

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 30-05-'24
De griffier,

,nr 3310172



IBCB
Bouwcare

Meerjarenonderhoudsplan

10094-1 • Oude raadhuis Alphen

Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32

Alphen aan den Rijn



Inhoudsopgave

- Inleiding
- Algemene Objectgegevens
- Elementenlijst Gedetailleerd
- NEN 2767 - Bevindingen
- Jaarplan - 2024
- N-jaren begroting gedetailleerd (NL-SfB)
- Grafisch - Diverse analyses

INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. 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.

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).

Rapport

De opbouw van het rapport is als volgt:

- Voorblad
- Inleiding
- Algemene gegevens
- Overzicht elementen
- Calculatie bevindingen/gebreken (constatering tijdens inspectie)
- Jaarplan (Handelingen die in het huidige jaar moeten worden uitgevoerd).
- 10 jaren-begroting gedetailleerd
- 10 jaren-begroting gecompriemd
- Kapitalisatie
- Planning



10094-1 • Oude raadhuis Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Algemene Objectgegevens

Code

Code 10094-1

Object

Naam Oude raadhuis Alphen
Aantal eenheden 1
Adres Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32
Postcode 2405 CR
Plaats Alphen aan den Rijn

Inspecteur IBCB Bouwcare: A. Nikkels
Inspectiedatum 6-3-2024

Opdrachtgever

Naam Gemeente Alphen aan den Rijn

Technisch

Voorgevel locatie Oost
Monumentaal Rijksmonument
Ligging van het object Stedelijk
Oppervlak 3160,44 m2
Bouwjaar 1938

Financieel

Prijspeil 1-1-2021
BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief 21,0%



10094-1 • Oude raadhuis Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Algemene Objectgegevens

Overige

Opmerkingen

Alle adviezen met een terugverdientijd van minder dan vijf jaar zijn verwerkt in deze rapportage: Firma Opti-Volt: Maatwerkadvies energieduurzaamheid Burgemeester Visserpark 30 d.d. 6 oktober 2017. E.a. conform de erkende maatregellijsten energiebesparing uit de Activiteitenregeling milieubeheer.

Gezien de monumentale status hebben wij vooralsnog de kosten niet opgenomen voor het isoleren van de gevels en dak. Wij adviseren deze ingreep ten eerste te overwegen ten opzichte van de Monumentenwet.

De veiligheidsonderdelen zoals brandblusmiddelen en noodverlichting zijn bij de inspectie beoordeeld, maar zijn volgens de demarcatie (huurcontract) niet (altijd) voor rekening van de verhuurder.

Bij deze elementen is in het mjob aangegeven voor wie de kosten zijn voor onderhoud, herstel en vervanging. Dit wordt in het mjob tekstueel aangegeven per onderhoudsregel middels melding "kosten huurder of verhuurder".

In geval de kosten niet voor rekening gemeente zijn, staat het percentage in het mjob voor betreffend element en handelingsregel op 0. Zodat kosten voor de gemeente niet worden doorgerekend in het mjob.

Dit is vervolgens per regel aangegeven, doordat een eenheidsduiding op 0 zal staan. Bijv. "o pst of 0 stuks".

Aantekening AvD: 4-12-2019:

Op 16 en 17 oktober 2019 heeft de Monumentenwacht een inspectie uitgevoerd. De kosten die uit deze rapportage voortkomen zijn opgenomen in dit rapport.

De goten zijn niet geheel zichtbaar, deze zijn afgedekt met gaas om het blad van de bomen uit de goten te houden.

NEN2767 + MJOP 50jr Regulier.

Dit betreft een revisie op het eerdere rapport. Op 16 en 17 oktober 2019 heeft de Monumentenwacht een inspectie uitgevoerd. De kosten die uit deze rapportage voortkomen zijn opgenomen in dit rapport.

Contractonderhoud bij:

Monumentenwacht.
Kewodak.
Ponsioen.
Koudebureau IJskoud BV.
Synorga.
Division Security Projects.
Hill Safety.
A.F.C. Brandpreventie.
Otis.
Heringa En Wutrich.
Record Deuren.
Van Lierop.

Risico/prioriteit

	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid & Gezondheid									
Cultuurhistorische waarde									
Functionaliteit & Kosten									
Esthetica & Techniek									

Elementenoverzicht

10094-1 • Oude raadhuis Alphen

Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32
2405 CR Alphen aan den Rijn

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren



10094-1 • Oude raadhuus Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Code	Element	Locatie	Hoofdoord.	Jaar	Tag	Soort	Fabricaal	Type	Capaciteit	Conditie
16	Funderingsconstructies									
1614	Kelder beton	Souterrain		1,00	pst				4	
21	Buitenwanden									
2110	Gevelconstructie metselwerk	Gevel		1,00	pst				1	
2110	Gevelafdekking natuursteen (tufsteen)	Gevel		1,00	pst				2	
2110	Gevelbekleding natuursteen (tufsteen)	Gevel		1,00	pst				1	
2110	Gevelementen natuursteen	Gevel		1,00	pst				1	
23	Vloeren									
2310	Zoldervloer	Vloeren		1,00	pst				1	
24	Trappen en hellingen									
2410	Buitentrap graniet met bordes	Voorgevel		1,00	pst				2	
2410	Buitentrap metselwerk	Voorgevel		1,00	pst				1	
27	Daken									
2713	Luifel hout	Gevel		2,00	st				1	
2716	Gootbekleding zink	Dak		198,50	m1				2	
2716	Gootconstructie algemeen	Dak		1,00	pst				3	
2716	Verholten goot zink	Dak		1,00	pst				3	
2720	Dakconstructie totaal	Dak		1,00	pst				3	
28	Hoofddraagconstructies									
2810	Hoofddraagconstructie	Algemeen		1,00	pst				1	

10094-1 • Oude raadhuis Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Code	Element	Locatie	Min	Max	Jaar	Teg	Roof	Fabricaat	Ty	Opmerking	Controle
31 Buitenwandopeningen											
3120	Kozijn buiten hout	Buitenwandopening		551,00	m2						2
3120	Kozijn buiten metaal	Buitenwandopening		10,00	m2						1
3120	Kozijn en deur buiten staal	Buitenwandopening		2,00	m2						3
3120	Raamkozijn buiten staal (inzetkozijn in houten kozijn)	Buitenwandopening		1,00	pst						1
3130	Hang- en sluitwerk algemeen	Buitenwandopening		3160,44	bvo						2
3132	Schuifdeur elektrisch invalide ingang	Buitenwandopening		1,00	st						1
32 Binnenwandopeningen											
3230	Hang en sluitwerk binnendeuren	Binnenwandopening		1,00	pst						1
3230	Deurdranger standaard	Algemene ruimte		1,00	pst						1
34 Balustrades en leuningen											
3410	Balustrade hout met zink bekleed	Toren		1,00	st						1
37 Dakopeningen											
3721	Torensplis constructief met koper bekleed en bekleed met windvaan	Dak		1,00	st						1
3721	Dakraam staal	Dak		1,00	st						3
3721	Dakkapel houtconstructie met roederam	Dak		29,00	st						3
41 Buitenwandafwerkingen											
4111	Gevelafwerking voegwerk verdiept	Gevel		1,00	pst						2
4112	Gevelbekleding hout, torenromp	Torenromp		1,00	pst						1



10094-1 • Oude raadhuys Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Code	Element	Locatie	Mat. Eind.	Soort	Tag	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
42	Binnenwandafwerkingen								
4211	Wandafwerking stucwerk	Algemeen	1,00 pst					4	4
4211	Wandafwerking tegelwerk	Algemeen	1,00 pst					4	4
4212	Wandafwerking natuursteen	Algemeen	1,00 pst					4	4
4212	Wandafwerking lambrisering monumentaal	Monumentale ruimtes	1,00 pst					2	2
4212	Wandafwerking behangwerk monumentaal	Monumentale ruimtes	1,00 pst					2	2
43	Vloerafwerkingen								
4320	Balkonvloer tegels, achterzijde	Achtergevel	1,00 st					5	5
4320	Balkon omloop vloer, toren	Toren	4,00 m2					1	1
4320	Balkonvloer tufsteen, voorgevel	Voorgevel	1,00 st					4	4
4320	Vloerrooster staal	Algemeen	1,00 pst					9	9
4320	Parketvloeren binnenzijde	Binnen	370,40 m2					4	4
	Parket, visgraatmotief. Mogelijk ligt er in meer ruimte parket onder het tapijt.								
4321	Vloerafwerking tapijt	Binnen	496,50 m2					4	4
4321	Vloerafwerking linoleum	Binnen	500,00 m2					4	4
	Hoeveelheid geschat								
4322	Vloerafwerking natuursteen	Hal	1,00 pst					1	1
4322	Vloerafwerking tegels	Souterrain	1,00 pst					3	3
44	Trap- en hellingafwerkingen								
4410	Binnentrapafwerking tapijt	Binnen	1,00 pst					4	4

10094-1 • Oude raadhuis Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn



Code	Element	Locatie	Mtd	End	Jaar	Tag	Soort	Fabricant	Type	Capaciteit	Categorie
45 Plafondafwerkingen											
4511	Plafondafwerking monumentaal	Algemeen	1,00	pst							1
4511	Plafondafwerking hwc	Algemeen	1,00	pst							1
4521	Plafondafw. mineraal systeem	Algemeen	1,00	pst							2
4521	Plafondafwerking stucwerk op steeng.	Algemeen	1,00	pst							3
46 Schilderwerk											
4621	Buitenschilderwerk boelboord hout dekkend	Dak	17,00	m1							1
4621	Buitenschilderwerk dakkapellen	Buitenwandopening	24,00	st							1
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Buitenwandopening	14,00	st							1
4621	Buitenschilderwerk gootconstructie hout dekkend	Dak	180,00	m1							2
4621	Buitenschilderwerk torenijde houtconstructie/romp/lamellen/ ballustrade	Torenijde	1,00	pst							1
4621	Buitenschilderwerk deur hout transparant	Buitenwandopening	4,00	st							1
4621	Buitenschilderwerk garagedeur	Gewel	2,00	st							1
4622	Binnenschilderwerk hout dekkend, dakkapellen	Algemeen	1,00	pst							5
4622	Binnenschilderwerk hout en muur, bijwerkbeurt, instandhouding	Algemeen	1,00	pst							2
4622	Binnenschilderwerk hout dekkend, begane grond en 1e verdieping	Beg gr, 1e verd	1,00	pst							2
4622	Binnenschilderwerk hout dekkend, souterein	Souterein	1,00	pst							4
4622	Binnenschilderwerk diversen hout transparant	Vloer	370,40	m2							4
Transparant schilderwerk op parket.											



10094-1 • Oude raadhuys Alphen Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

4622	Binnenschilderwerk stucwerk	Wanden	1,00 pst	3
4631	Buitenschilderwerk kozijn&raam hout dekkend	Buitenwandopening	551,00 m2	2
4631	Buitenschilderwerk balkonhek staal, achtergevel	Achtergevel	1,00 st	1
4634	Buitenschilderwerk leuning hout transparant	Entree	5,00 m1	4
4634	Buitenschilderwerk hekwerk ramen metaal	Gevel	41,00 st	1
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking bitumen	Traforuimte	35,00 m2	3
4711	Dakrandafwerking zink	Dak	17,00 m1	2
4711	Daktrim Aluminium	Dak	1,00 pst	1
4712	Dakpan keramisch	Dak	1,00 pst	2
4712	Restrix dakbedekking, afgewerkt met triflex	Omloop torenspits	1,00 pst	1
4712	Dakbedekking koper	Torenspits	1,00 pst	2
4712	Dakbedekking lood, Dakkapellen en resaliet vg	Dakkapellen en resaliet vg	1,00 pst	2
4712	Dakbedekking lood, 2e trans, klokkentorentje	Torenspits	1,00 pst	1
4712	Loodslab, muurlood opgaand metselwerk	Dak	1,00 pst	2
51	Warmteopwekking			
5111	HR Gasketel Remeha	Garage	1,00 st	2021
	Bouwjaar 2021			
5111	HR Gasketel Remeha	Zolder	5,00 st	1997
	Bouwjaar 1997. Cascade.			

10094-1 • Oude raadhuis Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Code	Element	Locatie	Plan	End	Jaar	Teg	Stoof	Fabricaat	Type	Gevelsten	Carrière
52	Alvoeren										
5211	Hemelwaterafvoer zink	Gevel		1,00	pst						3
5211	Hemelwaterafvoer staal gegalvaniseerd	Gevel		1,00	pst						3
5211	Afvoerpijpjes en lood	Omloop		1,00	pst						1
53	Water										
5321	Boiler close-in 10/15 liter	Binnen		3,00	st						4
532120	Keerklappen (Drinkwaterwei)	Algemeen		1,00	pst				Close in		9
54	Gassen										
5410	Gasleidingnet compleet	Algemeen		1,00	pst						1
	SCIOS uitgevoerd in 2022. Volgende SCIOS uitvoeren in 2026.										
55	Koudeopwekking										
5510	Koudeopwekkingsinstallatie Daikin / tbv trouwzaal Installatie kelderruimte / 4 st airco-unit Bouwjaar 2005			4,00	st		2005				2
56	Warmtedistributie										
5610	CV-drukexpansievat 425 ltr	Zolder		1,00	st						3
5610	CV-leidingen			1,00	pst						1
5611	Circulatiepomp Nw 15	Installatie		6,00	st						4
57	Luchtbehandeling										
5741	Ventilatiekanalen binnen			1,00	pst						3
5771	Luchtbehandelingskast archief (BJ 1998) Bouwjaar 1998	Installatie garage		1,00	st		1998				4

10094-1 • Oude raadhuys Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Code	Element	Locatie	Min. Eind	Jaar	Tag	Stroom	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
58	Regeling klimaat en sanitair									
582010	Regelkast RK1	Souterrain	1,00 st	1998						3
582010	Regelkast RK2	Zolder	1,00 st	1998						3
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen									
6111	Electronische installaties	Algemeen	3160,44 bvo							9
6111	NEN 3140 keuring	Algemeen	3160,44 bvo							9
615000	NEN3140 keuring uitgevoerd op 16-11-2022. Zonnecollectoren, zonne-energieinstallatie "Maatwerkadvies energieduurzaamheid d.d. 6 oktober 2017"	Dak	1,00 pst							9
6171	Bliksembeveiligingsinstallatie	Algemeen	1,00 pst							9
63	Verlichting									
6310	Elektra algemeen (aansluiten schijnwerpers)	Algemeen	1,00 pst							1
6311	Elektra armaturen binnenlamp "Maatwerkadvies energieduurzaamheid d.d. 6 oktober 2017"	Algemene ruimte	1,00 pst							9
6321	Elektra noodverlichting	Algemeen	1,00 pst							3
65	Beveiliging									
6511	Brandmeldinstallatie (bj 2013) Bouwjaar 2013	Algemeen	3160,44 bvo	2013						4
6513	Brandslang haspels en blussers Bouwjaar 2015. Gekeurd 01-2024; slang beproefd 01-2024; blusstof vervangen voor 02-2027.	Algemeen	1,00 pst	2015						1
6521	Inbraak-alarminstallatie	Algemeen	1,00 pst							9

10094-1 • Oude raadhuis Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Code	Element	Locatie	Fin	End	Jaar	Teg	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
66	Transport										
6612	Personenlift	Algemeen	1,00 st	1990							1
630 kg, 8 personen											
73	Vaste keukenvoorzieningen										
7311	Keukenblok > 2.0 m.	Buffet	1,00 st								3
7311	Keukenblok < 2.0 m.	Souterrain	1,00 st								3
74	Vaste sanitairvoorzieningen										
7411	Sanitair	Sanitair	1,00 pst								1
90	Terrein										
9032	Hekwerk metaal	Terrein	1,00 pst								3
9040	Terreinomheining metselwerk	Terrein	245,00 m1								4
9041	Terreinverharding algemeen	Terrein	1,00 pst								3
9052	Buitenriolering	Terrein	1,00 pst								3
99	Algemeen										
9999	Klachten onderhoud bouwkundig/installatie	Algemeen	3160,44 bvo								9
9999	Technisch advies	Algemeen	1,00 pst								9
9999	Contracten	Algemeen	1,00 pst								9
9999	Hoogwerker /steiger plannatig onderhoud	Algemeen	1,00 pst								9

Bevindingen NEN 2767

10094-1 • Oude raadhuis Alphen

Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32
2405 CR Alphen aan den Rijn

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

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.

Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Printdatum: 11-3-2024



10094-1 • Oude raadhuis Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Conditie 9

6111 NEN 3140 keuring

Tag

Achter lambrizing verwarming

E5GB03 Bevestiging leiding ondeugdelijk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	0	0	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Score: 3



Activiteit: 2024

Keuren/herstellen volgens planning

Op diverse plaatsen (o.a. achter de lambrizing) is ondeugdelijke bevestiging van wandcontactdozen en schakelaars aangetroffen.



4320 Balkonvloer tegels, achterzijde

Tag

Achtergevel

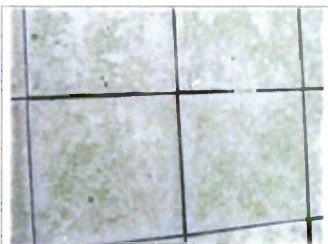
B6EW03 Open voegwerk en losliggende tegels

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	Cultuurhistorische waarde - ernstig effect Functionaliteit & Kosten - matig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 3



Activiteit: 2024

Voegwerk vervangen en tegelvlak plaatselijk herstellen volgens planning





10094-1 • Oude raadhuis Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Conditie 5

4622 Binnenschilderwerk hout dekkend, dakkapellen

Tag

Dakkapellen

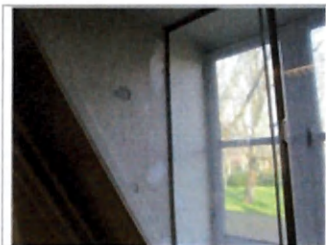
B11EM05 Afbladderen



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	Cultuurhistorische waarde - ernstig effect Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 3

Activiteit: 2024

Schilderen volgens planning



Conditie 4

1614 Kelder beton

Tag

Souterrain

B1EW03 Vocht, optrekkend in opgaand werk metselwerken e.d.:



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Cultuurhistorische waarde - ernstig effect Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - gering effect Score: 3

Activiteit: 2024 Hvh Totaal

Herstellen 1,00 pst € 36.300

Vocht in de wanden van het souterrain op verschillende plekken.
Injecteren en herstellen pleisterwerk.





10094-1 • Oude raadhuis Alphen
Burgemeester Visserpark 30, 30A en 32 • Alphen aan den Rijn

Conditie 4

1614 Kelder beton

Tag

Souterrain

B1GA03 Opslag in souterrain



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	0	0	0	Functionaliteit & Kosten - matig effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 4

Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Verwijderen opslag uit souterrain		1,00 pst	€ 12.100
Oud gemeente archief en spullen/meubels/archiefkasten aanwezig in souterrain. Verwijderen opslag.			



1614 Kelder beton

Tag

Souterrain

B1EM02 Carbonatatie



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	Functionaliteit & Kosten - gering effect Score: 5

Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 303

