

Aan: Gemeente Stein
t.a.v. wethouder Joep Ummels

Cc: Mieke Pirson, voorzitter College v Bestuur Kindante
Wil van Gansewinkel, gemeente Stein
Esther Winkens, directeur OBS Maaskei
Raymond Bartholomeus, Bartholomeus Bouwadvies

Van: Frank Cuijpers, bestuursadviseur Kindante

Datum: 28 april 2025

Betreft: Plaatsing twee semipermanente units t.b.v. OBS de Maaskei Urmond

Geachte wethouder Ummels,

Zoals afgesproken doe ik U hierbij de informatie toekomen voor definitieve besluitvorming inzake de plaatsing van twee semipermanente units op het schoolplein van OBS de Maaskei te Urmond.

In de achterliggende periode zijn diverse alternatieven onderzocht en zijn we gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat plaatsing van 2 semipermanente units op het schoolplein van de school de enige reële haalbare optie is voor de periode tot aan de beoogde opleverdatum van de nieuwe school per schooljaar 2029-2030. Daarbij is afgesproken dat Kindante in nauwe samenwerking met de gemeente het voortouw neemt. Hiertoe is een werkgroep geformeerd bestaande uit Ralph Bovens van de gemeente Stein, Raymond Bartholomeus van Bartholomeus Bouwadvies en Frank Cuijpers, bestuursadviseur Kindante.

Verder is op verzoek van de gemeente een aantal varianten onderzocht te weten;

- Koop van 2 semipermanente units
- Huur voor de periode van 4 jaar van schooljaar 2025-2026 tot schooljaar 2029-2030
- Huur voor de periode van 10 resp. 15 jaar vanaf schooljaar 2025-2026 (15 jaar is maximale huurperiode voor tijdelijke huisvesting)

Vanwege de urgentie (realisatie uiterlijk bij aanvang schooljaar 2025-2026 door de hoge extra instroom) is ontheffing aangevraagd en verleend om te mogen afwijken van het inkoopbeleid van de gemeente. Er zijn twee offertes aangevraagd bij partijen. Op basis hiervan is de keuze gevallen op de firma Algeco NL South. Deze partij is de goedkoopste en naar mening van de werkgroep vanuit Kindante en gemeente Stein ook kwalitatief de beste keuze. De totale kosten voor de geschetste varianten zijn als volgt opgebouwd:

Algeco South NL	Koop	Huur 4 jaar	Huur 10 jaar	Huur max. 15 jaar
Huurprijs per mnd. excl. btw excl. zonnepanelen en excl. jaarlijkse indexering (3.5%)		€ 5.371	€ 2.755	€ 2.755
2 semipermanente units totaal 244m2 compleet uitgerust (#)	€ 408.317	€ 397.313	€ 540.778	€ 849.573
Aanleg infrastructuur	€ 59.653	idem	idem	Idem
Onvoorzien (*)	€ 60.500	idem	idem	Idem
1 ^e inrichting meubilair (!)	€ 36.300	idem	idem	Idem
TOTAAL INCL. BTW	€ 564.770	€ 553.766	€ 697.231	€ 1.006.026

Onderliggende offertes zijn voorhanden.

(#) Deze semipermanente units zijn compleet uitgerust inclusief toiletten, pantry, LED, airco's, mechanische ventilatie, rolluiken en screens, En voldoen daarmee aan hedendaagse eisen (BENG en Frisse Scholen B). In de berekende huursom is rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van 3.5% op de huurprijs.

(*) De post onvoorzien is opgenomen t.b.v. eventueel noodzakelijke extra fundatie of kraankosten vanaf de weg en een eventueel tijdelijk dieselaggregaat bij vertraging aangevraagde verzekering E-voorziening.

(!) Dit is een stelpost voor de eerste inrichting meubilair. Offerte is aangevraagd.

ADVIES: Bedrijfseconomisch is de koopvariant het aantrekkelijkste. Uiteraard als er na deze tijdelijke plaatsing perspectief is op een alternatieve inzet. Het is ook mogelijk de gekochte units terug te verkopen aan de leverancier na afloop van de huurperiode van 4 jaar. De leverancier heeft hiervoor geen vooraf afgesproken prijs afgegeven. Deze zal in een dergelijke situatie op dat moment worden bepaald. De terugkoopprijs is namelijk afhankelijk van de marktsituatie op dat moment.

Uiteraard is definitieve keuze qua financiering aan de gemeente Stein.

PLANNING: We hebben gezamenlijk het volgende tijdpad vastgesteld om een tijdige plaatsing bij aanvang van het nieuwe schooljaar 2025-2026 te realiseren;

04-04-2025	Aanvraag vergunningen
08-04-2025	Besluit College akkoord afwijken gemeentelijk inkoopbeleid
01-05-2025	Aanleveren onderlegger(s) voor definitieve besluitvorming gemeente Stein
08-05-2025	Deadline gunning (onder voorbehoud goedkeuring gemeente Stein) aan Algeco South NL
04-06-2025	Beeldvorming door gemeente Stein
12-06-2025	Oordeels-/besluitvorming door gemeente Stein
11-08-2025	Deadline opleverdatum semipermanente units op schoolterrein OBS de Maaskei Urmond

Bijgevoegd treft U als bijlagen aan:

Bijlage 1 Algeco Maaskei situatieschets 1

Bijlage 2 Algeco Maaskei situatieschets 2

Bijlage 3 Algeco Fire-X_Onepager

Met vriendelijke groet namens de werkgroep;

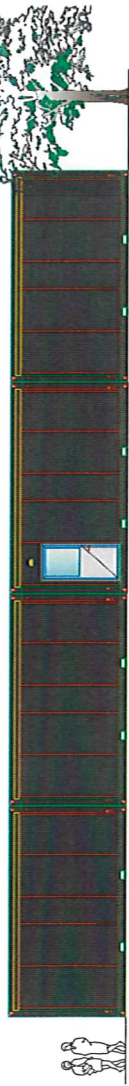
Frank Cuijpers, stichting Kindante

Ralph Bovens, gemeente Stein

Raymond Bartholomeus, Bartholomeus Bouwadvies

BIJLAGEN: 3

: Maaskeel Urmond L28		Alpegeo NL South		C3 Living			
: 2 tijdelijke klaslokalen							
: 07-05-2025 WUZ B							
Pand	OBSCHRIJVING		BLZONDERHEDEN		C3 Living		
Orderid	Datum						
Koop:			Koop:		Koop:		
Units/kantoor/werkruimten/voileiten			Units/kantoor/werkruimten/voileiten		Units/kantoor/werkruimten/voileiten		
- fundidietopels			incl.		incl.		
- rolliken			incl.		incl.		
- gardebereken			incl.		incl.		
- bolliken			incl.		incl.		
- flandy met ww boiler			incl.		incl.		
- LED -, rood -, blauwverlichting			incl.		incl.		
- brandblusser			incl.		incl.		
- arzo's			incl.		incl.		
- ventilatie (nied)			incl.		incl.		
- afvalbak			incl.		incl.		
- afvalbakken			incl.		incl.		
- transport naar Urmond			incl.		incl.		
- plaatsing en montage			incl.		incl.		
- afdrukken: riool, water, brandmelding, kraankentelings			incl.		incl.		
- elektrisch fcazen waterleiding builen (roest)			incl.		incl.		
- vordelkast, antien, keufing			incl.		incl.		
- ondergrondswerking			incl.		incl.		
- schoonmaak			incl.		incl.		
- keufingen			incl.		incl.		
- screens ind. poortgag			incl.		incl.		
- zonnepanelen			incl.		incl.		
- middelgag zonnepanelen			incl.		incl.		
- roelgag switchboard en schakeling monitoring			incl.		incl.		
- aanvoer zonnepanelen			incl.		incl.		
- terugkoop			incl.		incl.		
Koop:			Koop:		Koop:		
Substaal:			Substaal:		Substaal:		
Huur:			Huur:		Huur:		
Units/kantoor/werkruimten/voileiten			Units/kantoor/werkruimten/voileiten		Units/kantoor/werkruimten/voileiten		
- huur 1 aug - dec 2025: 5 maanden			€ 20.857		€ 32.487		
- huur 2 jan - dec 2026: 12 maanden			€ 60.712		€ 80.722		
- huur 3 jan - dec 2027: 12 maanden			€ 63.047		€ 83.587		
- huur 4 jan - dec 2028: 12 maanden			€ 63.416		€ 83.587		
- huur 5 jan - jul 2029: 7 maanden			€ 63.416		€ 83.587		
Totaal huur aug 2025 - juli 2029			€ 277.225		€ 330.443		
- transport en plaatsingskosten			€ 27.421		€ 33.179		
- opheffing / afbreken na 4 jaar			€ 14.309		€ 17.314		
- data install			€ 2.111		€ 2.554		
- water ind. bad's			€ 2.570		€ 2.481		
- 800r frame			€ 5.242		€ 6.342		
Bijkomende kosten:			€ 326.358		€ 397.313		
1. Aanpassingen bestaande medische unit verzoeking			€ 7.000		€ 8.470		
- fcazieren medische unit verzoeking			400		484		
- fcazieren medische unit verzoeking			0.000		7.260		
- fcazieren medische unit verzoeking			8.250		9.983		
- fcazieren medische unit verzoeking			2.000		2.420		
- fcazieren medische unit verzoeking			12.000		14.520		
- fcazieren medische unit verzoeking			1.200		1.452		
- fcazieren medische unit verzoeking			2.330		2.844		
- fcazieren medische unit verzoeking			800		968		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren medische unit verzoeking			0		0		
- fcazieren							



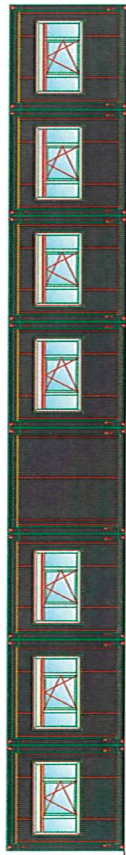
voorgevel (entree)



linker zijgevel (nooduitgang)



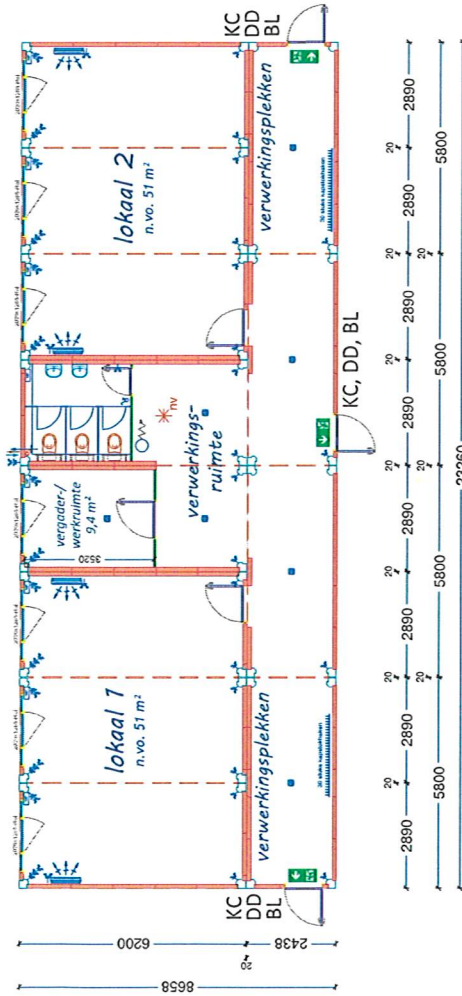
DOORSNEDE



achtergevel



rechter zijgevel (nooduitgang)



ingang/uitgang

Plattegrond

technische gegevens (standaard)

Structuur	Vloerconstructie
• EIG-veiligheidsnorm conform • Staalbouw tot max. 3 bouwlagen • Stabiliteit in geval van brand: R 60	• PVC-vloerbedekking van 2,5 mm dik • Vaste vloerovergang d.m.v. vloerstromen • Glaswalsdalen van 1,50 mm dik
EI 60 dakbedekking en platendatwerking	Buitensnijtwerk
• Dakisolatie: 200 mm glaswol • Voorzien van dampstroom op interne condensatie te voorkomen	• SG-raam bestaande uit: 2 vaste delen en 1 deel draaiend • Uitgevoerd in witte PVC profielen • Dubbele beglazing met veiligheidsglas • Isolerende beglazing: U = 1,0 W/mK • Intra-ventilatie: rolluiken • Aluminium buitendeur (w)
Dak is voorzien van 3 veiligheidsankers • Maximale niet-permanente belasting: 1,20 kN/m² • Meerlagige dakbedekking van 0,60 mm dik	Elektrische uitrusting
EI 90 buitenwanden • Modern design & trendy kleur (donker grijs RAL 7015) • EI 30 brandwerend en B-2, D0 brandreductie beoordeeld	• Elektrificatie standaard 3x400V+N • Voorzien van een GSA installatie • Holografische beveiliging • Knofvrije stopcontacten • LED-verlichting, kleur 4000K • Standaard voorzien van 2 bewegingsdetectoren
Isolatiewaarden	
• Vloerisolatie: Rc-waarde = 5,20 m² K/W • Buitenmuurisolatie: Rc-waarde = 4,82 m² K/W • Dakisolatie: Rc-waarde = 4,82 m² K/W	

Ventilatie

Aan accommodatie voorzien van "mechanische ventilatie, Klasse g".
ventilatiecapaciteit lokaal : minimaal 8,5 dm³/s (30,6 m³/uur) per persoon
ventilatiecapaciteit sanitair : 7 dm³/s (25,2 m³/uur) per toilet

Indeling kan op basis van beschikbaarheid afwijken; aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
Layout may deviate based on availability; no rights can be derived from this drawing.

Diverse extra's	
	KC
	DD
	BL
	verwarmen / koelen
	lokaten: middels split-inverters (alco met warmtepomp)
	kapstokhaken (30 stuks per lokaal)
	voorzien van schoenbodem
	entree:
	Knopcilinder: Deur, welke te openen is zonder gebruik te maken van losse hulpmiddelen, zoals bijk. sleutels, conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
	Deurdranger
	Builenlamp, voorzien van schemerschakelaar en noodfunctie

	Algeco B.V. Purdiepweg 14 1943 NA Beverwijk T: +31 (0)20 71 38 27 28 E: info@algeco.com	Algeco B.V. Purdiepweg 14 1943 NA Beverwijk T: +31 (0)20 71 38 27 28 E: info@algeco.com	Tekeningnummer: N02500855-Maaskei Blad nr:
Opdrachtgever: Gemeente Stein			
Project: tijdelijke huisvesting OBS Maaskei Urmond			
Tekening status	Voorlopig	X	Definitief
Productie			
Revisie			
Schaal 1:100			
Formaat A2			
Verste	A: 09-04-2025	B:	C:
		D:	E:
			F:



OBS De Maaskei Urmond
Middenveld 1
6129 PR Urmond



bomen zijn niet meegenomen bij inframetring. De getekende bomen zijn toegevoegd door FWP. Deze zijn toegevoegd naar aanleiding van gemaakte foto's. Locatie en aantal kan afwijken van werkelijkheid.

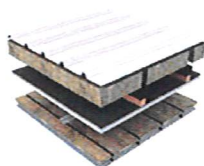
	Algeco B.V. Parallelweg 32 1940 NM Beverwijk T: +31(0)251 - 26 27 28 E: info.nl@algeco.com		Algeco B.V. Appelweg 14 4792 PX Moordijk T: +31(0)800 - 485 0485		Tekeningnummer: Maaske-Situatie thv Algeco
					Blad nr:
Opdrachtgever:			Tekenaar: Johan van der Werf		
Project:			Gewijzigd door:		
tijdelijke huisvesting OBS Maaskei Urmond			Bouwstelsysteem: FireX		
Tekening status: (ver)	Voorlopig A: 09-04-2025	X B:	Definitief C:	Productie D:	Schaal 1:200 Formaat A2 E:

NEW Fire-X



Kwaliteit en duurzaamheid gaan hand in hand

Algeco's nieuwste brandwerende **Fire-X units** zijn specifiek ontworpen en ontwikkeld voor de Nederlandse markt. Vervaardigd uit de meest **kwalitatieve** maar vooral ook **duurzame** materialen. Op deze manier zorgen we ervoor dat we onze planeet minder belasten.



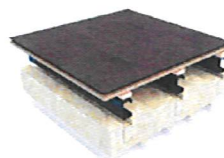
- ✓ Niet brandbare stalen dakbedekking Broof T1



- ✓ Ruimer gevoel door een binnenhoogte van 2,75 m



- ✓ Hoogstkwitatieve productie
- ✓ EEG-kwaliteitsnorm conform
- ✓ Brandwerende constructie



- ✓ Energiezuiniger d.m.v. dikkere glaswolisolatie, 195 mm.
- ✓ Verbeterde warmte-isolatie

- ✓ Modern design & trendy kleur
- ✓ Brandvertragende dak en vloer panelen
- ✓ Gemakkelijk verplaatsbaar d.m.v. heftruck sleuven
- ✓ Verbeterde akoestiek d.m.v. microgeperforeerde plafondplaten
- ✓ Dubbele beglazing met veiligheidsglas
- ✓ Inbraakvertragende rolluiken
- ✓ Energiezuinige LED-verlichting met bewegingsdetectoren
- ✓ Kindveilige stopcontacten

Algeco Nederland

Parallelweg 92
1948 NM Beverwijk
verhuur@algeco.com
+ 31 (0) 251 262 728

Appelweg 14 21C
4782 PX Moerdijk
info.nl@algeco.com
+31 (0) 800 485 0485

www.algeco.nl

algeco[®]