



www.VLAMPJIPATELERS.nl

Hiemhof

From: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 28 Apr 2022 08:51:03 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: Fwd: Vpa foto's
Attachments: 20220425_221003.jpg, 20220425_221044.jpg

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 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
Projectmanagementbureau
Stadsplateau 1
9e etage

From: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
Sent: Thursday, April 28, 2022 9:50:11 AM
To: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Vpa

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 28 Apr 2022 09:52:02 +0200
To: "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "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: Evaluatie Vlampijpstraat MT 3 mei en andere afspraak over rollen

Hoi 5.1.2E graag 5.1.2E ook uitnodigen voor de bespreking met metalen. En kan iemand het rapport delen of doorsturen. Niet iedereen 5.1.2E in i baby. Gr 5.1.2E

[Outlook voor Android](#) downloaden

From: Streefkerk, Metta <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thursday, April 21, 2022 5:25:05 PM
To: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Evaluatie Vlampijpstraat MT 3 mei en andere afspraak over rollen

Hallo 5.1.2E
Zou jij 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E willen uitnodigen voor de evaluatie Vlampijpstraat in het MT van 3 mei? Graag 20 minuten tijd voor maken onder de categorie discussie. Op dinsdag 10 april zal de evaluatie, wat we doen met de aanbevelingen en hoe de raad te informeren behandeld worden in de staf Vastgoed.
Als het lukt wil ik voor die tijd een afspraak met 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E 45 minuten. Onderwerp: rollen en verantwoordelijkheden Vlampijpstraat oude en nieuwe organisatie.

Met vriendelijke groet,

Metta Streefkerk

Directeur Vastgoedorganisatie Utrecht

5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Stadsplateau 1



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 28 Apr 2022 11:12:47 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "Streefkerk, Metta" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Evaluatie Vlampiepstraat MT 3 mei en andere afspraak over rollen

Kan ik ook worden uitgenodigd en de stukken ontvangen ajb?
Wellicht valt er voor 5.1,2E ook wat te evalueren en te leren.

12

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 28 april 2022 09:52
Aan: Streefkerk, Metta <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: Evaluatie Vlampiepstraat MT 3 mei en andere afspraak over rollen

Hoi 5.1,2E graag 5.1,2E ook uitnodigen voor de bespreking met metalen. En kan iemand het rapport delen of doorsturen. Niet iedereen 5.1,2E in i baby. Gr 5.1,2E

[Outlook voor Android](#) downloaden

DUBBEL

Conclusies en aanbevelingen evaluatie sluiting Vlampiepateliers

5.1.2E & 5.1.2E 5.1.2E

Doel: leren van de calamiteit, antwoord op de vraag hoe heeft dit kunnen gebeuren, hoe heeft het calamiteitenteam gefunctioneerd en hoe kunnen we dit in de toekomst voorkomen.

Aanpak evaluatie: 14 gesprekken met intern betrokkenen en buiten de gemeente met het Inspectiebureau Spie en de Plaatsmaker.

Feitenrelaas

Jaar	Feit
2000	Strategische aankoop Vlampiestraat 50 ten behoeve van een ontsluitingsweg.
2001-2006	Tijdelijk gebruik tot voorziene sloop voor vijf jaar aan stichting Sophia (voorloper de Plaatsmaker)
2006-2011	Nieuw huurcontract met stichting Sophia. Beheer en onderhoud stichting Sophia. Looptijd tot 21 juli 2011.
	Gemeenteraad veegt ontsluitingsweg van tafel
2010	Bouwkundig onderzoek Adviesburo Fontein
2011-heden	Stichting Sophia blijft Vlampiestraat huren zonder huurcontract
2012	Gesprekken over renovatieplannen
5.1.2E 2016	NEN3140 keuring. Geen ernstige gebreken aangetroffen, alleen C2 meldingen aangetroffen.
2016	Dossier Vlampiestraat 50 over van afdeling RO naar Cultuur
2017-2018	Renovatieplannen verder uitgewerkt.
5.1.2E 2019	Fuseren stichting Sophia en SWK Kunthuisvesting Utrecht tot stichting De Plaatsmaker
Mei 2019	Collegebesluit toekomst Vlampiepateliers: renovatie tbv ateliers kunstenaar
Juli 2020	Noodkreten Plaatsmaker over stapeling ambities, renovatie, beheer, onderhoud, planning en communicatie. Verzoek om afspraken over onderhoud op korte termijn.
September 2020	Juridisch advies status huurcontract
2021	In Voorjaarsnota zijn aanvullende middelen gereserveerd tbv renovatie
Mei 2021	In opdracht van Plaatsmaker voert ACV inspectie en onderhoud uit aan BMI. Advies BMI is in zeer slechte staat en dient vervangen te worden.
25 oktober 2021	Start NEN1010 keuring door <u>inspecteur</u> Spie
27 oktober 2021	Veel meldingen dus keuring op basis van regie basis omdat het heel veel werk is
4 november 2021	Huurder onts zegt inspecteur toegang tot pand, inspecteur levert sleutels in en gaat onverrichterzake naar huis. 40% pand geïnspecteerd.
6 november 2021	Inspectierapport NEN1010 van inspectie van 40% pand wordt opgeleverd.
11 november 2021	Noodkreet van technisch beheerder aan leidinggevende en MT lid
12 november 2021	MT (Metta en 5.1.2E) besluiten om pand per 13-11 te sluiten. Gebruikers tot 15 november om spullen uit pand te halen.
13 november 2021	Raadsbrief verstuurd over buitengebruik stelling
15 november 2021	5.1.2E aangesteld als 5.1.2E Bijpraatsessie met kunstenaars.
17 november 2021	Tijdelijke elektra-installatie direct op meterkast aangesloten

18 november 2021	Wethouder beantwoord raadsragen in vragenuur.
19 november 2021	Raadsbrief Tijdelijke oplossing sluiting Vlampiepateliers verstuurd en Vlampiepateliers gaan weer open met tijdelijke elektrische voorziening.
22 november 2021	Bijpraatsessie met kunstenaars, Spie vervolgt de inspectie, aannemer met teams aanwezig om urgente meldingen direct te verhelpen.

Wat gaat goed?

- Groot individueel verantwoordelijkheidsgevoel en gedrevenheid vanuit ervaren belang
 - Technisch beheer voelt zich verantwoordelijk voor de veiligheid
 - Assesmentmanagement voelt zich verantwoordelijk voor exploitatie en communicatie met huurder
 - Meerdere mensen uit meerdere lagen van de organisatie (maar niet vanuit MT) signaleerden dat er bij de Vlampiepateliers iets aan de hand is en dat er iets moest gebeuren
- Communicatie en functioneren van calamiteitenteam is als zeer positief ervaren

Wat gaat niet goed en/of kan beter bij de Vlampiepateliers?

Aanloop naar calamiteit

1. Kennis en ervaring is niet geborgd
 - a. Veel personele wisselingen
 - b. Geen (warme) overdrachten bij personele wisselingen
 - c. Archief is niet compleet en niet op orde
=> Nieuwe medewerkers beginnen van voor af aan
2. Langdurige onduidelijkheid rondom Vlampiepateliers
 - 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. Renovatie leek twee keer heel dichtbij, maar ambities worden op elkaar gestapeld en renovatie wordt keer op keer uitgesteld. Tijdelijke situatie geldt nu al meer dan 11 jaar.
 - c. De afspraken rondom beheer zijn onduidelijk en juridisch niet waterdicht.
3. Verkokerde afdelingen
 - a. Geen tot weinig communicatie tussen Technisch beheer en Assetmanagement.
 - a-b. Dit geldt niet alleen tussen de afdelingen, maar ook bij het MT (exemplarisch: intakegesprek waarin niet helder was wat de opdracht richting PMB moet zijn)
 - b-c. Verschillende ervaren belangen die niet samen komen.
 - c-d. Geen gemeenschappelijke taal en geen gedeelde visie om tot elkaar te komen.
4. 'Roependen in de woestijn'
 - a. Meerdere medewerkers voelen zich niet gehoord in de organisatie als zij zaken aankaarten.
 - b. De Plaatsmakers heeft staat van het pand, beheer en veiligheid eerder aangekaart, maar hier is heel weinig mee gedaan.
 - c. Escalatiepad is onduidelijk en functioneert niet goed.

Calamiteit en opvolging

5. ~~Over tot de orde van de dag~~ Onduidelijkheid in beeldvorming en slechte opvolging
 - a. Geen van de betrokkenen heeft een compleet beeld van hoe de calamiteit ontstaan is en waarom het een calamiteit geworden is. Er zijn wel heel veel aannames hierover bij alle partijen. wat er bij de calamiteit gebeurd is en waarom dat gebeurd is.
 - b. Meningen over de calamiteit zijn echt zwart-wit. Voorstanders -sluiting en tegenstanders van sluiting.
 - c. Er is naar aanleiding van de calamiteit nog geen contact/uitwisseling geweest tussen betrokken partijen binnen de gemeente, binnen het MT en ook niet met de Plaatsmaker. De calamiteit heeft de relatie geen goed gedaan.
 - d. ~~Meningen over de calamiteit zijn echt zwart-wit. Voor sluiting en tegen sluiting.~~
 - e. De Plaatsmaker geeft aan dat zij in tegenstelling tot tijdens de calamiteit nu weer moeite hebben om zaken geregeld te krijgen en helderheid te krijgen over vervolg. Tot op heden (medio april) hebben zij het NEN1010 keuringsrapport nog niet ontvangen ingezien.

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 duidelijkheid in afspraken helderheid over verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder.
 - c. ~~Beheer panden op orde en periodiek controleren.~~
 - d. Bij projecten ook oog hebben voor tijdelijke situatie en waarborgen beheer en veiligheid tijdelijke situatie.
 - d-e. De combinatie van 1. Een pand niet in beheer & 2. Zorgplicht voor de veiligheid van een pand (en diens huurders) is potentieel problematisch: ga daarover in gesprek in de organisatie.
 - e. ~~Beheer panden op orde en periodiek controleren.~~
2. Het goede gesprek voeren binnen de organisatie
 - a. Ga na afhandeling van een calamiteit zo snel mogelijk ~~na afhandeling hiervan~~ met alle betrokkenen om tafel om de situatie en de verschillende visies hierop te bespreken. Leer als groep van een calamiteit. Dit moet voor de Vlampijpateliers ook nog gebeuren. Voer ook het gesprek over wanneer je tot sluiting van een pand overgaat.
 - b. Formuleer een heldere visie en duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden: Breng verschillende organisatieonderdelen teams (oa technisch beheer, asset management en opgave management) 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. Creëer een gemeenschappelijke taal zodat je elkaar beter begrijpt/bereikt.
 - c. Stel gezamenlijk een escalatiepad op wat uiteindelijk kan leiden tot een calamiteit. En wanneer komt het MT dan in beeld. wat bewandeld moet worden om dingen voor elkaar te krijgen als het dreigt te verzanden.
 - d. Stel vanuit het MT kaders op over wie welke verantwoordelijkheden heeft in de organisatie: nu is het nog zo dat een technisch beheerder de volledige verantwoordelijkheid voelt over veiligheid van een pand. En de assetmanager voelt vooral het belang van de huurder, maar niet de zorgplicht die de technisch beheerder voelt. Maak als MT duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is en waar de

~~verantwoordelijkheid eindigt. Geef ook aan wanneer je als MT graag betrokken wilt worden en hoe.~~

~~e. Je hebt een gezamenlijk belang bij een pand, dat vraagt ook een onderlinge afstemming binnen Vastgoed. Je wil met één mond spreken naar de huurders. Maak hierover onderling afspraken over afstemming over m.b.t. beheer, onderhoud, renovatie en bijzonderheden bij een pand. Houd de lijnen kort.~~

~~e.f. Ga intern (eerst binnen VGU, daarna met andere organisatieonderdelen) en met het bestuur de Wethouders het gesprek aan over hoe om te gaan met stapeling van ambities die niet uitvoerbaar zijn en daardoor leiden tot uitstel en/of afstel van projecten.~~

f.

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 ~~in~~ je organisatie ~~in~~.

b. Sta als MT open voor signalen ~~uit alle lagen van je organisatie en geef hier ruimte voor.~~

~~c. Ga intern en met het bestuur het gesprek aan over stapeling van ambities die leiden tot uitstel en/of afstel van projecten.~~

d. Heb oog voor wat wel goed gaat en welke inzet geleverd wordt. Steek medewerkers die hard gewerkt hebben een hart onder de riem (bijvoorbeeld met een kleine attentie, persoonlijke noot etc).

From: "5.1,2E 5.1,2E"
Sent: Thu, 28 Apr 2022 10:20:31 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>
Subject: conclusies en aanbevelingen
Attachments: 20220428 Conclusies en aanbevelingen evaluatie sluiting Vlampiepateliers.docx

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E / 5.1,2E

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



From: "5.1,2E" 5.1,2E @utrecht.nl>
Sent: Thu, 28 Apr 2022 11:40:47 +0200
To: "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>
Subject: Vlampijpstraat in staf Vastgoed

Hallo allemaal,

Afgelopen week heb ik met Metta gesproken over de Vlampijpstraat. Hier kwam uit om de uitkomsten uit het haalbaarheidsonderzoek in een aantal scenario's in de staf van 10 mei voor te leggen aan Eelco. Ik sprak zojuist 5.1,2E hierover, en hij geeft aan dat de evaluatie van de sluiten van de Vlampijpstraat prioriteit heeft en deze terugkoppeling eerst moet plaatsvinden in de staf voordat we het gesprek over de haalbaarheidsstudie en de toekomst van het gebouw kunnen hebben.

Het zou prettig als de staf van 10 mei dan gebruikt kan worden voor de evaluatie, zodat we de week erna op 16 mei het toekomstperspectief van het pand kunnen bespreken.

Hoe kijken jullie hiernaar? Is dit haalbaar? Dan ga ik de staf van 16 mei voorbereiden.

Met vriendelijke groet,

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

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Vastgoedorganisatie Utrecht
Team Vastgoed
di t/m vr



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Thu, 28 Apr 2022 11:02:49 +0100
To: "5.1.2E" </o=ExchangeLabs/ou=Exchange Administrative Group (FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=6b4eb02cbd494a1d9eaadba2b8f2abf1-5.1.2E>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: FW: stukken MT VGU Vlampijpstraat evaluatie
Attachments: MT VGU voorblad blanco.docx

Hi 5.1.2E

De stukken komen einde dag/ morgenochtend!

Groeten,

5.1.2E

From: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thursday, 28 April 2022 11:45
To: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: stukken MT VGU Vlampijpstraat evaluatie

Ha 5.1.2E

Kun jij mij de stukken nog toesturen ter voorbereiding van het MT 3 mei.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E (secretariaat) of 5.1.2E (direct)
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Secretariaat

Stadsplateau 1

Aanwezig op: maandag, dinsdag en donderdag



MT VGU voorblad

Onderwerp	
Vergaderdoel	
Omschrijving van het vergaderdoel	
Opstellers	
Afgestemd met	
Eigenaar MT lid	
Urgentie	
Tijdsduur behandeling voorstel	
Gasten	
Bijlagen	

Aanleiding / Context

Specifieke aandachts-/beslispunten

Hoe nu verder?

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 28 Apr 2022 12:54:03 +0200
To: "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>
Subject: RE: Vlampijpstraat in staf Vastgoed

Hoi 5.1.2E
Misschien goed dat we ook kennis kunnen nemen van de uitkomsten evaluatie, mits deze gedeeld mogen worden, zodat we hier rekening mee kunnen houden in ons staf stuk van 16 mei.

Met vriendelijke groet,

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

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Vastgoedorganisatie Utrecht
Team Vastgoed



Van: 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 28 april 2022 11:41
Aan: 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>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Vlampijpstraat in staf Vastgoed

Hallo allemaal,

Afgelopen week heb ik met Metta gesproken over de Vlampijpstraat. Hier kwam uit om de uitkomsten uit het haalbaarheidsonderzoek in een aantal scenario's in de staf van 10 mei voor te leggen aan Eelco.

DUBBEL

From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Thu, 28 Apr 2022 15:02:01 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: stukken MT VGU Vlampijpstraat evaluatie

He 5.1.2E

Helaas gaat dat niet lukken. Dat wordt pas morgenochtend. Zo hadden we het ook met Metta afgesproken.
Evt kan ik het wel zelf rondsturen als dat helpt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 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
Projectmanagementbureau
Stadsplateau 1
9e etage

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 28 april 2022 13:13
Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: stukken MT VGU Vlampijpstraat evaluatie

Als het even kan graag vandaag!

DUBBEL

From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Thu, 28 Apr 2022 16:32:31 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: 20220428 Conclusies en aanbevelingen evaluatie sluiting Vlampijpateliërs FM
Attachments: 20220428 Conclusies en aanbevelingen evaluatie sluiting Vlampijpateliërs FM.docx

Hoi 5.1.2E

Ik brei er een einde aan voor vandaag, veel werk heb ik opnieuw moeten doen dus ben nog niet toegekomen aan het maken van een presentatie...

Presentatie kunnen we ook gewoon op hoofdlijn doen en dan word doc erbij als toelichting.

Succes morgen en alvast fijn weekend, als er nog iets is ben ik morgen tussen 10.30 en 12 bereikbaar.

Groet 5.1.2E

Conclusies en aanbevelingen evaluatie sluiting Vlampiepateliers

5.1.2E & 5.1.2E

Doel: leren van de calamiteit, antwoord op de vraag hoe heeft dit kunnen gebeuren, hoe heeft het calamiteitenteam gefunctioneerd en hoe kunnen we dit in de toekomst voorkomen.

Aanpak evaluatie: 14 gesprekken met intern betrokkenen en buiten de gemeente met het Inspectiebureau Spie en de Plaatsmaker.

Feitenrelaas

Jaar	Feit
Circa 2000	Strategische aankoop Vlampiestraat 50 ten behoeve van een ontsluitingsweg.
2001-2006	Tijdelijk gebruik tot voorziene sloop voor vijf jaar aan stichting P.A.N. (voorloper de Plaatsmaker)
2006-2011	Nieuw huurcontract met stichting P.A.N.. Beheer en onderhoud stichting P.A.N.. 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.
Juli 2011-heden	Einde huurcontract. Stichting P.A.N. blijft Vlampiestraat huren zonder huurcontract.
2012	Gesprekken over renovatieplannen tussen Gemeente en stichting P.A.N.
Jan 2016	NEN3140 keuring. Aantal elektro technische installaties voldoen gedeeltelijk niet. In rapport alleen C2 en C3 meldingen opgenomen.
2016	Dossier Vlampiestraat 50 over van portefeuille RO naar Cultuur.
2017-2018	Renovatieplannen verder uitgewerkt.
Jan 2019	Fuseren stichting P.A.N. en SWK Kunsthuisvesting Utrecht tot stichting De Plaatsmaker.
Mei 2019	Collegebesluit toekomst Vlampiepateliers: renovatie tbv ateliers kunstenaars.
Juli 2020	Email Plaatsmaker aan Vastgoed over stapeling ambities, renovatie, beheer, onderhoud, planning en communicatie. Urgent verzoek om afspraken over onderhoud op korte termijn.
September 2020	Juridisch advies status huurcontract. Conclusie; afspraken over beheer zijn onduidelijk.
2021	In Voorjaarsnota zijn aanvullende middelen gereserveerd tbv renovatie.
Mei 2021	In opdracht van Plaatsmaker voert ACV inspectie en onderhoud uit aan BMI. Advies BMI is in zeer slechte staat en dient vervangen te worden.
Oktober 2021	Aankondiging NEN keuring door inspectiebureau Spie bij De Plaatsmaker.
Maandag 25 oktober 2021	Start NEN1010 keuring door inspecteur Spie in opdracht van Technisch beheer.
Woensdag 27 oktober 2021	Bij NEN keuring veel (urgente) meldingen dus keuring op basis van regie basis omdat het heel veel werk is.
Donderdag 4 november 2021	Huurder onzegt inspecteur toegang tot pand omdat pand door veilig stellen van meldingen steeds onbruikbaar wordt. Inspecteur levert sleutels in en

Commented [5.1.2E]: Uit huurcontract

	gaat onverrichterzake naar huis. Ongeveer 40% van het pand is geïnspecteerd.
Zaterdag 6 november 2021	Inspectierapport NEN1010 van inspectie van 40% pand wordt opgeleverd.
Donderdag 11 november 2021	De technisch beheerder geeft per email aan dat hij de portefeuille cultuur terug geeft omdat de veiligheid in het geding is. Email is gericht aan teamleider en MT lid.
Vrijdagmiddag 12 november 2021	MT (Metta en 5.1.2E) besluiten om pand per 13-11 te sluiten. Gebruikers tot 15 november om spullen uit pand te halen.
Zaterdag 13 november 2021	Raadsbrief verstuurd over buitengebruik stelling.
Maandag 15 november 2021	5.1.2E aangesteld als projectleider. Digitale informatiebijeenkomst met kunstenaars.
Woensdag 17 november 2021	Tijdelijke elektra-installatie direct op meterkast aangesloten.
Donderdag 18 november 2021	Wethouder beantwoord raadsvragen in vragenuur.
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.
24 november	Afronding calamiteit en portefeuillemanager heeft gesprek met De Plaatsmaker over renovatie.
22 december 2021	Uitvraag evaluatie sluiting Vlampiestraat 50

Observaties bij de Vlampiepateliers

Aanloop naar calamiteit

1. Kennis en ervaring is niet geborgd
 - a. Veel personele wisselingen in de afgelopen jaren. In alle lagen veel wisselingen in personeel en mensen op tijdelijke basis ingehuurd.
 - b. Geen (warme) overdrachten bij personele wisselingen.
 - c. Archief is niet compleet en niet op orde (aanne: veel stukken in persoonlijke mailboxen).
=> Combinatie is desastreus: nieuwe medewerkers beginnen van voor af aan.
2. Langdurige onduidelijkheid rondom Vlampiepateliers
 - 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 leek twee keer heel dichtbij, maar ambities worden op elkaar gestapeld en renovatie wordt keer op keer uitgesteld. Tijdelijke situatie geldt nu al meer dan 11 jaar.
 - d. NEN keuringen: in 2016 is er een steekproefsgewijze keuring geweest en in 2021 heeft een uitgebreide inspectie plaatsgevonden. Onduidelijk is wat er in de tussentijd is gebeurd. Het lijkt erop dat er in het pand weinig veranderd is, maar dat de inspectie vooral grondiger was. Aantal punten die in 2021 geconstateerd werden waren in 2016

ook al aanwezig. (Vraag: als de keuring uit 2021 in 2016 had plaatsgevonden, dan was het pand al eerder onveilig verklaard?)
=> Combinatie van voortdurende onduidelijkheid over huurcontract, beheerafspraken, en aanstaande renovatie en niet doorpakken creëren voorwaarden voor calamiteit.

3. Verkokering binnen Vastgoed
 - a. Groot individueel verantwoordelijkheidsgevoel en gedrevenheid vanuit ervaren belang
 - i. Technisch beheer voelt zich verantwoordelijk voor de veiligheid
 - ii. Assetmanagement voelt zich verantwoordelijk voor exploitatie en communicatie met huurder
 - b. Geen tot weinig communicatie tussen Technisch beheer en Assetmanagement.
 - c. Verschillend ervaren belangen die niet samen komen. Geen gemeenschappelijke taal en geen gedeelde visie om tot elkaar te komen.
 - d. Ook bij het MT verkokering (exemplarisch: intakegesprek waarin niet helder was wat de opdracht richting PMB moet zijn).
4. 'Roependen in de woestijn'
 - o Drie medewerkers signaleren dat er bij de Vlampiepateliers iets aan de hand is en dat er iets moest gebeuren.
 - a. Medewerkers voelen zich echter niet gehoord in de organisatie als zij zaken rondom de Vlampiepateliers aankaarten. Er vindt geen opvolging plaats.
 - b. Ook de Plaatsmakers heeft staat van het pand, beheer en veiligheid eerder aangekaart, maar hier is heel weinig mee gedaan (alleen dak reparatie uitgevoerd).
 - c. Escalatiepad om zaken aan te kaarten, te versnellen of op te lossen is onduidelijk en/of functioneert niet goed.

Calamiteit en opvolging

5. Onduidelijkheid in beeldvorming en slechte opvolging
 - a. Communicatie ten tijde van en functioneren van calamiteitenteam is als zeer positief ervaren.
 - b. Geen van de betrokkenen heeft een compleet beeld van hoe de calamiteit ontstaan is en waarom het een calamiteit geworden is. Er zijn wel heel veel aannames hierover bij alle partijen.
 - c. Meningingen over de calamiteit zijn echt zwart-wit. Voorstanders en tegenstanders van sluiting.
 - d. Er is naar aanleiding van de calamiteit nog geen contact/uitwisseling geweest tussen betrokken partijen binnen de gemeente, binnen het MT en ook niet met de Plaatsmaker. De calamiteit heeft de onderlinge relaties geen goed gedaan.
 - e. De Plaatsmaker geeft aan dat zij (in tegenstelling tot tijdens de calamiteit) nu weer moeite hebben om zaken geregeld te krijgen en helderheid te krijgen over vervolg. Tot op heden (medio april) hebben zij het NEN1010 keuringsrapport nog niet ingezien.

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. De combinatie van 1. Een pand niet in beheer en 2. Zorgplicht voor de veiligheid van een pand (en diens huurders) is potentieel problematisch: ga daarover in gesprek in de organisatie.

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. Dit moet voor de Vlampijpateliers ook nog gebeuren.
- b. Formuleer een heldere visie en duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden: Breng verschillende teams (oa technisch beheer, asset management en opgave management) 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. Voer ook het gesprek over wanneer je tot sluiting van een pand overgaat, hierover bestaan nu heel verschillende ideeën.
- d. Stel vanuit het MT kaders op over wie welke verantwoordelijkheden heeft in de organisatie: nu is het nog zo dat een technisch beheerder de volledige verantwoordelijkheid voelt over veiligheid van een pand. En de assetmanager voelt vooral het belang van de huurder, maar niet de zorgplicht die de technisch beheerder voelt.
- e. Je hebt een gezamenlijk belang bij een pand, dat vraagt ook een onderlinge afstemming binnen Vastgoed. Je wil met één mond spreken naar de huurders. Maak hierover onderling afspraken m.b.t. beheer, onderhoud, renovatie en bijzonderheden bij een pand. Houd de lijnen kort.
- f. Ga intern (eerst binnen VGU, daarna met andere organisatieonderdelen) en met het bestuur het gesprek aan over hoe om te gaan met stapeling van ambities die niet uitvoerbaar zijn en daardoor leiden tot uitstel en/of afstel van projecten.

3. Neem signalen en werknemers serieus

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

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 28 Apr 2022 17:47:38 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Vlampiepstraat in staf Vastgoed

Lijkt me prima zo. Als het goed is, wordt de evaluatie volgende week dinsdag in het MT behandeld. Daarna zou deze dan ook beschikbaar moeten zijn.

Groet,

5.1.2E

Van: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Datum: donderdag 28 april 2022 om 12:54
Aan: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>, Metta Streefkerk <5.1.2E@utrecht.nl>, "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>, "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Vlampiepstraat in staf Vastgoed

Hoi 5.1.2E
Misschien goed dat we ook kennis kunnen nemen van de uitkomsten evaluatie, mits deze gedeeld mogen worden, zodat we hier rekening mee kunnen houden in ons staf stuk van 16 mei.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Team Vastgoed

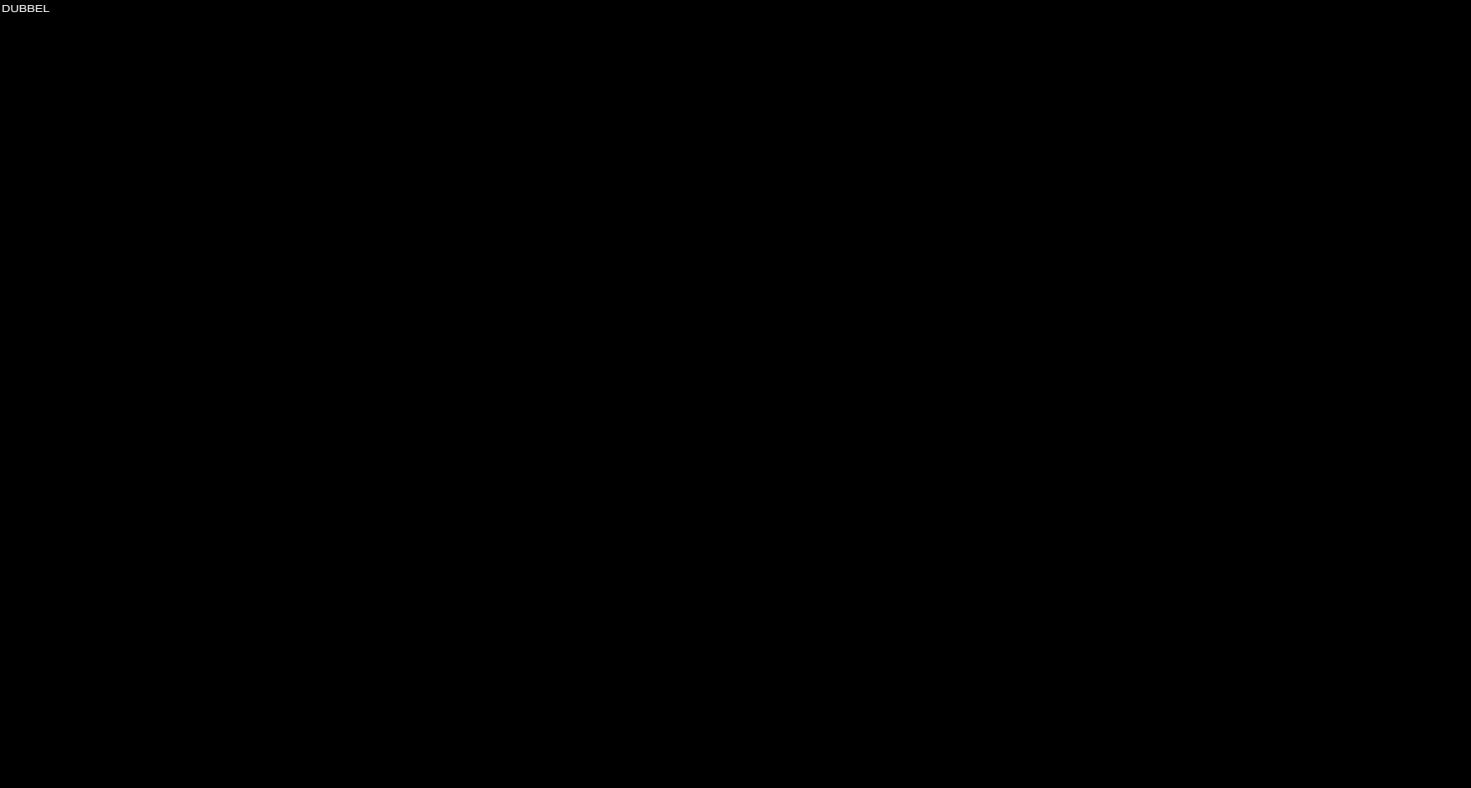


Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 28 april 2022 11:41
Aan: Streefkerk, Metta <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Vlampiepstraat in staf Vastgoed

Hallo allemaal,

Afgelopen week heb ik met Metta gesproken over de Vlampiepstraat. Hier kwam uit om de uitkomsten uit het haalbaarheidsonderzoek in een aantal scenario's in de staf van 10 mei voor te leggen aan Eelco.

DUBBEL



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 29 Apr 2022 00:24:38 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>
Cc: "Streefkerk, Metta" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Evaluatie

Hoi 5.1,2E en 5.1,2E

Staat mij bij dat we vanavond zouden meelesen in jullie eindversie van de evaluatie Vlampijpstraat, zodat deze morgen definitief kan worden gemaakt om te agenderen in ons MT aanstaande dinsdag.

Ik heb echter geen stuk toegestuurd gekregen. Komt dat nog of gaat het direct door naar het MT nu?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Fri, 29 Apr 2022 09:29:21 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@Utrecht.nl>
Cc: "Streefkerk, Metta" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Evaluatie

Hi [REDACTED]

We hadden afgesproken dat wij een stuk zouden opstellen dat direct bij het MT geagendeerd wordt. Eind van de ochtend is het af en stuur ik het op!

Groeten,

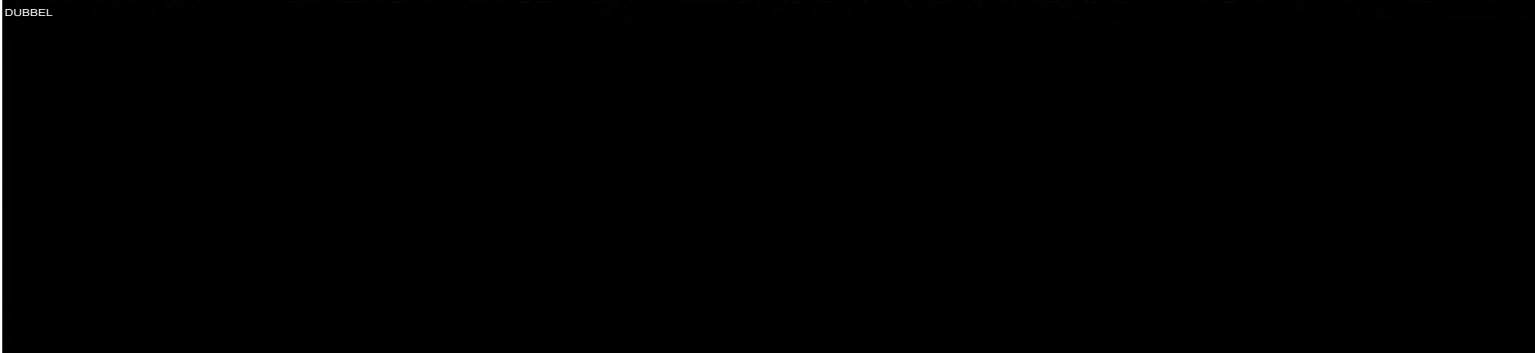
[REDACTED]

From: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Friday, 29 April 2022 00:25
To: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@Utrecht.nl>
Cc: Streefkerk, Metta <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: Evaluatie

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Staat mij bij dat we vanavond zouden meelesen in jullie eindversie van de evaluatie Vlampiepstraat, zodat deze morgen

DUBBEL



From: "5.1,2E 5.1,2E"
Sent: Fri, 29 Apr 2022 08:29:21 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Evaluatie

Hi 5.1,2E

We hadden afgesproken dat wij een stuk zouden opstellen dat direct bij het MT geagendeerd wordt. Eind van de ochtend is het af en stuur ik het op!

Groeten,

5.1,2E

From: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Friday, 29 April 2022 00:25
To: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@Utrecht.nl>
Cc: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Evaluatie

Hoi 5.1,2E en 5.1,2E

Staat mij bij dat we vanavond zouden meelesen in jullie eindversie van de evaluatie Vlampijpstraat, zodat deze morgen definitief kan worden gemaakt om te agenderen in ons MT aanstaande dinsdag.

Ik heb echter geen stuk toegestuurd gekregen. Komt dat nog of gaat het direct door naar het MT nu?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E