PVM







WONEN OVERHEID ZORG INDUSTRIE ONDERWIJS

LOCATIEPLAN

6. Johan Broedeletstraat

Bestaande uit Inspectieresultaten, Meerjaren Onderhoudsplan en Locatietekening

PROJECTGEGEVENS

Opdrachtgever:

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
T: 5.1, 2, e
I: www.amsterdam.nl
C: Mevr. 5.1, 2, e

Opdrachtnemer:

PVM Rotterdam BV
Van Nelleweg 1-208
3044 BC Rotterdam
T: 5.1, 2, e
I: www.p-v-m.nl
C: Dhr. 5.1, 2, e

Projectmedewerkers:

Dhr. 5.1, 2, e
Dhr. 5.1, 2, e
Dhr. 5.1, 2, e

Datum:

Rotterdam, 1 november 2012

Copyright PVM

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4
1.1 Opdrachtformulering 4
1.2 Doelstelling van het project 4
1.3 Omvang 4

2 GEGEVENS VAN DE LOCATIE 5

3 INSPECTIERESULTATEN 6
3.1 Samenvatting inspectieresultaten 6
3.2 Knelpuntenlijst 7
3.3 Overzicht- en gebrekenfoto's 7

4 MEERJAREN ONDERHOUDSPLANNEN 8
4.1 Totaaloverzicht 8
4.2 Samenvatting meerjaren onderhoudsplannen 9

BIJLAGE 1: UITGANGSPUNTEN 10

BIJLAGE 2: PLATTEGRONDTEKENING VAN DE LOCATIE 13

BIJLAGE 3: KNELPUNTENLIJSTEN 15

BIJLAGE 4: OVERZICHT- EN GEBREKENFOTO'S 42

BIJLAGE 5: MEERJAREN ONDERHOUDSPLANNEN 70

Copyright PVM

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Opdrachtformulering

Gemeente Amsterdam heeft PVM de opdracht verstrekt voor[1]:

- Het uitvoeren van een conditiemeting conform NEN 2767;
- Het inventariseren van hoeveelheden;
- Het opstellen van een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP);
- Het opstellen van een rapportage en het houden van overleg en afstemming;
- Het leveren van plattegrondtekeningen voor alle locaties waarop de huurwagens en sanitaire units zijn ingetekend;
- Het bepalen van het aantal punten per standplaats en huurwagen, te inventariseren volgens het puntensysteem 'woonwagen en woonwagenstandplaatsen'.

1.2 Doelstelling van het project

Het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan per locatie, standplaats en huurwagen, gebaseerd op de technische inspectieresultaten. Daarnaast geeft de locatietekening de huidige situatie weer. Als waardering van de standplaatsen en huurwagens is er gebruikt gemaakt van een puntensysteem. In deze rapportage wordt dit nader toegelicht.

1.3 Omvang

De locatie 'Johan Broedeletstraat' bestaat uit 10 standplaatsen met de nummers 10 t/m 28. Op standplaatsnummer 18 staat een huurwagen.

[1] Zie bijlage 1 voor de uitgangspunten

HOOFDSTUK 2 GEGEVENS VAN DE LOCATIE

Locatienaam	: Johan Broedeletstraat[2]
Locatienummer	: 5.1, 2, e
Bouwjaar locatie	: 1986
Aantal standplaatsen	: 10
Standplaatsnummers	: 10-12-14-16-18-20-22-24-26-28
Aantal huurwagens	: 1
Huurwagennummer	: 18
Bouwjaar huurwagen	: 2003
Adres	: Johan Broedeletstraat
Postcode en plaats	: 1064 AA te Amsterdam
Wijk	: Geuzenveld/Slotermeer
Oppervlakte locatie	: 2.676 m²



[2] Zie bijlage 2 voor de plattegrondtekening van de locatie

HOOFDSTUK 3 INSPECTIERESULTATEN

3.1 Samenvatting inspectieresultaten

Het algemeen kwaliteitsbeeld, gebaseerd op de inspectieresultaten, is redelijk tot slecht. De belangrijkste zaken die visueel zijn geconstateerd, zijn onderstaande.

Locatie:

- Bouwjaar 1986;
- Er zijn geen ernstige gebreken geconstateerd die direct onderhoud nodig hebben;
- Tijdens de inspectie is er geconstateerd dat de bestrating is verzakt (niet constructief).

Standplaatsen:

- Bouwjaar 1986;
- Het schilderwerk is in een slecht stadium, zoals het afbladderen hiervan en beschadigingen hierop;
- Er is plaatselijk houtrot geconstateerd in de kozijnen, deuren en boeiboorden;
- Tijdens de inspectie is er geconstateerd dat de bestrating is verzakt (niet constructief).

Huurwages:

- Bouwjaar 2003;
- De houten onderplaten zijn erg beschadigd en vertonen houtrot. Het schilderwerk hierop is verweerd.

3.2 Knelpuntenlijst

Om een meerjaren onderhoudsplan op te kunnen stellen moet een minimaal gewenst kwaliteitsniveau benoemd worden. Voor Gemeente Amsterdam is voor ieder gebouwonderdeel een kwaliteitsniveau opgegeven van 3:

"Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste gebreken zoals houtrot, corrosie e.d. Incidenteel kan een storing in de functievervulling optreden, kortom: Het onderhoud verkeert in redelijke staat."

De zogenoemde knelpuntenlijst, de lijst waarin per gebouwdeel alle gebreken met intensiteit, omvang en risico zijn omschreven, is toegevoegd aan bijlage 3.

3.3 Overzicht- en gebrekenfoto's

Tijdens de inspectie zijn foto's gemaakt van de locatie, de standplaatsen en de huurwagen. Deze foto's zijn naar relevantie gekoppeld aan de geconstateerde gebreken. Aan bijlage 4 is een overzicht- en gebrekenfotolijst per locatie, standplaats en huurwagen toegevoegd.

HOOFDSTUK 4 MEERJAREN ONDERHOUDSPLANNEN

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het meerjaren onderhoudsplan op totaalniveau behandeld. De gedetailleerde meerjaren onderhoudsplannen zijn per locatie, standplaats en huurwagen terug te vinden in bijlage 5. Alle genoemde bedragen zijn exclusief B.T.W.

4.1 Totaaloverzicht

Hieronder zijn de jaarlijkse gemiddelde onderhoudskosten opgesomd per locatie, standplaats en huurwagen, waarbij tijdsbestekken van 5, 10 en 20 jaar zijn aangehouden.

Locatie	5 jaar	10 jaar	20 jaar
J.Broedeletstraat			
Standplaats			
J.Broedeletstraat 5.1, 2, e			
J.Broedeletstraat			
J.Broedeletstraat			
J.Broedeletstraat			
J.Broedeletstraat			
J.Broedeletstraat			
J.Broedeletstraat			
J.Broedeletstraat			
J.Broedeletstraat			
J.Broedeletstraat			
J.Broedeletstraat			
Huurwagen			
J.Broedeletstraat			
Totaal			
J.Broedeletstraat			

5.1, 2, b

4.2 Samenvatting meerjaren onderhoudsplannen

Locatie:

- Eerste actiejaar is 2013;
- Ieder 6 jaar wordt er 10% van de bestrating herstraat, zodat de verzakkingen kunnen worden hersteld;

Standplaatsen:

- Eerste actiejaar is 2013;
- In 2013 staat het herschilderen van de kozijnen en deuren gepland;
- Het houtrot herstel staat gepland in 2013;
- Het vervangen van de units staat gepland in 2025;
- PVM adviseert om op tijd te onderhouden zodat de onderhoudskosten zich niet opstapelen en om de exploitatie van de unit kan worden verlengd;

Huurwagens:

- Eerste actiejaar is 2013;
- In 2013 staat het herschilderen van de kozijnen, ramen en deuren gepland;
- Het houtrot herstel staat gepland in 2013;
- Het vervangen van de huurwagen staat gepland in 2025;
- PVM adviseert om op tijd te onderhouden, zodat de onderhoudskosten zich niet opstapelen en om de technische levensduur van de huurwagen kan worden verlengd;

BIJLAGE 1: UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten inspectie:

De inspectie beschrijft de kwaliteit per bouwdeel/materiaalcombinatie door de te constateren gebreken te beoordelen op ernst, omvang en intensiteit. Tevens is per gebrek een risicoscore bepaald waarmee de herstelurgentie kan worden bepaald. Bij de inspectie zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Het uitvoeren van het project is gebeurd door medewerkers van PVM. De locaties zijn bezocht onder begeleiding van één van uw medewerkers.
- De inspectie is middels de inspectiemethodiek NEN 2767 uitgevoerd.
- Tijdens de inspectie is als bouwdeelclassificatie de NL-SfB codering gehanteerd.
- De inspectie is uitgevoerd per locatie (cluster van staanplaatsen). Huurwagens zijn geïnspecteerd per technisch type.
- De inspectie van de locaties heeft betrekking op de bestrating, de omheiningen (voor zover dit in bezit is van WZS) en de brandveiligheidsvoorzieningen;
- De inspectie van de standplaatsen heeft betrekking op de bestrating, de bouwkundige staat van de sanitaire unit inclusief de fundering en eventueel sanitair in de unit en de kabels en leidingen boven de grond;
- De inspectie van de huurwagens heeft betrekking op de bouwkundige staat van de wagens, de gebouwgebonden installaties, de sanitaire voorzieningen en de brandveiligheidsvoorzieningen;
- De bouwkundige elementen zijn zodanig geïnspecteerd, dat classificatie van de gebreken naar omvang, intensiteit en risico kan plaatsvinden.
- Tijdens de inspectie is een digitaal fotoarchief opgebouwd. Deze foto's zijn naar relevantie gekoppeld aan de geconstateerde gebreken.
- De inspectie is visueel gebeurt en op een niet-destructieve wijze. Eventueel nader onderzoek is aangegeven.
- Tijdens de inspectie vindt de inventarisatie van houtrot enerzijds plaats door een visuele niet-destructieve wijze en anderzijds op een destructieve wijze met behulp van een priem en een relatieve vochtigheidsmeter.
- Tijdens de inspectie vindt de inventarisatie van houtrot steekproefsgewijs plaats voor bouwdelen die:
  - zich tot op een hoogte van 4 m boven het maaiveld bevinden;
  - van binnenuit bereikbaar zijn;
  - bereikbaar zijn vanaf andere vrij toegankelijke en beloopbare gebouwonderdelen met en maximale hoogte van 4 m.

- Bij het constateren van een risicoscore 1, zal dit direct worden gemeld.
- De in het veld verzamelde gegevens worden verwerkt in IBV – het programma Integraal Beheer van Vastgoed.
- Voor alle te inspecteren bouwdelen geldt dat wij de ARBO-eisen in acht nemen. Indien er zich situaties voordoen dat bouwdelen niet geïnspecteerd kunnen worden, anders dan met speciale voorzieningen (hoogwerker, aanlijnen e.d.), zal dat aan u worden vermeld.
- Voor de bepaling/toetsing van hoeveelheden van de bouwdeel- en materiaalelementen, hebben de medewerkers van PVM dit in het veld opgenomen.
- De toegang tot de locaties, standplaatsen en woonwagens is door de Gemeente Amsterdam geregeld. Indien de gemaakte afspraak niet is nagekomen, hebben wij maximaal 1 vervolg-poging gedaan.
- De werkzaamheden hebben betrekking op de voorraad zoals eerder benoemd. Gemeente Amsterdam heeft een overzicht van de locaties, adressen, standplaatsnummers, opstallen en huurwagens aangereikt.
- De locaties, standplaatsen en huurwagens zijn ten behoeve van de inspectie en het meerjaren onderhoudsplan onderverdeeld in ruimten:
  - Algemeen
  - Gevels
  - Daken
  - Installaties
  - Interieur
  - Badkamer
  - Toilet
  - Terrein

Uitgangspunten meerjaren onderhoudsplan:

Voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan wordt gebruik gemaakt van de door PVM gehanteerde methodiek MJP. De methodiek bestaat uit het opstellen van een uniek bestand van activiteitregels, het zogenaamde objectregelbestand. Elke activiteitregel kent zijn calculatie en zijn tijdsplanning (startjaar, cyclus en eindjaar).

- Het meerjaren onderhoudsplan wordt uitgevoerd overeenkomstig en op detailniveau van de inspectie.
- Als uitgangspunt voor het meerjaren onderhoudsplan wordt voor het wenselijke kwaliteits-niveau een kwaliteitsscore van 3 gehanteerd, te beschrijven als: *Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste gebreken zoals houtrot, corrosie e.d. Incidenteel kan een storing in de functievervulling optreden, kortom: Het onderhoud verkeert in redelijke staat.*) aangehouden en een doorgezette exploitatieduur. In overleg kan hierop afgeweken worden.

- Als criteria voor de meerjaren onderhoudsplannen is er afgesproken om het volgende te hanteren:
  - De maatregelen worden op basis van de technische inspectieresultaten ingepland;
  - Er wordt planmatig onderhoud ingepland met een cyclus van 6 jaar;
  - De sanitaire units en huurwagens hebben een theoretische levensduur van 24 jaar;
  - Het volledig vervangen van de sanitaire units komt neer op 5.1, 2, b ,--;
  - Het volledig vervangen van de huurwagens komt neer op 5.1, 2, b ,--;
  - Het slopen, afvoeren en verwerken van de huurwagens en sanitaire units krijgt een reservering van 5.1, 2, b ,-- per huurwagen en sanitaire unit.
  - Er wordt een jaarlijkse index v 5.1, 2, b
  - Het bouwmanagement krijgt een reservering van 6% van de geplande onderhoudskosten;
  - De prijzen worden allemaal exclusief B.T.W. aangeleverd;
  - De meerjaren onderhoudsplannen hebben een plantijd van 20 jaar vanaf 2013.
- De meerjaren onderhoudsplannen worden per locatie, standplaats en huurwagen aangeleverd in twee varianten:
  - Uitdraai van 20 jaar, toegevoegd aan bijlage 5;
  - Uitdraai van 20 jaar, als aanvulling op deze rapportage, aangeleverd in Excel.

Uitgangspunten tekening:

Het tekenwerk bestaat uit een complete plattegrond per locatie, waarop de standplaatsen, de sanitaire units en de huurwagens met de daarbij behorende afmetingen, zijn ingetekend. Voor de tekeningen zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Het tekenwerk is verwerkt in AutoCAD en opgeleverd in PDF;
- De locaties zijn voorzien van lengte- en breedtematen exclusief hoogtemaatvoering;
- De standplaatsen met de daarbij behorende standplaatsnummers zijn in de locaties ingetekend en voorzien van lengte- en breedtematen exclusief hoogtemaatvoering;
- De sanitaire units zijn ingetekend in de standplaatsen en voorzien van lengte- en breedtematen exclusief hoogtemaatvoering. Ook is de maatvoering van de positionering van de sanitaire unit op de standplaats aangegeven;
- De huurwagens zijn ingetekend in de standplaatsen en voorzien van lengte- en breedtematen exclusief hoogtemaatvoering. Ook is de maatvoering van de positionering van de huurwagen op de standplaats aangegeven;
- Het tekenwerk wordt schaal 1:200 aangeleverd.

Uitgangspunten puntensysteem:

Voor het bepalen van het aantal punten per standplaats en huurwagen is gebruik gemaakt van het puntensysteem zoals opgesteld door de 'Huurcommissie geldig vanaf 1 juli 2008'. Zie www.rijksoverheid.nl.

De in het veld verzamelde gegevens zijn ingevuld op het opnameformulier en toegevoegd als aanvulling op deze rapportage, aangeleverd in PDF middels een scan.

BIJLAGE 2: PLATTEGRONDTEKENING VAN DE LOCATIE

1

BIJLAGE 3: KNELPUNTENLIJSTEN

1

2

3

4

5

6

7

8

9

5.1, 2, e





















22









BIJLAGE 4: OVERZICHT- EN GEBREKENFOTO'S

1

2

3

4

5

6

7

8

9

)





















22











BIJLAGE 5: MEERJAREN ONDERHOUDSPLANNEN

1

2

3

4

5

6

7

8

9



