan. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van de afdelingen technisch beheer en assetmanagement per 1 februari jl. in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel.

Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen zodat ze allemaal een vervolg krijgen. Enkele voorbeelden zijn:

- Er is een Informatie-onderzoek gestart om na te gaan 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.
- In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder (demarcatie). 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. Op basis van een risicoanalyse van onze vastgoedportefeuille bepalen we een prioritering voor de acties die we daarop ondernemen.
- VGU actualiseert het calamiteitenplan en zorgt voor een helder en eenduidig escalatiepad.

De voortgang van het Plan van Aanpak wordt periodiek door het managementteam van VGU gemonitord. Met de uitvoering ervan wordt daadwerkelijk bijgedragen aan de verbetering van de werkprocessen binnen VGU.

Vervolgproces Vlampiepateliers

De afgelopen periode is de businesscase afgerond. Hieruit blijkt dat de middelen niet in lijn zijn met de benodigde investering in combinatie met de gewenste betaalbare huren voor kunstenaars. Samen met DePlaatsmaker wordt nu onderzocht op welke wijze we extra middelen beschikbaar kunnen krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. Het voornemen is om bij de VJN 2023 terug te komen op de voortgang van de renovatie. VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om tot de renovatie het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

Zoals toegezegd hebben wij een inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer gedaan. Uitkomst hiervan is dat soortgelijke risico's zich ook op ca. 13 andere plaatsen kunnen voordoen, hoewel deze panden in betere staat verkeren. Die panden worden aan een nader onderzoek onderworpen om de risico's beter in beeld te brengen en te voorkomen dat zich nogmaals dit soort calamiteiten voordoen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Commented [5.1.2E]: Nog info 5.1.2E na
combistaf CZ 23 nov

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 22 Nov 2022 00:33:50 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hoi 5.1,2E

Hieronder in jou mail mijn reacties op jou vragen in rood.

Kun je evt aanpassingen weer doen in het bestand op Sharepoint: [VastgoedOrganisatieUtrecht_VGU.VGO - Staf Vastgoed agenda 28 november 2022 - Alle documenten \(sharepoint.com\)](#)

Dank!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Team Vastgoed

Stadsplateau 1

maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 21 november 2022 11:02
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hallo 5.1,2E

Ik heb de opmerking van Metta en jou verwerkt en er een collegebrief van gemaakt.
Volgens mij alles verwerkt.
Twee dingen.

- Nu we de evaluatie mee gaan sturen nog een ding. Op de laatste slide van de evaluatie staat dat alleen de bgm de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dat klopt voor de openbare orde. Maar hier was de bouwkundige staat in het geding. Volgens mijn info (5.1,2E) hebben ook medewerkers van VTH ambtelijk het mandaat een pand te sluiten in gevaarlijke situaties. PB
PB Lijkt me goed hierover iets op te nemen.
- Ik ben overvraagd met linken van eerdere brieven toevoegen. Is er iemand die dat kan doen op basis van de data van de brieven? Ik zal de linken naar de raadsbrieven toevoegen. Weet jij toevallig wel waar ik de toezegging kan vinden?

Groet

5.1,2E

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

Verzonden: vrijdag 18 november 2022 12:11

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

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E 5.1,2E
<5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; Streefkerk, Metta
<5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vlampijpateliers; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hoi 5.1,2E

Wil jij de door Metta gewenste aanpassing doorvoeren in de documenten die op sharepoint staan? zie link:

[VastgoedOrganisatieUtrecht VGU.VGO - Staf Vastgoed agenda 28 november 2022 - Alle documenten \(sharepoint.com\)](#)

En ja, Dennis heeft aangegeven de evaluatie te willen meesturen.

In de betreffende documenten heb ik ook enkele opmerkingen/vragen staan. kun je die verwerken?

Bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Team Vastgoed

Stadsplateau 1

maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



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

Verzonden: vrijdag 18 november 2022 09:17

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

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E 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: Vlampiepateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hallo 5.1,2E

Het enige nog wat ik zou willen voorstellen is om bij de bevindingen consequent te beginnen (bovenaan zetten) met het positieve punt (dat leest toch een stuk anders)

Dus als volgt

Resultaten en aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs

In opdracht van VGU is de evaluatie van de tijdelijke sluiting geëvalueerd door het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB). In gesprekken met alle betrokken medewerkers is de directe aanloop naar en de sluiting zelf geëvalueerd. Dit heeft de volgende observaties opgeleverd.

- 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. Meningën 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.
- 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.

Verder heeft Dennis (check???) toch aangegeven dat hij de evaluatie er bij wil. Als dat zo is dan volgen we dat.

Groeten van Metta

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

Verzonden: donderdag 17 november 2022 09:04

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

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

Onderwerp: RE: Vlampiepateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hoi 5.1,2E

Dank voor de stukken. Deze zal ik voor de staf van 28 nov agenderen. Nog even een paar puntjes:

- Dennis heeft eerder aangegeven dat het een collegebrief moet worden;
- Is het handig om aan te geven dat de toezegging is toegezegd tijdens vragenuur d.d. 18-11-2021;
- VGU zou ik voluit schrijven;

- Dennis gaf eerder aan de evaluatie wel te willen meesturen aan de raad. [@Streefkerk, Metta](#), heb jij dit ook zo opgevat? En ben jij het eens met het WEL meesturen van de evaluatie?
- Over het kopje 'vervolgproces' → is dit afgestemd met 5.1,2E / 5.1,2E? Over dit vervolgproces (opstellen businesscase) is namelijk ook een toezegging (22/T96) gedaan om de raad te informeren in een brief. Ik weet nu even niet of dit reeds wordt voorbereid door 5.1,2E Ik zet hem even in de cc.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E [@utrecht.nl](#)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Team Vastgoed

Stadsplateau 1

maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1,2E <5.1,2E [@utrecht.nl](#)>

Verzonden: woensdag 16 november 2022 14:50

Aan: Streefkerk, Metta <5.1,2E [@utrecht.nl](#)>; 5.1,2E <5.1,2E [@utrecht.nl](#)>

CC: 5.1,2E <5.1,2E [@utrecht.nl](#)>

Onderwerp: Vlampijpateliërs; tweede poging; voor staf Vastgoed 28 november

Hallo Metta en 5.1,2E

Bijgaand voor de staf Vastgoed van 28 november een nieuwe poging voor de brief aan de raad over de Vlampijpateliërs.

DUBBEL

5.1,2E

5.1,2E

Agenda Staf Vastgoed

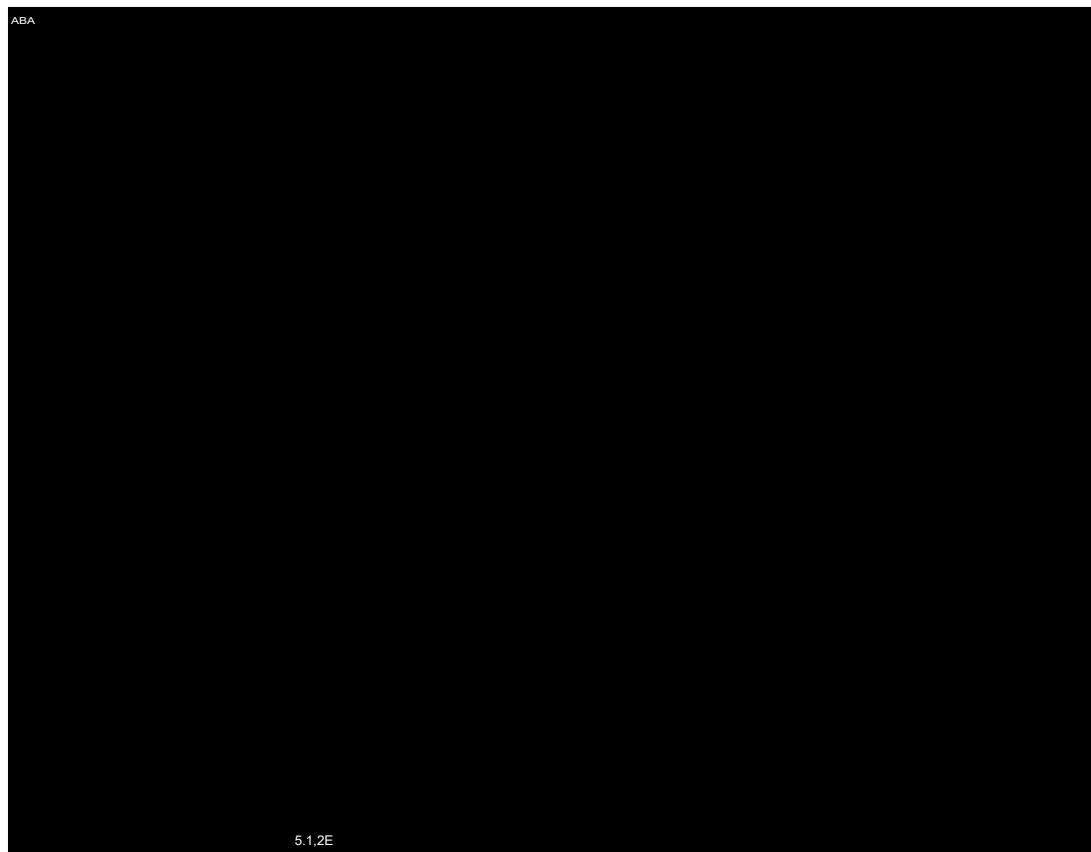
Aan: Wethouder De Vries, Metta Streefkerk, 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E 5.1.2E (verslag) en 5.1.2E 5.1.2E (voorzitter)

Datum: 28 november 2022 13.00 – 14.00 uur

Locatie: kamer Wethouder Vastgoed

1. Opening en mededelingen 13.00 – 13.10
 - Concept verslag staf Vastgoed 14 november (ter vaststelling)
 - Bestuurlijke aandachtsdossiers, moties en toezeggingen

2. Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs - Besluitvormend 5.1.2E 13.10 - 13.20



8. Rondvraag 13.55 – 14.00

Voorblad

Onderwerp: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

Staf: Vastgoed

Stafdatum	28 november 2022	
Portefeuillehouder	Dennis de Vries	
Manager	Metta Streefkerk	
Opsteller	5.1,2E / 5.1,2E (PMB)	
5.1,2E	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E / 5.1,2E	
Doel	besluiten	
Geheim	Nee	
Bijlagen	- Aangepaste concept collegebrief aan de raad. - Interne Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers door PMB	
Afgestemd met en akkoord met de inhoud:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Nog afstemming/communicatie nodig met:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Gevraagd besluit		
1. De raad met bijgevoegde concept-brief te informeren over de uitkomsten en de opvolging van de aanbevelingen uit de evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers eind 2021.		
Aanleiding voor dit voorstel		
In de staf Vastgoed van 31 oktober jl. is er een eerste keer gesproken over de (evaluatie van de) tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers. Na de staf is de rapportage van PMB nog met de wethouder gedeeld en zijn er van de wethouder en de bestuursadviseur opmerkingen gekomen om de eerste versie van de brief aan de raad. Die zijn verwerkt in bijgevoegde conceptbrief aan de raad. (uit voorblad Staf vastgoed 31 oktober jl.) 1. Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers. Binnen de portefeuille van de Vastgoedorganisatie Utrecht worden er panden tijdelijk verhuurd door DePlaatsmaker aan maatschappelijke of culturele initiatieven. Dit is veelal in afwachting van een toekomstige ruimtelijk ontwikkeling voor de stad waar het pand voor hergebruikt of gesloopt gaat worden. Ook de Vlampijpateliers worden sinds 2001 verhuurd via (een voorganger van) DePlaatsmaker. 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 waarna in 2019 is besloten het pand niet te slopen maar te renoveren en definitief beschikbaar te stellen als ateliers voor kunstenaars. Er zijn niet veel panden als de Vlampijpateliers in het bezit van de gemeente Utrecht waarbij de oorspronkelijke sloopplannen veranderen in renovatie (met bijbehorende ambities).		

De evaluatie is gemaakt naar aanleiding van de onverwachte tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers in november 2021.

Reactie MT VGU

VGU heeft ongeveer 1000 objecten in beheer en is de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers door samenloop van omstandigheden een unieke casus. Echter, veel patronen uit de evaluatie zijn breder en worden herkend door het managementteam van VGU.

Aan een aantal aanbevelingen werd binnen VGU al gewerkt en de evaluatie onderschrijft de noodzaak ervan. Zoals de verbetering van de informatiehuishouding (GRIP en managementinformatie) en de samenvoeging van de afdelingen technisch beheer en assetmanagement per 1 februari jl. in de afdeling Vastgoedmanagement. Ook is er, als onderdeel van de transitie, een organisatie & cultuurtraject opgestart rondom de kernwaarden van VGU en het leiderschapsprofiel.

Op basis van de evaluatie is er een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen zodat ze allemaal een vervolg krijgen. De voortgang van het Plan van Aanpak wordt periodiek door het MT gemonitord.

DePlaatsmaker en Spie (inspecteur electra) hebben input geleverd voor de evaluatie. Vanwege het interne karakter van de evaluatie zijn zij mondeling geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie.

Gelet op eerdere toezegging wordt voorgesteld de raad te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en het vervolg.

Onderbouwing: met knelpunten en/of risico.

Denk aan: politiek, financieel, participatie, communicatie, juridische en/of organisatie.

Planning en vervolg (op intranet staan de aanlevertermijnen)

Vervolg stafbespreking

Op basis van eerder informatie aan de gemeenteraad is de volgende toezegging tijdens vragenuur d.d. 18-11-2021 ([21/T489](#)) door de Griffie genoteerd:

Wethouder Eerenberg zal de raad in Q1 informeren over hoe de gevaarlijke situatie bij de Vlampiepateliers heeft kunnen ontstaan. Helaas is de evaluatie later beschikbaar gekomen. Voorgesteld wordt de raad met een brief te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen daarin.

Op 23 november jl. is de renovatie van de Vlampiepateliers besproken in de combistaf Cultuur- Vastgoed. De uitkomsten daarvan zijn waar nodig verwerkt in bijgevoegde brief en hierover zal de Raad nader worden geïnformeerd in Q1 2023.

College

6 december

Raadsinformatiebijeenkomst (eventueel)

-

Commissie

-

Raad

-

From: "5.1,2E - 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 24 Nov 2022 16:27:57 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Staf Vastgoed 28 november
Attachments: Agenda staf Vastgoed 28 november 2022 (1) (1).pdf, Agendapunt 2 Voorblad Staf Vastgoed Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers 221128.pdf

Hoi 5.1,2E

In de bijlage vind je de definitieve agenda voor de staf vastgoed van a.s. maandag.
Het voorblad van jouw agendapunt zoals deze is geüpload in Ibabs vind je ook in de bijlage.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E - 5.1,2E
5.1,2E

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

www.utrecht.nl

Vastgoedorganisatie Utrecht
Vastgoedopgaven



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 29 Nov 2022 10:30:08 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "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: Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepstraat
Attachments: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliars.docx, Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliars.pdf

Hoi 5.1.2E

Zoals afgesproken en geaccordeerd in de staf Vastgoed van gisteren bied ik hierbij de raadsbrief, incl. bijlage, aan over de Evaluatie van de tijdelijk sluiting van de Vlampiepateliars. Wil jij deze aanbieden aan het Stafbureau?

Ter info: ik heb de check gedaan naar aanleiding van de vraag van Dennis. DePlaatsmaker is gisteren geïnformeerd over de tekst in de brief en de daarin opgenomen uitwerken van de extra variant.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Vastgoedorganisatie Utrecht
Team Vastgoed
Stadsplateau 1
maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers (VGU)



8 juli 2022
PMB

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 Vlampiepstraat 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 Vlampiepstraat 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 Vlampiepateliers: 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 Vlampiepateliers verstuurd en Vlampiepateliers 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.