

Aanbevelingen



1. Bedrijfsvoering op orde krijgen

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

2. Het goede gesprek voeren binnen de organisatie

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



3. Neem signalen en werknemers serieus

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

4. Bevoegdheid pand te sluiten

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

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

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B Heijnen	Datum	6 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 tijdens het vragenuur d.d. 18 november 2021 ([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 Vastgoedorganisatie Utrecht (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 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. 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.
- 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.

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.

Abusievelijk is bij de aanbevelingen van de evaluatie (4. Bevoegdheid pand te sluiten) opgenomen dat alleen de burgemeester de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dit klopt voor situaties waarin de openbare orde en veiligheid in het geding is. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH voor situaties waarin de bouwkundige staat van een pand optreden noodzakelijk maakt.

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. Daarom wordt er nog een extra variant onderzocht waarbij gekeken wordt of er mogelijkheid met gedeeltelijke sloop-nieuwbouw is om ruimte, inclusief een publieksruimte, toe te voegen waardoor de kosten wat meer verdeeld kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. We verwachten uw Raad hier in het eerste kwartaal van 2023 nader over te kunnen informeren.

VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om voor de nabije toekomst het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Burgemeester en wethouders

Datum 6 december 2022
Ons kenmerk 9471031

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,

From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 29 Nov 2022 11:11:28 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepstraat
Attachments: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.docx, Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.pdf

Hallo 5.1.2E en 5.1.2E
Ter Informatie

Het heeft door de collegewissel even geduurd maar gisteren is voor de tweede keer de evaluatie Vlampiepateliers met wethouder Dennis de Vries besproken. Afgesproken is dat het een collegebrief wordt en geen wethoudersbrief en ook is afgesproken om de evaluatie toch mee te sturen naar de raad.

Bijgaand de stukken zoals nu aan stafbureau Gemeentesecretaris worden aangeboden.

Binnen VGU is afgesproken dat 5.1.2E de verantwoordelijk manager is, mochten er vanuit de raad nog vragen of opmerkingen komen.

Dank voor jullie werkzaamheden!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E / 5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
PMB
Stadsplateau 1
ma. t/m do.

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 29 Nov 2022 10:11:28 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepstraat
Attachments: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.docx, Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.pdf

Hallo 5.1.2E en 5.1.2E
Ter Informatie

Het heeft door de collegewissel even geduurd maar gisteren is voor de tweede keer de evaluatie Vlampiepateliers met wethouder Dennis de Vries besproken. Afgesproken is dat het een collegebrief wordt en geen wethoudersbrief en ook is afgesproken om de evaluatie toch mee te sturen naar de raad.

Bijgaand de stukken zoals nu aan stafbureau Gemeentesecretaris worden aangeboden.

Binnen VGU is afgesproken dat 5.1.2E de verantwoordelijk manager is, mochten er vanuit de raad nog vragen of opmerkingen komen.

Dank voor jullie werkzaamheden!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
PMB
Stadsplateau 1
ma. t/m do.

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@Utrecht.nl>
Sent: Tue, 29 Nov 2022 10:38:27 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpstraat

Hoi [REDACTED]

Dank voor je email en fijn dat raad nu geïnformeerd gaat worden. Ben benieuwd hoe besluit om presentatie toch mee te sturen tot stand is gekomen, daar hebben we het nog wel eens over bij de koffie ☕;

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

ma-vr



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Tue, 29 Nov 2022 15:31:07 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpstraat

Dank voor de update 5.1.2E Ben benieuwd en haak graag aan bij die kop koffie!

Groeten,

5.1.2E

DUBBEL

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B Heijnen	Datum	6 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 tijdens het vragenuur d.d. 18 november 2021 ([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 Vastgoedorganisatie Utrecht (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.

- ~~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(n) over de sluiting waren zwart-wit. Het Wel is het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting is als zeer positief ervaren. 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.

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.

Abusievelijk is bij de aanbevelingen van de evaluatie (4. Bevoegdheid pand te sluiten) opgenomen dat alleen de burgemeester de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dit klopt voor situaties waarin de openbare orde en veiligheid in het geding is. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH voor situaties waarin de bouwkundige staat van een pand optreden noodzakelijk maakt.

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. Daarom wordt er nog een extra variant onderzocht waarbij gekeken wordt of ~~er mogelijkheid het mogelijk is om~~ met (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw ~~is om~~ ruimte, ~~inclusief een publieksruimte~~, toe te voegen waardoor de kosten ~~wat meer over meer m2~~ verdeeld kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. We verwachten uw Raad hier in het eerste kwartaal van 2023 nader over te kunnen informeren.

VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om voor de nabije toekomst het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Burgemeester en wethouders

Datum 6 december 2022
Ons kenmerk 9471031

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,

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 29 Nov 2022 17:39:54 +0200
To: 5.1,2E "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Aanbieden AANGEPASTE Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepstraat
Attachments: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.docx

Hoi 5.1,2E en 5.1,2E

Hierbij stuur ik jullie de aangepaste brief toe. Hierin heb ik enkele onderdelen aangepast:

- De aanpassingen zoals voorgesteld oor 5.1,2E ;
- Een tekstaanscherping onderaan pagina 3.

Als jij nog vragen hebt, hoor ik het graag!

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@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 29 november 2022 11:56

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

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

Onderwerp: RE: Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepstraat

Hee,

Nog een tekstuele opmerking over de brief. De eerste zin van de opsomming is laaiend enthousiast, maar vervolgens volgen een aantal kritiekpunten. Dat komt verwarrend over. Suggestie:

Oud:

- 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.

Nieuw:

- Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meninge over de sluiting waren zwart-wit. Wel is het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting als zeer positief ervaren. De Plaatsmaker geeft aan dat zij in tegenstelling tot tijdens de calamiteit nu weer moeite hebben om zaken geregeld te krijgen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

Woordvoerder

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

maandag t/m donderdag



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

Verzonden: dinsdag 29 november 2022 09:30

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

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

<5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepstraat

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 Vlampiepateliers. 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



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B Heijnen	Datum	6 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 tijdens het vragenuur d.d. 18 november 2021 ([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 is aangegeven te investeren in de versterking van de gemeentelijke organisatie. Een onderdeel daarvan is te zorgen dat de Vastgoedorganisatie Utrecht (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 zijn 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 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.

- Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meningeën over de sluiting waren zwart-wit. Wel is het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting als zeer positief ervaren. DePlaatsmaker 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.

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 en pas ook in een bredere aanpak om te werken aan het op orde brengen van VGU. Bij de Verantwoording 2022 zullen wij u nader informeren over de voortgang daarvan.

Abusievelijk is bij de aanbevelingen van de evaluatie (4. Bevoegdheid pand te sluiten) opgenomen dat alleen de burgemeester de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dit klopt voor situaties waarin de openbare orde en veiligheid in het geding is. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH voor situaties waarin de bouwkundige staat van een pand optreden noodzakelijk maakt.

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. Daarom wordt er nog een extra variant onderzocht waarbij gekeken wordt of het mogelijk is om met (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw ruimte toe te voegen waardoor de kosten over meer m2 verdeeld kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. We verwachten uw Raad hier in het eerste kwartaal van 2023 nader over te kunnen informeren.

VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om voor de nabije toekomst het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Burgemeester en wethouders

Datum 6 december 2022
Ons kenmerk 9471031

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,

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 1 Dec 2022 14:29:41 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: STREKT TER VERVANGING FW: 1 Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepstraat
Attachments: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.pdf, Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.docx

Dag 5.1.2E
Excuus voor het ongemak, maar ik had nog even contact met Metta en we hebben de brief nog op een onderdeel aangepast (informatie over voortgang VGU op orde via MPUV).
Wil je bijgaande brief doorzetten?

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



Van: 5.1.2E
Verzonden: donderdag 1 december 2022 11:36
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: Streefkerk, Metta <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: 1 Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepstraat

Dag 5.1.2E
Op verzoek van 5.1.2E en Metta heb ik de brief over de Vlampiepstraat nog wat aangepast.

- De inleiding is aangepast (college voert coalitieakkoord uit maar heeft het zelf niet opgesteld).
- Het plan van aanpak is meer in het perspectief geplaatst van de bredere beweging om VGU op orde te brengen
- College geeft aan bij de Verantwoording 2022 te melden welke stappen er zijn/worden gezet om VGU op orde te brengen (@5.1.2E svp vasthouden als aandachtspunt)

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



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

Verzonden: donderdag 1 december 2022 10:21

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

Onderwerp: FW: 1 Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpstraat

Dit is de laatste opgestuurde versie. Kun je hierin werken? 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: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 30 november 2022 10:17

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

Onderwerp: 1 Aanbieden Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepstraat

Hoi [redacted]

Hierbij brief 1 met bijlage (evaluatie) over tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.

In de brief heb ik de laatste wijzigingen geaccepteerd.

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



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B Heijnen	Datum	6 december 2022
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers
Bijlage(n)	Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers	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. 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 tijdens het vragenuur d.d. 18 november 2021 ([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 is aangegeven te investeren in de versterking van de gemeentelijke organisatie. Een onderdeel daarvan is te zorgen dat de Vastgoedorganisatie Utrecht (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 zijn ook de middelen voor beschikbaar gesteld. VGU is een lerende organisatie en voert daarom bij bijzondere gebeurtenissen als de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers een evaluatie uit, om hiervan te leren en werkprocessen binnen de organisatie te verbeteren.

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 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 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 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 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.

- Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meningeën over de sluiting waren zwart-wit. Wel is het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting als zeer positief ervaren. DePlaatsmaker 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.

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 en pas ook in een bredere aanpak om te werken aan het op orde brengen van VGU. Bij de Verantwoording 2022 zullen wij u nader informeren over de voortgang daarvan.

Abusievelijk is bij de aanbevelingen van de evaluatie (4. Bevoegdheid pand te sluiten) opgenomen dat alleen de burgemeester de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dit klopt voor situaties waarin de openbare orde en veiligheid in het geding is. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH voor situaties waarin de bouwkundige staat van een pand optreden noodzakelijk maakt.

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. Daarom wordt er nog een extra variant onderzocht waarbij gekeken wordt of het mogelijk is om met (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw ruimte toe te voegen waardoor de kosten over meer m2 verdeeld kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. We verwachten uw Raad hier in het eerste kwartaal van 2023 nader over te kunnen informeren.

VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om voor de nabije toekomst het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Burgemeester en wethouders

Datum 6 december 2022
Ons kenmerk 9471031

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,

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 7 Dec 2022 10:13:21 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: evaluatie vlampijp straat naar raad

Dame en heren,

Deze week gaat de brief over het plan van aanpak en de evaluatie vlampijpstraat naar de raad.

Dit in de versie zoals afgestemd tijdens ons laatste overleg.

5.1.2E en ik wilde jullie dit even laten weten zodat als er opmerkingen of vragen komen jullie weten waar deze vandaan komen.

Gr

5.1.2E

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 7 Dec 2022 10:13:21 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: evaluatie vlampijp straat naar raad

Dame en heren,

Deze week gaat de brief over het plan van aanpak en de evaluatie vlampijpstraat naar de raad.

Dit in de versie zoals afgestemd tijdens ons laatste overleg.

5.1.2E en ik wilde jullie dit even laten weten zodat als er opmerkingen of vragen komen jullie weten waar deze vandaan komen.

Gr

5.1.2E

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 7 Dec 2022 10:47:27 +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>
Subject: FW: Aanpassing nodig: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers
Attachments: B5 Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.docx, B5a Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers.pdf

Hoi 5.1.2E,

Vanuit het college van 6 december heeft Dennis mandaat gekregen om aanpassingen door te voeren op bijgevoegde stukken. In de stukken zou de onderzoeksrichting minder direct moeten worden, want we weten niet wat de gewenste uitkomst zal zijn. Suggestie voor de onderzoeksrichting is: "We onderzoeken daarom op dit moment een aanvullende variant om een financieel haalbaar beeld te schetsen.

Daarnaast is de suggestie meegegeven om de observaties en aanbevelingen concreter en bondiger te maken.

Dat waren de aanpassingen. Zou je deze willen doorvoeren in bijgevoegde stukken met track changes. Mocht je vragen hebben, ben ik uiteraard bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

M 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Bestuursondersteuning
Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



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

Verzonden: dinsdag 6 december 2022 12:30

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

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

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

Onderwerp: Aanpassing nodig: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

Ha 5.1.2E [redacted]

Bovengenoemde raadsbrief heeft mandaat gekregen om aanpassingen door te voeren. Wat dit inhoudt, hoor je nog van 5.1.2E [redacted] of 5.1.2E [redacted] (secretaris college).

Graag de bijlage(n) gebruiken om wijzigingen in aan te brengen!

We zien graag de definitieve versie tegemoet via 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted] Vast veel dank en succes!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B Heijnen	Datum	6 december 2022
Doorkiesnummer	14030	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 tijdens het vragenuur d.d. 18 november 2021 ([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 is aangegeven te investeren in de versterking van de gemeentelijke organisatie. Een onderdeel daarvan is te zorgen dat de Vastgoedorganisatie Utrecht (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 zijn 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~~ een aantal observaties opgeleverd.

- Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meningeën over de sluiting waren zwart-wit. Wel is het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting als zeer positief ervaren. ~~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. ~~Verskillende 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. ~~Ook De Plaatsmaker heeft zaken aangekaart, maar opvolging ontbreekt of is gebrekkig.~~

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

Burgemeester en wethouders

Datum 6 december 2022
Ons kenmerk 9471031

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

In de bijgevoegde evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers worden de observaties en aanbevelingen nader beschreven.

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 en pas ook in een bredere aanpak om te werken aan het op orde brengen van VGU. Bij de Verantwoording 2022 zullen wij u nader informeren over de voortgang daarvan.

Abusievelijk is bij de aanbevelingen van de evaluatie (4. Bevoegdheid pand te sluiten) opgenomen dat alleen de burgemeester de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dit klopt voor situaties waarin de openbare orde en veiligheid in het geding is. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH voor situaties waarin de bouwkundige staat van een pand optreden noodzakelijk maakt.

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. Daarom wordt er nog een extra variant onderzocht waarbij gekeken wordt of het mogelijk is om met (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw ruimte toe te voegen waardoor de kosten over meer m2 verdeeld kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. We verwachten uw Raad hier in het eerste kwartaal van 2023 nader over te kunnen informeren.

VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om voor de nabije toekomst het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Burgemeester en wethouders

Datum 6 december 2022
Ons kenmerk 9471031

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,

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B Heijnen	Datum	86 december 2022
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers
Bijlage(n)	Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers	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. 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 tijdens het vragenuur d.d. 18 november 2021 ([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 is aangegeven te investeren in de versterking van de gemeentelijke organisatie. Een onderdeel daarvan is te zorgen dat de Vastgoedorganisatie Utrecht (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 zijn ook de middelen voor beschikbaar gesteld. VGU is een lerende organisatie en voert daarom bij bijzondere gebeurtenissen als de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers een evaluatie uit, om hiervan te leren en werkprocessen binnen de organisatie te verbeteren.

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 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 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 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~~een aantal observaties opgeleverd.

- Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meninge(n) over de sluiting waren zwart-wit. Wel is het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting als zeer positief ervaren. ~~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. ~~Verskillende 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. Ook De Plaatsmaker heeft zaken aangekaart, maar opvolging ontbreekt of is gebrekkig.~~

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 beheersafspraken. 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.

In de bijgevoegde evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers worden de observaties en aanbevelingen nader beschreven.

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 en pas ook in een bredere aanpak om te werken aan het op orde brengen van VGU. Bij de Verantwoording 2022 zullen wij u nader informeren over de voortgang daarvan.

Abusievelijk is bij de aanbevelingen van de evaluatie (4. Bevoegdheid pand te sluiten) opgenomen dat alleen de burgemeester de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dit klopt voor situaties waarin de openbare orde en veiligheid in het geding is. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH voor situaties waarin de bouwkundige staat van een pand optreden noodzakelijk maakt.

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. We onderzoeken daarom op dit moment een aanvullende variant om een financieel haalbaar beeld te schetsen. Daarom wordt er nog een extra variant onderzocht waarbij gekeken wordt of het mogelijk is om met (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw ruimte toe te voegen waardoor de kosten over meer m2 verdeeld kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. We verwachten uw Raad hier in het eerste kwartaal van 2023 nader over te kunnen informeren. VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om voor de nabije toekomst het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Datum 68 december 2022
Ons kenmerk 9471031

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,

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 8 Dec 2022 12:59:07 +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>
Subject: RE: AANGEPASTE BRIEF: RE: Aanpassing nodig: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Ha 5.1,2E

Dank. Volgens mij goed zo. Ik stuur het door. Dank voor de aanpassingen.

Groeten,

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 8 december 2022 11:49
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>; 5.1,2E
<5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E
<naomi.5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: AANGEPASTE BRIEF: RE: Aanpassing nodig: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Hoi 5.1,2E

Hierbij stuur ik je de aangepaste brief toe. Hierin zijn de wijzigingen bijgehouden.
Ik verneem het graag als er nog wijzigingen gewenst zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
5.1,2E

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

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
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 7 december 2022 09:47

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>; 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: FW: Aanpassing nodig: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Hoi 5.1.2E,

Vanuit het college van 6 december heeft Dennis mandaat gekregen om aanpassingen door te voeren op bijgevoegde stukken. In de stukken zou de onderzoeksrichting minder direct moeten worden, want we weten niet wat de gewenste uitkomst zal zijn. Suggestie voor de onderzoeksrichting is: "We onderzoeken daarom op dit moment een aanvullende variant om een financieel haalbaar beeld te schetsen.

Daarnaast is de suggestie meegegeven om de observaties en aanbevelingen concreter en bondiger te maken.

Dat waren de aanpassingen. Zou je deze willen doorvoeren in bijgevoegde stukken met track changes. Mocht je vragen hebben, ben ik uiteraard bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

M 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Bestuursondersteuning
Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



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

Verzonden: dinsdag 6 december 2022 12:30

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

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 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: Aanpassing nodig: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Ha 5.1.2E

Bovengenoemde raadsbrief heeft mandaat gekregen om aanpassingen door te voeren. Wat dit inhoudt, hoor je nog van 5.1.2E of 5.1.2E (secretaris college).

Graag de bijlage(n) gebruiken om wijzigingen in aan te brengen!

We zien graag de definitieve versie tegemoet via 5.1.2E 5.1.2E Vast veel dank en succes!

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

Bestuursondersteuning

dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	5.1.2E	Datum	86 december 2022
Doorkiesnummer	5.1.2E	Kenmerk	9471031
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers
Bijlage(n)	Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers	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. 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 tijdens het vragenuur d.d. 18 november 2021 ([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 is aangegeven te investeren in de versterking van de gemeentelijke organisatie. Een onderdeel daarvan is te zorgen dat de Vastgoedorganisatie Utrecht (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 zijn ook de middelen voor beschikbaar gesteld. VGU is een lerende organisatie en voert daarom bij bijzondere gebeurtenissen als de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers een evaluatie uit, om hiervan te leren en werkprocessen binnen de organisatie te verbeteren.

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 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 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 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~~ een aantal observaties opgeleverd.

- Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meninge(n) over de sluiting waren zwart-wit. Wel is het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting als zeer positief ervaren. ~~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. ~~Ook De Plaatsmaker heeft zaken aangekaart, maar opvolging ontbreekt of is gebrekkig.~~

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 beheersafspraken. 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.

In de bijgevoegde evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers worden de observaties en aanbevelingen nader beschreven.

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 en pas ook in een bredere aanpak om te werken aan het op orde brengen van VGU. Bij de Verantwoording 2022 zullen wij u nader informeren over de voortgang daarvan.

Abusievelijk is bij de aanbevelingen van de evaluatie (4. Bevoegdheid pand te sluiten) opgenomen dat alleen de burgemeester de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dit klopt voor situaties waarin de openbare orde en veiligheid in het geding is. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH voor situaties waarin de bouwkundige staat van een pand optreden noodzakelijk maakt.

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. We onderzoeken daarom op dit moment een aanvullende variant om een financieel haalbaar beeld te schetsen. Daarom wordt er nog een extra variant onderzocht waarbij gekeken wordt of het mogelijk is om met (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw ruimte toe te voegen waardoor de kosten over meer m2 verdeeld kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. We verwachten uw Raad hier in het eerste kwartaal van 2023 nader over te kunnen informeren. VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om voor de nabije toekomst het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Voor deze werkzaamheden is nu een opdracht gegeven.

Datum 68 december 2022
Ons kenmerk 9471031

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,

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 Vlampijpstraat 50, inclusief functioneren risico-afwegingen, 'opschakeling' en calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

Methode: Aan de hand van archiefstukken, interviews, twee groepsgesprekken en onze waarnemingen hebben wij deze evaluatie opgesteld. De 14 interviews hebben we afgenomen met 17 personen: VGU & Cultuur van de 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.

Aanbevelingen



1. Bedrijfsvoering op orde krijgen

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

2. Het goede gesprek voeren binnen de organisatie

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



3. Neem signalen en werknemers serieus

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

4. Bevoegdheid pand te sluiten

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

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

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 8 Dec 2022 13:03:43 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs
Attachments: B5 Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs_ met aanpassingen.docx, B5a Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs.pdf

Hoi 5.1.2E

Ook even ter info voor jou. Deze brief gaat er waarschijnlijk vandaag of morgen uit.

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



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 9 Dec 2022 13:07:41 +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: FW: HERSTEL Beleidsveld Vastgoed - Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Dag allen,

Ook voor jullie ter info; er is een gewijzigde brief naar de raad gegaan. Zie hieronder de link naar de brief.

Als ik iemand mis aan wie deze brief ook ter info gestuurd zou moeten worden, sturen jullie dat dan zelf door?

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: Stafbureau Gemeentesecretaris <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 9 december 2022 10:39

Aan: !Verzendlijst raadsstukken <5.1.2E@utrecht.nl>

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

Onderwerp: HERSTEL Beleidsveld Vastgoed - Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Beste raadsleden,

Per abuis is gisteren een verkeerde versie van de raadsbrief over Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs gepubliceerd. De juiste versie van de brief staat nu op [internet](#) en in iBabs.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Stadsplateau 1

Aanwezig ma, di, wo, vr



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

Verzonden: donderdag 8 december 2022 14:27

Aan: !Verzendlijst raadsstukken 5.1.2E @utrecht.nl>

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

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

<5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: Beleidsveld Vastgoed - Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs

Beste raadsleden,

Er staat een nieuwe brief aan de gemeenteraad over Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs op [internet](#) en in iBabs.

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

Bestuursondersteuning

dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



From: "Streefkerk, Metta" <[redacted]@utrecht.nl>
Sent: Fri, 9 Dec 2022 13:29:50 +0200
To: "[redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>
Cc: "[redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>; "[redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>
Subject: FW: HERSTEL Beleidsveld Vastgoed - Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

Hallo [redacted]

Excuses dat ik door de snelheid niet eerder bij jou in de lucht ben gekomen. Naar aanleiding van de behandeling in het college heb ik woensdag kort overleg gehad met [redacted] en [redacted]. En [redacted] weer met Dennis. Dit heeft geresulteerd in een kleine bijstelling van het stuk waarin we aankondigen om in Q1 een stuk te presenteren (daar waar jij ook met [redacted] over hebt gesproken). Dit is een bredere analyse van de bouwstenen die opgepakt moeten worden en wanneer om VGU verder op orde te krijgen. Daarin kunnen we een aantal zaken uit de evaluatie van de Vlampijstraat opnemen, indien gewenst.

Groeten van Metta

Van: Stafbureau Gemeentesecretaris <[redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 10:39
Aan: !Verzendlijst raadsstukken <[redacted]@utrecht.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; Streefkerk, Metta <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Onderwerp: HERSTEL Beleidsveld Vastgoed - Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

Beste raadsleden,

Per abuis is gisteren een verkeerde versie van de raadsbrief over Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers gepubliceerd. De juiste versie van de brief staat nu op [internet](#) en in iBabs.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] [redacted]

[redacted]
[redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Stadsplateau 1
Aanwezig ma, di, wo, vr



Stafbureau Gemeentesecretaris <[REDACTED]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 8 december 2022 14:27

Aan: !Verzendlijst raadsstukken [REDACTED]@utrecht.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; Streefkerk, Metta <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED]

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

<[REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: Beleidsveld Vastgoed - Raadsbrief Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Beste raadsleden,

Er staat een nieuwe brief aan de gemeenteraad over Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers op [internet](#) en in iBabs.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A-B Heijnen	Datum	8 december 2022
Doorkiesnummer	14030	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 tijdens het vragenuur d.d. 18 november 2021 ([Toezegging 21/T489](#)), de uitkomsten van de inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer.

Coalitieakkoord Vastgoedorganisatie verder op orde

Conform het coalitieakkoord zorgen we ervoor dat de Vastgoedorganisatie Utrecht (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.

Er volgt in het eerste kwartaal van 2023 een raadsbrief met een brede analyse van wat er de komende jaren nodig is voor het verder op orde brengen van VGU. Mocht er in uw raad behoefte zijn om de evaluatie van de tijdelijke sluiting Vlampiestraat te bespreken dan verzoeken wij u om dit vanuit dit brede perspectief te doen en te agenderen zodra u voornoemde raadsbrief heeft ontvangen

Aanleiding sluiting Vlampiepateliers

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.

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 een aantal observaties opgeleverd.

- Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meninge over de sluiting waren zwart-wit. Wel is het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting als zeer positief ervaren.
- 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.
- Medewerkers geven aan zich niet gehoord te voelen als zij zaken aankaarten. Een escalatiepad om dringende zaken binnen de vastgoedorganisatie aan te kaarten, te versnellen of op te lossen is onduidelijk of functioneert niet goed. Ook DePlaatsmaker heeft zaken aangekaart, maar opvolging ontbreekt of is gebrekkig.

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. 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.
- 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.

In de bijgevoegde evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers worden de observaties en aanbevelingen nader beschreven.

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 van de Vlampiepstraat is een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen zodat ze allemaal een vervolg krijgen. Dit Plan van Aanpak is in uitvoering. 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.

Abusievelijk is bij de aanbevelingen van de evaluatie (4. Bevoegdheid pand te sluiten) opgenomen dat alleen de burgemeester de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dit klopt voor situaties waarin de openbare orde en veiligheid in het geding is. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH voor situaties waarin de bouwkundige staat van een pand optreden noodzakelijk maakt.

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. Daarom wordt er nog een extra variant onderzocht waarbij gekeken wordt of het mogelijk is om met (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw ruimte toe te voegen waardoor de kosten over meer m2 verdeeld kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. We verwachten uw Raad hier in het eerste kwartaal van 2023 nader over te kunnen informeren.

VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om voor de nabije toekomst 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,

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	5.1.2E	Datum	8 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 tijdens het vragenuur d.d. 18 november 2021 ([Toezegging 21/T489](#)), de uitkomsten van de inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer.

Coalitieakkoord Vastgoedorganisatie verder op orde

Conform het coalitieakkoord zorgen we ervoor dat de Vastgoedorganisatie Utrecht (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.

Er volgt in het eerste kwartaal van 2023 een raadsbrief met een brede analyse van wat er de komende jaren nodig is voor het verder op orde brengen van VGU. Mocht er in uw raad behoefte zijn om de evaluatie van de tijdelijke sluiting Vlampiestraat te bespreken dan verzoeken wij u om dit vanuit dit brede perspectief te doen en te agenderen zodra u voornoemde raadsbrief heeft ontvangen

Aanleiding sluiting Vlampiepateliers

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.

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 een aantal observaties opgeleverd.

- Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meninge over de sluiting waren zwart-wit. Wel is het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting als zeer positief ervaren.
- 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.
- Medewerkers geven aan zich niet gehoord te voelen als zij zaken aankaarten. Een escalatiepad om dringende zaken binnen de vastgoedorganisatie aan te kaarten, te versnellen of op te lossen is onduidelijk of functioneert niet goed. Ook DePlaatsmaker heeft zaken aangekaart, maar opvolging ontbreekt of is gebrekkig.

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. 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.
- 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.

In de bijgevoegde evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers worden de observaties en aanbevelingen nader beschreven.

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 van de Vlampijpstraat is een Plan van Aanpak vastgesteld waarin aangegeven is hoe invulling wordt gegeven aan de bevindingen en aanbevelingen zodat ze allemaal een vervolg krijgen. Dit Plan van Aanpak is in uitvoering. 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.

Abusievelijk is bij de aanbevelingen van de evaluatie (4. Bevoegdheid pand te sluiten) opgenomen dat alleen de burgemeester de bevoegdheid heeft een pand te sluiten. Dit klopt voor situaties waarin de openbare orde en veiligheid in het geding is. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH voor situaties waarin de bouwkundige staat van een pand optreden noodzakelijk maakt.

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. Daarom wordt er nog een extra variant onderzocht waarbij gekeken wordt of het mogelijk is om met (gedeeltelijke) sloop-nieuwbouw ruimte toe te voegen waardoor de kosten over meer m2 verdeeld kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs betaalbaar moet blijven. We verwachten uw Raad hier in het eerste kwartaal van 2023 nader over te kunnen informeren.

VGU en DePlaatsmaker hebben samen bekeken wat er op korte termijn moet gebeuren om voor de nabije toekomst 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,