

Meerjarenonderhoudsplan 2019-2068

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage

Wierstraat 100

Hoek van Holland



Gemeente Rotterdam - Wierstraat 100 - Camping HvH - Garage
Van Dorp Installaties B.V. Rotterdam



Inhoudsopgave

- **Inleiding**
- **Algemene Objectgegevens**
- **Elementenlijst Gedetailleerd**
- **Bevindingen - (BOEI)**
- **Jaarplan - 2019**
- **Overzicht 50 - jarenplan (Gedetailleerd)**
- **Overzicht 50 - jarenplan (Hoofdgroepen)**
- **Kapitalisatie - 50 jaren**
- **Planning**

INLEIDING

Voor u ligt een MeerJarenOnderhoudsPlanning inclusief conditiemeting uitgevoerd conform de NEN 2767. Hierna te noemen MJOP. Deze MJOP en rapportage is tot stand gekomen door inventarisatie van alle voorkomende bouw- en installatiedelen (gebouwgebonden) van het gebouw. Ieder 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. Startjaar van de onderhoudsplanung is 2019.

Doelstelling

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige en installatietechnische kwaliteit van het gebouw. Het betreft een visuele inspectie. Het gebouw is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object. Indeling, netheid van afwerkingen, inrichting alsmede esthetica van de onderdelen worden in de beoordeling niet meegewogen.

De doelstelling van deze rapportage formuleren wij als volgt:

Opdrachtnemer (contractpartij) dient op een eenduidige en uniforme wijze informatie te verwerken en aan te leveren aan Opdrachtgever (Gemeente Rotterdam). De opdrachtgever wenst, m.b.t. het vastgoed in de portefeuille een helder beeld, met dezelfde mate van detaillering te verkrijgen en te behouden van:

1. de onderhoud behoevende elementen,
2. de degradatie van bouw- en installatiedelen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.
3. De doelstelling van deze werkinstructie is:
4. Het op éénduidige wijze inspecteren (conform de NEN 2767), uitvoeren van conditiemetingen en het opstellen van MJOP's;
5. Het op éénduidige wijze en mate van gedetailleerdheid opstellen van het deelementenlijsten en inspectierapporten;
6. Het voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving t.b.v. het vastgoedonderhoud.
7. De inspectie en conditiemeting zorgt dat de Opdrachtgever in control komt en kan sturen op interne onderhoudsprocessen:
8. het onderbouwen van een MJOP en onderhoudsprogrammering;
9. het onderbouwen van de aanvragen voor en de verdeling van onderhoudsbudgetten;
10. het ondersteunen van technisch beheer en beleid;
11. het gebruik in (resultaatgerichte) onderhoudscontracten;
12. het op gang brengen en vergemakkelijken van de communicatie over het gewenste conditieniveau.

Het verstrekken van informatie ten behoeve van een te voeren onderhoudsbeleid op de middellange termijn, door het aangeven van de onderhoudsbehoefte van het complex over de periode 2019-2058.

Het verstrekken van informatie over de te reserveren financiële middelen, die nodig zijn om de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten over de genoemde periode te kunnen laten uitvoeren.

Technische staat

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

1. De kwaliteit van het gebouw en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
2. De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door 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 de betreffende bouwkundige en installatietechnische (gebouwgebonden) onderdelen normaal geldende levensduur.

De handelingen ten behoeve van het onderhoud zijn gegroepeerd in hoofdstukken volgens de Sfb-codering. De handelingen worden toegekend aan de gedefinieerde bouwkundige en installatietechnische (gebouwgebonden) onderdelen als gevels en daken en gebouwgebonden installaties. Voor de plaatsaanduiding van de diverse gebreken wordt verwezen naar de bijgevoegde foto's.

Inventarisatie

De inventarisatie omvat de kwantitatieve registratie van fysiek bereikbare en visueel waarneembare onderhoudsgevoelige bouwkundige en installatietechnische (gebouwgebonden) onderdelen, waaraan in de komende 50 jaar onderhoud te verwachten is. Aan de geïnventariseerde onderdelen zijn de variabelen toegekend zoals verderop in de rapportage omschreven.

Inspectie

De inspectie omvat de kwalitatieve registratie van alle geïnventariseerde onderhoudsgevoelige bouwkundige en installatietechnische (gebouwgebonden) onderdelen conform de NEN 2767. Naast de inventarisatiegegevens zijn de variabelen bepaald zoals verderop in de rapportage omschreven.

Begroten

De kosten van de onderhoudsactiviteiten zijn begroot op gemiddelde marktprijzen, uitgevoerd door derden en gebaseerd op het prijspeil van januari 2019. In de meerjarenbegroting is vooralsnog geen rekening gehouden met een jaarlijkse kostenstijging. De prijzen zijn exclusief het geldende BTW-tarief (hoog/ laag).

Conditiecores

De conditiescore van de bouwdelen wordt weergegeven op een schaal van 1 tot 6. Conditiecore 1 vertegenwoordigt nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie. Deze conditiemeting is conform NEN 2767.

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Algemene Objectgegevens

Code

Code 2173-9

Object

Naam Camping Hoek van Holland - Garage

Aantal eenheden 1

Adres Wierstraat 100

Postcode 3151VP

Plaats Hoek van Holland

Inspecteur

Inspectiedatum 6-3-2019

Opdrachtgever

Naam Gemeente Rotterdam

Contactpersoon

Adres Wilhelminakade 179

Postcode 3000 BC

Plaats Rotterdam

Postadres De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 1130 3000 BC Rotterdam

Mobiel

Notitie

Intake 06-03-2019
contactpersoon

Algemeen:
Garage - Camping Hoek van Holland
BVO: 18 m2
Bouwjaar: 1959, bag viewer
Terrein: ca. 226 000 m2
Terrein elders opgenomen
Cyclus van schilderen: 3 jaar + om het jaar spoelen, tbv het zee klimaat

Uitgevoerd groot onderhoud:
Onbekend

Calamiteiten:
Geen sleutel van het pand aanwezig, alleen buitenzijde opgenomen
Zie conditiemeting

Uitsluitingen:
Alle Interieuraafwerkingen

Technisch

Voorgevel locatie West

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Algemene Objectgegevens

Monumentaal	nvt
Ligging van het object	Aan de kust
Oppervlak	18,00 m2
Bouwjaar	1959
Energie label	nvt

Financieel

Prijspeil	1-1-2019
BTW	De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW
BTW tarief	21,0%

Overige

Specialistisch onderzoek	Wij adviseren de navolgende specialistische vervolgonderzoeken, te weten: NEN 3140 keuring (periodiek).
Niet te inspecteren onderdelen	De onderstaande punten konden tijdens de keuring niet of deels geïnspecteerd/ beoordeeld worden, te weten: Alle elementen gewaardeerd met conditiescore 9.
Weersgesteldheid	bewolkt, 10°C, 2 Bft

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fa
31	Buitenwandopeningen						
3130	Hang en sluitwerk kozijnen / deuren / ramen	Gevels	1,00 pst	0			
3130	Garagedeur staal handbediening	Gevels	1,00 st	0			
46	Schilderwerk						
4621	Buitschilderwerk garagedeur staal	Gevels	1,00 st	0			
47	Dakafwerkingen						
4711	Dakbedekking APP	Daken	18,00 m2	0			
4711	Randstrook APP incl. aluminium daktrim	Daken	18,00 m1	0			
4721	Dakafwerkingen - bitumen, natuursteen,vezelcement of stalen leien		1,00 pst	0			
90	Terrein						
9021	Prefab garage beton	Algemeen	1,00 st	0			
99	Algemeen						
9999	Calamiteitenonderhoud	Algemeen	18,00 bvo	0			
9999	Technisch advies <adviesbureau>	Algemeen	1,00 pst	0			
9999	NEN 3140 keuring, incl. keuring elektrische apparaten	Algemeen	60,00 bvo	0			

Gemeente Rotterdam - Wierstraat 100 - Camping HvH - Garage
Van Dorp Installaties B.V. Rotterdam

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Onderhoud (NEN 2767)

3130 Garagedeur staal handbediening

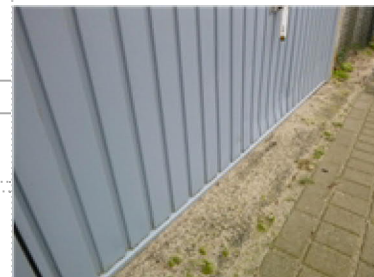
Gevels

B7SM02 Beschadiging deur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Functionaliteit & Kosten - matig effect

Activiteit: 2024 Hvh
 Vervangen 1,00 pst

De stalen garage deur vertoont beschadigingen in de vorm van deuken. Advies op termijn herstellen, kosten planmatig opgenomen.



3130 Garagedeur staal handbediening

Gevels

B7GB02 Subelementen, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	4	2	Functionaliteit & Kosten - matig effect

Activiteit: 2019 Hvh
 Herstellen 1,00 pst

Het handvat tbv de bediening van de garagedeur is afgebroken. Advies herstellen, kosten elders opgenomen.



9021 Prefab garage beton

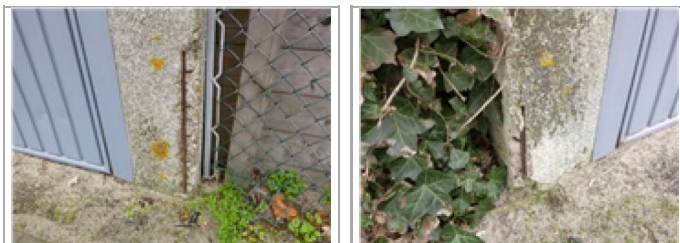
Algemeen

B1EM02 Corrosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - matig effect

Activiteit: 2019 Hvh Totaal
 Herstellen 1,00 pst € 1.100

Er zijn diverse betonschades waargenomen door corrosie van de onderliggende wapening rondom het gebouw vermoedelijk veroorzaakt door onvoldoende betondekking i.c.m. corroderen van de wapening. Advies plaatselijk herstel (uithakken, ontroesten en conserveren wapening en aanhelen beton).



Totaal Onderhoud (NEN 2767)

€ 1.100

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Totaal Brandveiligheid (NEN 6059)	€ 0
Totaal Onderhoud (NEN 2767)	€ 1.100
Totaal Energiezuinigheid	€ 0
Totaal Inzicht W + R	€ 0
Totaal object	€ 1.100
BTW	€ 231
Totaal inclusief BTW	€ 1.331

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2019
31	Buitenwandopeningen			
■ 3130	Garagedeur staal handbediening Gevels	Herstellen Subelementen, manco	1,00 pst	€ 0
3130	Hang en sluitwerk kozijnen / deuren / ramen Gevels	Vervangen/nazien hang en sluitwerk buitendeuren / ramen (contractonderhoud)	1,00 pst	€ 275
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking APP Daken	Periodiek onderhoud	18,00 pst	€ 0
4721	Dakafwerkingen - bitumen, natuursteen,vezelcement of stalen leien	Jaarlijks onderhoud - Dakafwerkingen - bitumen, natuursteen,vezelcement of stalen leien < 250 m2	1,00 pst	€ 114
90	Terrein			
■ 9021	Prefab garage beton Algemeen	Herstellen Corrosie	1,00 pst	€ 1.100
99	Algemeen			
9999	Calamiteitenonderhoud Algemeen	Calamiteitenonderhoud: cf toegepast	18,00 bvo	€ 99
9999	NEN 3140 keuring, incl. keuring elektrische apparaten Algemeen	NEN 3140 keuring, incl. elektrische apparaten (contractonderhoud) : cf toegepast	60,00 m2	€ 165
Totaal object				€ 1.753
BTW				€ 368
Totaal inclusief BTW				€ 2.121

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023
31 Buitenwandopeningen										
3130	Garagedeur staal handbediening	Gevels								
■	Herstellen	Subelementen, manco	1,00	pst	2019					
■	Vervangen	Beschadiging deur	1,00	pst	2024					
	Vervangen garagedeur		1,00	st	2024	20				
3130	Hang en sluitwerk kozijnen / deuren / ramen	Gevels								
	Vervangen/nazien hang en sluitwerk buitendeuren / ramen (contractonderhoud)		1,00	pst	2019	1	€ 275	€ 275	€ 275	€ 275
							€ 275	€ 275	€ 275	€ 275
46 Schilderwerk										
4621	Buitenschilderwerk garagedeur staal	Gevels								
	Vervangen schilderwerk garagedeur staal		1,00	m2	2031	18				
	Groot schilderwerk garagedeur staal		1,00	m2	2022	3			€ 37	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 37
47 Dakafwerkingen										
4711	Dakbedekking APP	Daken								
	Periodiek onderhoud		18,00	pst	2019	1				
	Vervangen dakbedekking APP		18,00	m2	2048	40				
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP		18,00	m2	2028	40				
4711	Randstrook APP incl. aluminium daktrim	Daken								
	Vervangen aluminium daktrim		170,00	m1	2028	40				
	Vervangen randstrook APP		18,00	m1	2028	40				
4721	Dakafwerkingen - bitumen, natuursteen,vezelcement of stalen leien									
	Jaarlijks onderhoud - Dakafwerkingen - bitumen, natuursteen,vezelcement of stalen leien < 250 m2		1,00	pst	2019	1	€ 114	€ 114	€ 114	€ 114
							€ 114	€ 114	€ 114	€ 114
90 Terrein										
9021	Prefab garage beton	Algemeen								
■	Herstellen	Corrosie	1,00	pst	2019		€ 1.100			
	Vervangen prefab garage beton		1,00	st	2044	48				
							€ 1.100	€ 0	€ 0	€ 0
99 Algemeen										
9999	Calamiteitenonderhoud	Algemeen								
	Calamiteitenonderhoud: cf toegepast		18,00	bvo	2019	1	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99
9999	NEN 3140 keuring, incl. keuring elektrische apparaten	Algemeen								
	NEN 3140 keuring, incl. elektrische apparaten (contractonderhoud) : cf toegepast		60,00	m2	2019	5	€ 165			
9999	Technisch advies <adviesbureau>	Algemeen								
	Herinspectie MJOP		1,00	pst	2022	3				
							€ 264	€ 99	€ 99	€ 99

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Code	Hoofdgroep	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
31	Buitenwandopeningen	€ 275	€ 275	€ 275	€ 275	€ 275	€ 798	€ 275	€ 275
46	Schilderwerk				€ 37			€ 37	
47	Dakafwerkingen	€ 114	€ 114	€ 114	€ 114	€ 114	€ 114	€ 114	€ 114
90	Terrein	€ 1.100							
99	Algemeen	€ 264	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99	€ 264	€ 99	€ 99
Totaal object		€ 1.753	€ 488	€ 488	€ 525	€ 488	€ 1.175	€ 525	€ 488
BTW		€ 368	€ 102	€ 102	€ 110	€ 102	€ 247	€ 110	€ 102
Totaal inclusief BTW		€ 2.121	€ 590	€ 590	€ 635	€ 590	€ 1.422	€ 635	€ 590

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

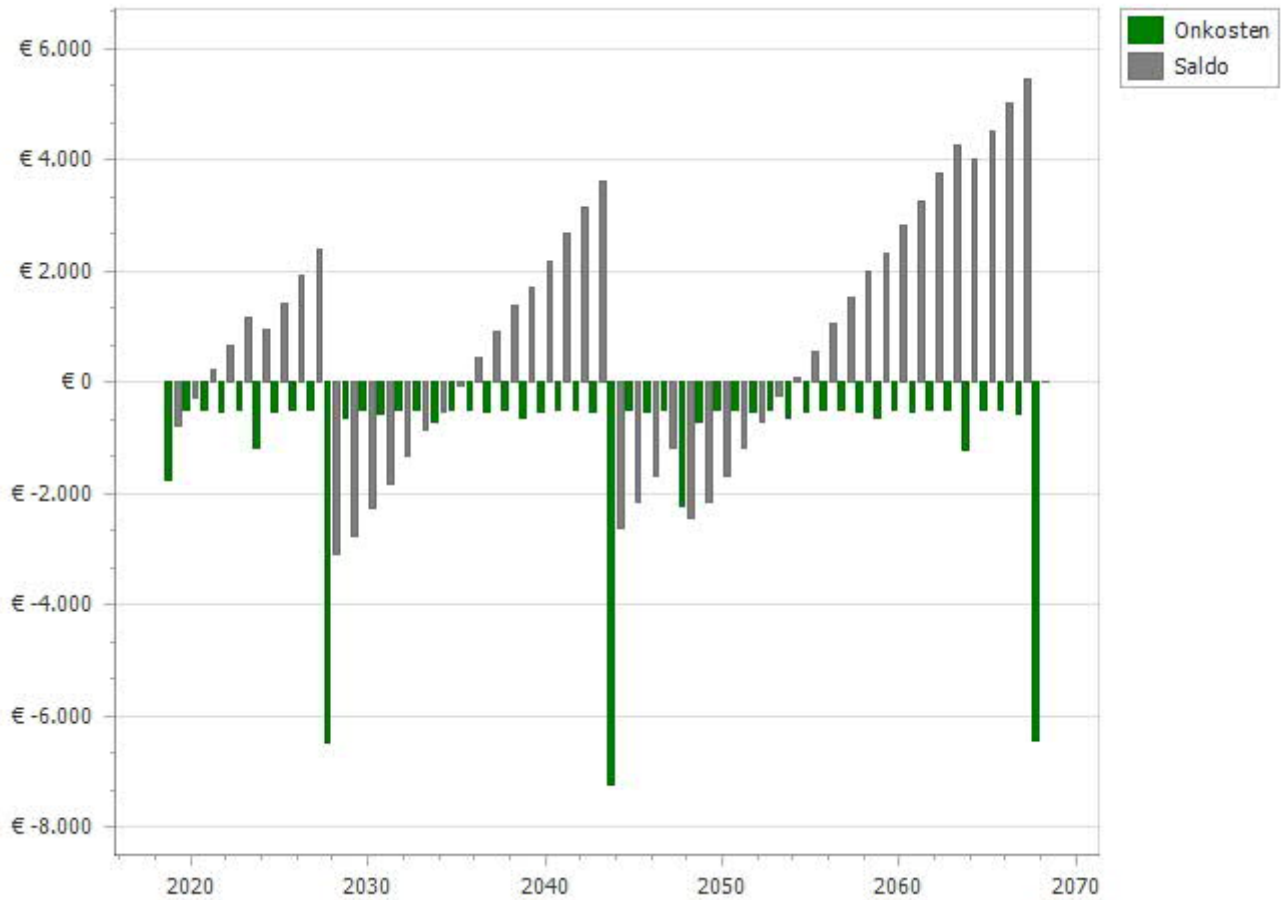
Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2019	€ -1.753	€ 981	€ -772
2020	€ -488	€ 981	€ -279
2021	€ -488	€ 981	€ 214
2022	€ -525	€ 981	€ 670
2023	€ -488	€ 981	€ 1.163
2024	€ -1.175	€ 981	€ 968
2025	€ -525	€ 981	€ 1.425
2026	€ -488	€ 981	€ 1.918
2027	€ -488	€ 981	€ 2.410
2028	€ -6.468	€ 981	€ -3.077
2029	€ -653	€ 981	€ -2.749
2030	€ -488	€ 981	€ -2.256
2031	€ -546	€ 981	€ -1.821
2032	€ -488	€ 981	€ -1.328
2033	€ -488	€ 981	€ -835
2034	€ -690	€ 981	€ -544
2035	€ -488	€ 981	€ -51
2036	€ -488	€ 981	€ 442
2037	€ -525	€ 981	€ 899
2038	€ -488	€ 981	€ 1.391
2039	€ -653	€ 981	€ 1.719
2040	€ -525	€ 981	€ 2.176
2041	€ -488	€ 981	€ 2.669
2042	€ -488	€ 981	€ 3.161
2043	€ -525	€ 981	€ 3.618
2044	€ -7.225	€ 981	€ -2.627
2045	€ -488	€ 981	€ -2.134
2046	€ -525	€ 981	€ -1.678
2047	€ -488	€ 981	€ -1.185
2048	€ -2.230	€ 981	€ -2.434
2049	€ -711	€ 981	€ -2.164
2050	€ -488	€ 981	€ -1.671
2051	€ -488	€ 981	€ -1.178

**2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2052	€ -525	€ 981	€ -721
2053	€ -488	€ 981	€ -228
2054	€ -653	€ 981	€ 99
2055	€ -525	€ 981	€ 556
2056	€ -488	€ 981	€ 1.049
2057	€ -488	€ 981	€ 1.542
2058	€ -525	€ 981	€ 1.998
2059	€ -653	€ 981	€ 2.326
2060	€ -488	€ 981	€ 2.819
2061	€ -525	€ 981	€ 3.275
2062	€ -488	€ 981	€ 3.768
2063	€ -488	€ 981	€ 4.261
2064	€ -1.212	€ 981	€ 4.030
2065	€ -488	€ 981	€ 4.522
2066	€ -488	€ 981	€ 5.015
2067	€ -546	€ 981	€ 5.451
2068	€ -6.431	€ 981	€ 0
	€ -49.039	€ 49.039	

2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
------	----------	-------------	-------



2173-9 • Camping Hoek van Holland - Garage
Wierstraat 100 • Hoek van Holland

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023
31 Buitenwandopeningen										
3130	Garagedeur staal handbediening	Gevels								
■	Herstellen	Subelementen, manco	1,00	pst	2019		■			
■	Vervangen	Beschadiging deur	1,00	pst	2024					
	Vervangen garagedeur		1,00	st	2024 20					
3130	Hang en sluitwerk kozijnen / deuren / ramen	Gevels								
	Vervangen/nazien hang en sluitwerk buitendeuren / ramen (contractonderhoud)		1,00	pst	2019 1	■	■	■	■	■
46 Schilderwerk										
4621	Buitenschilderwerk garagedeur staal	Gevels								
	Vervangen schilderwerk garagedeur staal		1,00	m2	2031 18					
	Groot schilderwerk garagedeur staal		1,00	m2	2022 3				■	
47 Dakafwerkingen										
4711	Dakbedekking APP	Daken								
	Periodiek onderhoud		18,00	pst	2019 1	■	■	■	■	■
	Vervangen dakbedekking APP		18,00	m2	2048 40					
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP		18,00	m2	2028 40					
4711	Randstrook APP incl. aluminium daktrim	Daken								
	Vervangen aluminium daktrim		170,00	m1	2028 40					
	Vervangen randstrook APP		18,00	m1	2028 40					
4721	Dakafwerkingen - bitumen, natuursteen,vezelcement of stalen leien									
	Jaarlijks onderhoud - Dakafwerkingen - bitumen, natuursteen,vezelcement of stalen leien < 250 m2		1,00	pst	2019 1	■	■	■	■	■
90 Terrein										
9021	Prefab garage beton	Algemeen								
■	Herstellen	Corrosie	1,00	pst	2019	■				
	Vervangen prefab garage beton		1,00	st	2044 48					
99 Algemeen										
9999	Calamiteitenonderhoud	Algemeen								
	Calamiteitenonderhoud: cf toegepast		18,00	bvo	2019 1	■	■	■	■	■
9999	NEN 3140 keuring, incl. keuring elektrische apparaten	Algemeen								
	NEN 3140 keuring, incl. elektrische apparaten (contractonderhoud) : cf toegepast		60,00	m2	2019 5	■				
9999	Technisch advies <adviesbureau>	Algemeen								
	Herinspectie MJOP		1,00	pst	2022 3				■	