





## Observaties evaluatie sluiting Vlampijpateliers

Obv 14 van de 13 gesprekken (incl 5.1.2E)

Wat gaat goed?

- Individueel verantwoordelijkheidsgevoel en gedrevenheid vanuit ervaren belang
  - Technisch beheer zorg om de veiligheid
  - Assesmentmanagement belang exploitatie en communicatie
  - Meerdere mensen uit meerdere lagen van de organisatie (maar niet vanuit MT) die signaleren dat er iets aan de hand is en dat er iets moet gebeuren
- Communicatie van calamiteitenteam is als zeer positief ervaren

Wat gaat niet goed, kan beter?

1. Veel personele wisselingen in de afgelopen jaren (en dit pand heeft een lange historie)
2. Geen overdrachten (bij wisselen eigenaarschap, rol, belang, fase)
3. Archief niet op orde (slechte archivering in zaaksysteem, digiplaza, w-schijf, maar ook vaak een persoonlijk archief in de mailbox)
4. Combinatie van veel personele wisselingen, geen overdracht en archief niet op orde is desastreus: dan begint iedereen elke keer weer van voor af aan
5. Verkokering afdelingen; geen/weinig communicatie tussen Technisch Beheer en VGU (Assetmanagement, maar eerder Portefeuillemanagement), verschillende belangen die niet samen komen, geen gedeeld visie en geen gemeenschappelijke taal (ratio vs gevoel).  
Komt naar voren in beeld van volgende begrippen:
  - NEN keuringen en classificatie
  - Zorgplicht gemeente
  - Verantwoordelijkheden eigenaar
  - Juridische implicaties (voor het hekje)
6. Meerdere medewerkers die we hebben gesproken voelen zich niet gehoord in de organisatie, als zaken worden aangekaart wordt er geen opvolging aan gegeven. 'Roepende in de woestijn'. Specifiek voor VPA: drie medewerkers die we hebben gesproken én de Plaatsmaker geven aan dat zij signalen hebben afgegeven over de staat en de veiligheid van het pand. Echter is dat niet opgevolgd.
7. Medewerkers ervaren hoge werkdruk.
8. Naar aanleiding van calamiteit is er nog geen contact/uitwisseling geweest tussen betrokken partijen binnen de gemeente, en ook niet met De Plaatsmaker. Calamiteit heeft relatie tussen afdelingen geen goed gedaan.
9. Geen van de betrokkenen heeft een compleet beeld van wat er bij de calamiteit gebeurd is en waarom dat gebeurd is.
10. Technisch beheerder, plus leidinggevende en leidinggevende daarvan is van mening dat pand gesloten moet worden. Andere betrokkenen zijn van mening dat pand niet gesloten had hoeven/mogen worden.
11. Renovatie twee keer heel dichtbij, maar keer op keer uitgesteld, tijdelijke situatie nu inmiddels al meer dan 10 jaar. Heeft implicaties voor beheer en onderhoud huidige situatie.
12. Geen huurcontract, is geconstateerd in 2016, in 2019 en in 2020, maar heeft niet geleid tot een nieuw contract. In 2020 is conclusie getrokken dat beheerafspraken met huurder onduidelijk waren, maar dat heeft niet geleid tot een nieuw contract of nieuwe afspraken.

13. Stapeling van ambities leidt tot vertragingen in uitvoering van renovaties en onderhoudswerkzaamheden. Bij de VPA heeft dit ervoor gezorgd dat er jarenlang (vanaf 2010) is gepraat over renovatie, dat ambities gaandeweg zijn toegevoegd en dat uiteindelijk 'niks' is gebeurd.
14. Er is nog geen opvolging geweest op basis van de NEN1010 keuring uit december 2021. Daarnaast heeft De Plaatsmaker het keuringsrapport nog niet gezien, terwijl we wel verwachten dat zij de meldingen oppakken.
15. NEN keuringen: in 2016 is er een keuring geweest met een aantal punten, en in 2021 heeft een uitgebreide inspectie plaatsgevonden waardoor het pand is gesloten. 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. (m.a.w. als de keuring uit 2021 in 2016 had plaatsgevonden, dan was het pand al eerder onveilig verklaard)

Wat is verder opgevallen?

- Meerdere medewerkers geven aan dat er meer panden die niet op orde zijn. Betekent dat dat het wachten is op de volgende calamiteit?
- Samenwerking/communicatie op MT niveau niet optimaal. Voorbeeld intakegesprek evaluatie.
- Calamiteitenprocedure:
  - Is het voor de mensen in de 'nieuwe' organisatiestructuur duidelijk wie er in geval van een calamiteit betrokken moet worden?
  - Wie heeft mandaat voor de sluiting van een locatie?
  - Leg nogmaals in het MT vast wie er betrokken is bij een calamiteit (onduidelijkheid over wie welke rol heeft), ook m.b.t. piket
  - Beschrijf hoe en wanneer de overdracht na een calamiteit plaatsvindt
- Verschil tussen de Assetmanagers (veelal vrouw, gericht op proces en huurder, tactisch vooruitblikken) en Vastgoedbeheer (mannen, gericht op techniek, zwart-wit kijkend naar veiligheid, juridisch verantwoordelijk)
- Toegang archief erg moeizaam te regelen, van kastje naar de muur
- Hart voor de zaak wordt onvoldoende gezien/gewaardeerd

## Aanbevelingen

1. Zorg ervoor dat Technisch Beheer, Asset Management en Opgave Management met elkaar om tafel gaan over:
  - a. Welk belang heeft elk persoon vanuit zijn/haar rol
  - b. Een gemeenschappelijke taal te spreken (zodat je elkaar beter begrijpt/bereikt)
  - c. Welk escalatie pad bewandeld moet worden om dingen voor elkaar te krijgen.
  - d. Afstemming hebben over beheer, onderhoud, renovatie en bijzonderheden.
2. Zorg dat je je bedrijfsvoering op orde hebt:
  - a. archief op orde en 'warme' overdracht duidelijk geregeld.
  - b. Duidelijkheid over huurcontracten (actualiteit, afspraken en status van afspraken) en sturen op huurcontracten.
  - c. Beheer panden op orde, vanuit zorgplicht alle panden nalopen of gewenst minimale beheer niveau gehaald wordt en periodiek controleren.
  - d. In geval van renovaties/projecten ook oog hebben voor tijdelijke situatie en afspraken hierover vastleggen.
  - e. Toezien op naleving afspraken.
  - f. Afspraken maken en gesprek voeren over wat wanneer een calamiteit is, wanneer ga je over tot sluiting van een pand?

g. De slagkracht van een calamiteitenteam ook bij lastige dossiers juist voordat iets een calamiteit wordt toepassen

3. Als er toch een calamiteit is: ga dan zsm na afhandeling hiervan met alle betrokkenen om tafel om de situatie en verschillende kanten daarop te bespreken (leer als groep van een calamiteit). Dat moet voor de VPA ook nog gebeuren (dit kan ook door PMB georganiseerd worden).
4. Ga met culture zaken om tafel over samenwerking en afspraken te maken om elkaar op de hoogte te houden van wat er speelt en gaat spelen bij partijen en panden.
- 5.

## Opzet voor evaluatie sluiting Vlampijpstraat 50

### **Aanleiding**

Onlangs is besloten om het gebouw Vlampijpstraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd. Op verzoek van IRM VGU is een opzet gemaakt van hoe de evaluatie van deze calamiteit moet worden uitgevoerd.

### **Situatieschets**

Om deze opzet te kunnen maken, is het van belang om deze calamiteit in historisch perspectief te plaatsen. Tijdens de afhandeling van deze sluiting en heropening is namelijk gebleken dat hier een lange voorgeschiedenis speelt. Het lijkt ons verstandig om ook die voorgeschiedenis te kennen en daar lering uit te trekken en deze dus ook te evalueren.

Vlampijpstraat 50 is in 2001 (?) aangekocht om ruimte te geven aan een uitvalsweg richting het centrum. Met andere woorden: dit pand te slopen en daar een weg aan te leggen. Dit is echter nooit doorgegaan. Na de aankoop is dit pand tijdelijk in gebruik gegeven aan kunstenaars, als atelierruimte. Na de beslissing om de nieuwe weg niet aan te leggen en het pand dus niet te slopen, is in 2006 een huurovereenkomst afgesloten met de kunstenaars (via een beheerstichting) voor een periode van 5 jaar. Destijds is in de huurovk duidelijk aangegeven dat er achterstallig onderhoud is en dat deze door de huurder zou worden opgepakt. Ook is in de huurovk de onderhoudsverplichting in de huurovereenkomst bij de huurder neergelegd.

In 2011 is de huurovereenkomst beëindigd, maar is de huurder gebruik blijven maken van het gebouw. Er is nog een concept allonge opgemaakt waarin de huur onder dezelfde voorwaarden werd voorgezet, maar deze is nooit getekend. Met andere woorden: sinds 10 jaar is het pand gehuurd zonder huurovereenkomst. Juridisch advies dat de Assetmanager heeft ingewonnen in september 2020 wijst uit dat het logisch zou zijn dat daardoor het wettelijke huurregime dus nu van toepassing zou zijn waarin de onderhoudsplicht bij de verhuurder (gemeente) zou liggen. Advies dat daarbij gegeven werd, is om afspraken met de huidige huurder te maken: nieuwe huurovereenkomst of allonge alsnog tekenen. Tot op heden is er echter geen huurovereenkomst met de huurder.

### **Gesprekken met de huurder**

Er zijn al jaren gesprekken gaande met de huurder over renovatie van het gebouw. Ook met de betrokken bestuurders is gesproken over het renoveren en liefst energieneutraal maken van het gebouw. In 2018 heeft het college zich hiervoor uitgesproken. [...aanvullen]

### **Aanleiding tot sluiting**

In oktober 2021 is begonnen met een reguliere NEN 1010-keuring. Hierbij toetst een bekwame partij de installatie op de normen waar de installatie moet voldoen in een gebouw. Doorgaans voeren we zo'n keuring eens in de vijf jaar uit. Wij hebben als eigenaar immers de zorgplicht naar de gebruikers van onze panden dat deze veilig zijn. Tijdens deze keuring bleek al snel dat er veel niet in orde was en er diverse ernstige gebreken aan het licht kwamen. Hierop is de inspectie geïntensiveerd en werd langzaam duidelijk dat hier

vele gebreken spelen. De normale werkwijze: afkoppelen van onveilige installatiedelen (stroom eraf) was niet meer werkbaar. De huurder beklagde zich over deze onwerkbaar situatie en het gebrek aan communicatie. Door de Assetmanager is daarop een projectleider erbij gehaald om dit in overleg met de huurder te regelen. Weer een paar dagen later bleek de situatie onhoudbaar en heeft de technisch beheerder aan de bel getrokken, waarop is geëscaleerd naar MT en is besloten het pand te sluiten. Dit was vrijdag 12 november 2021.

### **Inzet calamiteiten team**

Op vrijdag is direct een calamiteitenteam geformeerd met het betrokken MT-lid, communicatiemedewerker, Portefeuillemanager en teamleider Technisch Beheer. Deze heeft gezorgd voor communicatie naar de huurder (DePlaatsmaker), bestuur (beide wethouders zijn gebeld) en de raad/pers.

De daaropvolgende week is dit team actief gebleven, waarbij ook de betrokken projectleider vanaf maandag 15 november is aangehaakt. Op vrijdag 19 november is het pand weer in gebruik genomen, met inzet van een tijdelijke stroomvoorziening.

### **Wat te evalueren**

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit an sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheids issues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?



**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Mon, 6 Dec 2021 12:47:04 +0200  
**To:** "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Re: #36: Uithijgen  
**Attachments:** Opzet voor evaluatie sluiting Vlampijpstraat 50 - nov 2021.docx

Oja... &#128522;

(let wel: dit is mijn idee over de evaluatie, inclusief enige vragen die Metta ons stelde en is nog in ontwikkeling. 5.1.2E 5.1.2E kan zich hier niet in vinden: vindt het veel te breed)

Groet,

5.1.2E

---

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

**Datum:** maandag 6 december 2021 om 11:38

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

**Onderwerp:** RE: #36: Uithijgen

Goedemorgen 5.1.2E

Prima om er woensdag een uurtje van te maken. De beloofde bijlage van [\(de evaluatie zou kunnen doen \(waar die over zou moeten gaan\), zie bijlage\)](#)

Is nog niet bij de mail gevoegd. Wanneer je die nog even doorstuurt kan ik het even lezen en me voorbereiden.

Groetjes 5.1.2E

---

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

**Verzonden:** maandag 6 december 2021 08:23

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

**Onderwerp:** Re: #36: Uithijgen

Dank je 5.1.2E

Inmiddels gecorrigeerd!

En ja, Metta vertelde me ook dat ze een heel prettig gesprek met je heeft gehad.

ABA

ABA

5.1.2E

Wat betreft de evaluatie: ik heb een opzetje gemaakt voor Metta hoe je de evaluatie zou kunnen doen (waar die over zou moeten gaan), zie bijlage. Mijn advies daarbij is om het door een buitenstaander te laten uitvoeren. Die gaat natuurlijk vooral om hoe het proces is verlopen en men met verantwoordelijkheden om gaat. Minder om de technische insteek over wanneer is het echt onverantwoordelijk gevaarlijk en besluit je tot sluiting. Dit laatste zou jij wel iets van advies in kunnen geven lijkt me.

Misschien kunnen we het hier woensdag tijdens ons FIT gesprek eens over hebben. Dan maken we er een iets langer gesprek van dan een half uur. Heb jij ook een half uurtje langer de tijd dan? (ik kan tot 10.00 uur)

Groet,

5.1.2E

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

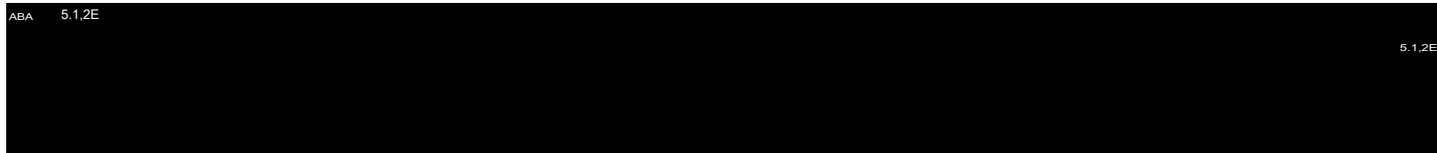
Datum: vrijdag 3 december 2021 om 20:20

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

Onderwerp: RE: #36: Uithijgen

Goedenavond 5.1.2E

Bedankt weer voor het bijpraten middels je nieuwsflits. Prettig om op deze manier even te horen wat er allemaal speelt.



Met Metta overleg gehad dat het incident van de vlampijpstraat ons veel kan leren en ze vroeg of ik een bijdrage wilde geven bij de evaluatie van dit voorval. Kan jij me aangeven hoe dat moet gaan?

In de agenda aan het einde van je nieuwsbrief geef je aan dat we op 13 december 2021 : VGU bijeenkomst Organisatie inrichting (15.30 uur).

Is dit juist want we hebben deze vergadering in de agenda staan om 13.30 uur. Daarna heb ik nog een overleg dus hoor ik graag of ik die moet gaan verzetten!



Fijn weekend,

Groeten 5.1.2E

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

Verzonden: vrijdag 3 december 2021 17:40

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CC: !VGU MT <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@linkedin.com>

Onderwerp: #36: Uithijgen

Beste collega's,

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Tue, 18 Jan 2022 18:43:56 +0200  
**To:** "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: evaluatie sluiting vlampijpstraat 50

Hoi 5.1.2E

We hebben een projectleider die de evaluatie wil doen begrijp ik uit onderstaande mail!

Wil jij dit trekken of bij de kennismaking aanwezig zijn?

Groet,

5.1.2E

---

**Van:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Datum:** dinsdag 18 januari 2022 om 16:27  
**Aan:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** evaluatie sluiting vlampijpstraat 50

Dag 5.1.2E graag maak ik een afspraak voor kennismaking. Voor kerst heb je het PMB gevraagd om een aanbieding voor het evalueren van de sluiting Vlampijpstraat 50. Graag zou ik in een gesprek wat meer horen over de achtergrond van deze vraag en welke kwesties VGU beantwoord zou willen zien. Vervolgens maak ik dan graag een aanbieding.

Zal ik met jou een kennismaking inplannen? En heb jij een voorkeur voor eventuele andere collega's van VGU om deel te nemen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

projectmanager

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht



**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Tue, 18 Jan 2022 19:00:09 +0200  
**To:** "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Re: evaluatie sluiting vlampijpstraat 50

Ja, 5.1.2E is prima. Heeft geen verleden ook in dit dossier.

Zal ik melden dat we graag met ons drieën het gesprek willen doen. Ik heb natuurlijk ooit wat uitgewerkt als opdrachtverstrekking voor de evaluatie. Kan ik die ook meesturen aan 5.1.2E?

Groet,

5.1.2E

---

**Van:** Metta Streefkerk <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Datum:** dinsdag 18 januari 2022 om 17:47  
**Aan:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: evaluatie sluiting vlampijpstraat 50

Hallo Jan,

Dat is goed nieuws! Snel aan de slag.

Ja, ik denk dat het voor iedereen prettig is als ik de opdrachtgever ben. Maar bij de kennismaking en opdrachtformulering wil ik graag 5.1.2E en jou ook aan tafel. Zou 5.1.2E een goed dagelijks aanspreekpunt zijn, denk je?

Groeten van Metta

---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 18 januari 2022 17:44  
**Aan:** Streefkerk, Metta <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** FW: evaluatie sluiting vlampijpstraat 50

Hoi Metta,

We hebben een projectleider die de evaluatie wil doen begrijp ik uit onderstaande mail!

DUBBEL



