

Meerjarenonderhoudsplan

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154

Klompenmaker 2-154

Alphen a/d Rijn



INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Elk gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot.

Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

Technische staat

De beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering).

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154
Klompenmaker 2-154 • Alphen a/d Rijn

Algemene Objectgegevens

Code

Code 95011 MJOP

Object

Naam VvE Klompenmaker 2 t/m 154

Adres Klompenmaker 2-154

Postcode 2401 PN

Plaats Alphen a/d Rijn

Inspecteur S.Bezemer

Inspectiedatum 16-9-2021

Opdrachtgever

Technisch

Voorgevel locatie Noordoost

Monumentaal Nee

Ligging van het object Stedelijk

Bouwjaar 1984

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

Overige

Niet te inspecteren onderdelen Het dak van dit pand is niet (veilig) te betreden. Het portiek is niet voorzien van een dakluik en het dak is te hoog om met een ladder vanaf de begane grond te betreden. Het dak kan vanaf de balkons niet worden betreden binnen de eisen die vanuit VCA worden gesteld.

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154
Klompenmaker 2-154 • Alphen a/d Rijn

Algemene Objectgegevens

Opmerkingen

ALGEMENE OPMERKINGEN

Voorafgaand aan de inspectie hebben we de sleutels van de algemene ruimtes ontvangen van Woonforte. De algemene ruimtes waren allen toegankelijk.

ONVEILIGE SITUATIES

-

DIRECTE ONDERHOUDSBEHOEFTE

-

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN:

-

TOEVOEGINGEN:

De extra kosten voor de bereikbaarheidsvoorzieningen, ten behoeve van het kunnen uitvoeren van de geplande werkzaamheden, zoals steigerwerk, hijs- en hefmiddelen, mobiele kranen, bouwplaatsvoorzieningen e.d. zijn niet meegenomen in het vermelde totaalbedrag, zoals zichtbaar in de onderhoudsbegroting bij de verschillende werkzaamheden en activiteiten.

Weersgesteldheid

Zonnig, 18° Celsius

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154

Klompenmaker 2-154
2401 PN Alphen a/d Rijn

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2024).

Printdatum: 20-12-2023

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154
Klompenmaker 2-154 • Alphen a/d Rijn

Code	Hoofdgroep	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
21	Buitenwanden							€ 6.323		€ 52.922							€ 59.246
22	Binnenwanden																€ 0
23	Vloeren																€ 0
27	Daken																€ 0
31	Buitenwandopeningen																€ 0
32	Binnenwandopeningen			€ 810						€ 995		€ 8.304				€ 1.223	€ 11.332
34	Balustrades en leuningen			€ 2.433			€ 2.698			€ 2.991			€ 35.576			€ 3.677	€ 47.375
41	Buitenwandafwerkingen																€ 0
43	Vloerafwerkingen																€ 0
45	Plafondafwerkingen																€ 0
46	Schilderwerk			€ 84.239		€ 1.398				€ 186.562		€ 1.719				€ 127.290	€ 401.208
47	Dakafwerkingen					€ 209.394											€ 209.394
52	Afvoeren					€ 13.979											€ 13.979
57	Luchtbehandeling												€ 40.081				€ 40.081
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen		€ 2.204			€ 2.443			€ 2.709			€ 3.003			€ 3.330		€ 13.688
63	Verlichting												€ 17.027				€ 17.027
64	Communicatie					€ 1.814	€ 1.878	€ 1.944	€ 2.012	€ 2.082	€ 2.155	€ 2.230	€ 8.343	€ 2.389	€ 2.473	€ 2.559	€ 29.879
71	Vaste verkeersvoorzieningen																€ 0
99	Algemeen				€ 4.860												€ 4.860
Totaal object		€ 0	€ 2.204	€ 87.482	€ 4.860	€ 229.029	€ 4.576	€ 8.267	€ 4.720	€ 245.553	€ 2.155	€ 15.256	€ 101.027	€ 2.389	€ 5.803	€ 134.750	€ 848.069

Overzicht 15 - Jarenplan (Gedetailleerd)

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154

Klompenmaker 2-154
2401 PN Alphen a/d Rijn

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Handeling/activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Startjaar en cyclus:	In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.
Totaal:	De kosten van de handeling in het betreffende jaar..

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2024).

Printdatum: 20-12-2023

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154
Klompenmaker 2-154 • Alphen a/d Rijn

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
21 Buitenwanden																					
2110	Dilatatie kitvoeg	Gevel																			
	Vervangen dilatatie kitvoeg		310,00	m1	2030	12						€ 6.323									€ 6.323
2110	Glazen bouwstenen buiten	Gevel																			
	Vervangen glazen bouwstenen		2,50	m2	2060	48															€ 0
2110	Gevelconstructie metselwerk	Gevel																			
	Reinigen en impregneren metselwerk	Vuil, aanslag, verkleuring	50,00	m2	2023																€ 0
	Reinigen en impregneren metselwerk		2422,00	m2	2032	12								€ 52.922							€ 52.922
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.323	€ 0	€ 52.922	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 59.246
22 Binnenwanden																					
2221	Binnenwanden metselwerk	Interieur																			
	Vervolgonderzoek naar scheurvorming	Scheuren constructief (funderingszettingen, therm. werking)	1,00	pst	2023																€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
23 Vloeren																					
2322	Balkonconstructie beton	Gevel																			
	Vervangen betonnen balkonconstructie		120,00	m2	2060	75															€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
27 Daken																					
2716	Boeiboord hout	Dak																			
	Vervangen boeiboord hardhout		72,00	m1	2050	48															€ 0
2720	Dakconstructie beton berging	Bergingen																			
	Vervangen dakconstructie eenvoudig totaal		60,00	pst	2050																€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
31 Buitenwandopeningen																					
3120	Kozijn buiten hout	Gevel																			
	Vervangen kozijn hout		1251,00	m2	2050	48															€ 0
3131	Buitendeur hout	Gevel																			
	Vervangen entree deur hout		101,00	st	2045	24															€ 0
3140	Kozijn buiten puivulling hout	Gevel																			
	Vervangen puivulling zachthout		78,00	m2	2050	48															€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
32 Binnenwandopeningen																					
3230	Deurdranger standaard	Interieur																			
	Vervangen deurdranger binnendeur		23,00	st	2034	12										€ 8.304					€ 8.304
	Bijstellen deurdranger		23,00	st	2026	6			€ 810					€ 995					€ 1.223		€ 3.028
3230	Kozijnen hout	Interieur																			
	Vervangen kozijn hout		348,00	m2	2060	48															€ 0
3231	Binnendeur entree	Interieur																			

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154
Klompenmaker 2-154 • Alphen a/d Rijn

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
	Vervangen binnendeur massief		77,00	st	2060	48																€ 0
3231	Bergingsdeur hout	Interieur																				
	Vervangen bergingsdeur hout		66,00	st	2045	24																€ 0
							€ 0	€ 0	€ 810	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 995	€ 0	€ 8.304	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.223	€ 11.332
34 Balustrades en leuningen																						
3410	Balustrade aluminium	Gevel																				
	Vervangen balustrade aluminium		125,00	m1	2035	30												€ 35.576				€ 35.576
	Reinigen & waxen		125,00	m1	2023	3			€ 2.433			€ 2.698			€ 2.991						€ 3.677	€ 11.799
							€ 0	€ 0	€ 2.433	€ 0	€ 0	€ 2.698	€ 0	€ 0	€ 2.991	€ 0	€ 0	€ 35.576	€ 0	€ 0	€ 3.677	€ 47.375
41 Buitenwandafwerkingen																						
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Gevel																				
	Vervangen voegwerk platvol		2438,00	m2	2050	48																€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
43 Vloerafwerkingen																						
4322	Vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels	Interieur																				
■	Vervangen vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels	Breuk	14,00	m2	2023																	€ 0
	Vervangen vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels		139,00	m2	2060	48																€ 0
4322	Vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels	Interieur																				
■	Vervangen vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels	Breuk	5,00	m2	2023																	€ 0
	Vervangen vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels (gezet)		48,00	m2	2060	48																€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
45 Plafondafwerkingen																						
4511	Plafondafwerking hwc-plaat	Interieur																				
	Vervangen plafondafwerking hwc-plaat		141,00	m2	2050	48																€ 0
4511	Plafondafwerking hout	Gevel																				
	Vervangen plafondafwerking houten delen		24,00	m2	2050	48																€ 0
4511	Plafondafwerking houten delen	Doorgang																				
	Vervangen plafondafwerking houten delen		88,00	m2	2050	48																€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
46 Schilderwerk																						
4621	Buitenschilderwerk gevelbekleding hout	Gevel																				
	Groot schilderwerk gevelbekleding hout dekkend		22,00	m2	2026	6			€ 1.196						€ 1.471						€ 1.808	€ 4.475
4622	Binnenschilderwerk stucwerk	Interieur																				
	Groot schilderwerk stucwerk		508,00	m2	2032	12									€ 23.923							€ 23.923
4622	Binnenschilderwerk wanden hout	Interieur																				
	Vervolgsysteem		65,00	m2	2032	12									€ 2.808							€ 2.808
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie	Gevel																				

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154
Klompenmaker 2-154 • Alphen a/d Rijn

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
Groot schilderwerk steenachtig			120,00	m2	2032	12									€ 4.710							€ 4.710
4631	Buitenschilderwerk kozijn, deur en raam hout dekkend	Gevel																				
	Groot schilderwerk kozijn, deur en raam hout dekkend		1527,00	m2	2026	6			€ 83.042						€ 102.080						€ 125.483	€ 310.605
4632	Binnenschilderwerk kozijn, deur en raam hout dekkend	Interieur																				
	Groot schilderwerk kozijn, deur en raam hout dekkend		906,00	m2	2032	12									€ 41.495							€ 41.495
4645	Binnenschilderwerk betonconstructie plafond	Interieur																				
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond		220,00	m2	2032	12									€ 10.076							€ 10.076
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Gevel																				
	Groot schilderwerk plafond hout dekkend		24,00	m2	2028	6					€ 1.398						€ 1.719					€ 3.117
							€ 0	€ 0	€ 84.239	€ 0	€ 1.398	€ 0	€ 0	€ 0	€ 186.562	€ 0	€ 1.719	€ 0	€ 0	€ 0	€ 127.290	€ 401.208
47 Dakafwerkingen																						
4711	Dakbedekking bitumen ballast	Dak																				
	Vervangen dakbedekking bitumen geballast (aanname)		1420,00	m2	2028	36					€ 153.051											€ 153.051
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen geballast (aanname)		1420,00	m2	2046	18																€ 0
	Vervangen grind (aanname)		1420,00	m2	2028	36					€ 56.343											€ 56.343
	Reinigen/opharken grind (aanname)		1420,00	m2	2046	6																€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 209.394	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 209.394
52 Afvoeren																						
520000	Standleidingen	Algemeen																				
	Vervangen standleidingen		77,00	st	2050	40																€ 0
521209	Hemelwaterafvoer buiten PVC/PE	Gevel																				
■	Vervangen	Lekkage aan aansluiting leidingverbinding/verbinding appendage	24,00	m1	2023																	€ 0
■	Vervangen van beugels	Ontbrekende of beschadigde bevestigingsmiddelen	1,00	pst	2023																	€ 0
	Vervangen		398,00	m1	2028	24					€ 13.979											€ 13.979
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 13.979	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 13.979
57 Luchtbehandeling																						
573110	Dakventilator	Dak																				
	Vervangen		12,00	st	2035	20												€ 40.081				€ 40.081
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.081	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.081
61 Centrale elektrotechnische voorzieningen																						
6100	Scope 10	Algemeen																				
	Scope 10 herkeuring		1,00	pst	2023																	€ 0
	Scopen 10 inspectie en herkeuren		1,00	pst	2022	3		€ 2.204			€ 2.443		€ 2.709			€ 3.003			€ 3.330			€ 13.688
6100	Herstelpunten n.a.v. scope 10 inspectie																					
	conform offerte HS Totaaltechniek		1,00	pst	2023																	€ 0
							€ 0	€ 2.204	€ 0	€ 0	€ 2.443	€ 0	€ 0	€ 2.709	€ 0	€ 0	€ 3.003	€ 0	€ 0	€ 3.330	€ 0	€ 13.688

95011 MJOP • VvE Klompenmaker 2 t/m 154
Klompenmaker 2-154 • Alphen a/d Rijn

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
63 Verlichting																						
631130 001	Verlichtingsarmaturen exterieur	Gevel																				
	Vervangen		8,00	st	2035	24												€ 2.197				€ 2.197
631130 001	Verlichtingsarmaturen interieur	Interieur																				
	Vervangen verlichtingsarmaturen		54,00	st	2035	24												€ 14.830				€ 14.830
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.027	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.027
64 Communicatie																						
642210	Intercominstallaties	Entree																				
	Vervangen		8,00	st	2035	16												€ 8.343				€ 8.343
	Reparatie lokale defecten, dagelijks onderhoud		8,00	st	2028	1					€ 1.814	€ 1.878	€ 1.944	€ 2.012	€ 2.082	€ 2.155	€ 2.230		€ 2.389	€ 2.473	€ 2.559	€ 21.537
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.814	€ 1.878	€ 1.944	€ 2.012	€ 2.082	€ 2.155	€ 2.230	€ 8.343	€ 2.389	€ 2.473	€ 2.559	€ 29.879
71 Vaste verkeersvoorzieningen																						
712010	Postkasten in serie	Gevel																				
	Vervangen		10,00	st	2040	24																€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
99 Algemeen																						
9999	Technisch adviesTBV PV panelen																					
	Technisch advies TBV PV panelen		1,00	pst	2027					€ 4.860												€ 4.860
9999	Digitaliseren bouwtekeningen																					
	Digitaliseren bouwtekeningen		1,00	pst	2023																	€ 0
9999	Digitaliseren bouwtekeningen																					
	Digitaliseren bouwtekeningen conform offerte Kosture		1,00	pst	2023																	€ 0
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.860	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.860
Totaal object							€ 0	€ 2.204	€ 87.482	€ 4.860	€ 229.029	€ 4.576	€ 8.267	€ 4.720	€ 245.553	€ 2.155	€ 15.256	€ 101.027	€ 2.389	€ 5.803	€ 134.750	€ 848.069