

BIJLAGE 3

Onderbouwing onderhoudskosten Kardinaal Alferinkschool en De Marke in Neede



MEMO

Project: Onderbouwing kosten instandhouding Kard. Alfrinkschool en de Marke, Neede
Project nr.: 2020.4329
Opdrachtgever: Schoolbestuur Keender / OPONOA

Oldenzaal: 07 september 2020
Behandeld door: R.H.G. Grote Beverborg / J. Olde Hendrikman

Uitvraag:

Op verzoek van schoolbesturen Keender en OPONOA is THERO huisvesting- & bouwmanagement BV gevraagd een onderbouwing te geven van de geplande onderhoudskosten uit het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) waarbij de noodzaak van onderhoud wordt onderbouwd met daarbij de (financiële) consequenties waarbij er niet binnen 0-5 jaar over gegaan wordt tot nieuwbouw maar de nieuwbouw over 5-10 jaar plaatsvindt. Hierbij in acht nemend de samenvoeging van twee schoolgebouwen (Kard. Alfrinkschool en basisschool de Marke) naar één gezamenlijk schoolgebouw.

1. Planmatig onderhoud (samenvatting):

Kosten onderhoud waarbij er noodzaak is dit binnen 5 jaar uit te voeren waarbij er uitgegaan van nieuwbouw voor beide locaties binnen 5 jaar bedraagt voor de Kardinaal Alfrinkschool **€ 56.993,- incl. BTW** en voor basisschool de Marke **€ 30.286,- incl. BTW**

Het betreffen hier diverse onderdelen uit het onderhoudsplan welke niet langer dan 5 jaar uit te stellen zijn.

Doordat diverse onderhoudswerkzaamheden i.v.m. de aanstaande nieuwbouw niet worden uitgevoerd zijn er incidentele onderhoudskosten als reparaties en het verhelpen van storingen voor deze betreffende onderdelen toegevoegd.

Wanneer er overgegaan wordt tot nieuwbouw tussen 5-10 jaar kunnen onderhoudswerkzaamheden welke dusdanig verouderd zijn of reeds zijn uitgesteld niet langer worden uitgesteld. Wanneer er niet overgegaan wordt tot het uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden zullen er diverse gebreken ontstaan waarbij het geven van onderwijs niet vanzelfsprekend meer is.

De kosten voor de betreffende onderhoudswerkzaamheden bedragen voor de Kardinaal Alfrinkschool **€ 597.360,- incl. BTW** en voor basisschool de Marke **€ 247.764,- incl. BTW**.

Op de bijgevoegde pagina's zijn de gespecificeerde onderhoudswerkzaamheden vanuit het MJOP benoemd met hierbij een toelichting qua noodzaak en onderbouwd met kosten.



1. Onderdelen MJOP:

Keender: Kardinaal Alfrinkschool Koordsteeg 11, 7161 WP Neede

Verwijzend naar MJOP 062-1 BS Kardinaal Alferink, Koordsteeg 11, Neede

22 Binnenwanden	Jaar	Kosten
Vervangen vouwwand kunststof	2021	€ 11.207,-
Opmerking: Vouwwand verouderd, niet functioneel, loslatende onderdelen. Noodzaak vervangen binnen 5 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 11.207,-

27 Daken	Jaar	Kosten
Vervangen goten	2021	€ 13.187,-
Opmerking: Verouderd, vervangen gelijktijdig met dakwerkzaamheden.		
Reinigen goten	Jaarlijks	€ 455,-
Reinigen boeiboorden	2021 / 2027	€ 540,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 13.187,-

€ 1.820,-	€ 2.730,-
€ 540,-	€ 540,-

31 Buitenwandopeningen	Jaar	Kosten
Vervangen kozijn hout	2021	€ 112.858,-
Opmerking: Verouderd, gedeeltelijk enkel glas, slecht functioneren, beperkte ventilatiemogelijkheden. Koude klachten, slechte kierdichting. Noodzaak vervangen binnen 5 jaar.		
Vervangen ventilatieroosters	2030	€ 504,-
Reinigen kozijnen	2021 / 2027	€ 601,-
Vervangen screens elektrisch	2027	€ 6.251,-
Vervangen zonwering elektrisch	2021	€ 20.142,-
Opmerking: Verouderd, vervangen gelijktijdig met buitenkozijnen. Noodzaak vervangen binnen 5 jaar.		
Vervangen deurdranger	2021	€ 448,-
Opmerking: onderdelen verouderd, gelijktijdig vervangen met buitenkozijnen.		
Vervangen deurkozijn + deur	2025	€ 3.211,-
Opmerking: betreft buitenberging.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 112.858,-

€ 601,-	€ 601,-
	€ 6.251,-
	€ 20.142,-

€ 448,-	
---------	--

--	--

32 Binnenwandopeningen	Jaar	Kosten
Vervangen vloerveren	2021	€ 1.331,-
Opmerking: Verouderd, beperkt functioneren. Noodzaak vervangen binnen 5 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
€ 1.331,-	



37 Dakopeningen	Jaar	Kosten
Vervangen lichtkoepel	2021	€ 11.652,-
Opmerking: Gelijktijdig met vervangen dakbedekking. Noodzaak vervangen dakbedekking binnen 5 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 11.652,-

41 Buitenwandafwerkingen	Jaar	Kosten
Vervangen voegwerk stoep	2021	€ 182,-
Opmerking: Geen directe actie noodzakelijk		
Reinigen gevelbekleding	2021 / 2027	€ 394,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 182,-

€ 394,-	€ 394,-
---------	---------

42 Binnenwandafwerkingen	Jaar	Kosten
Vervangen kapstok	2021	€ 2.759,-
Opmerking: Verouderd.		
Vervangen wandafwerking textiel	2021	€ 1.170,-
Opmerking: Verouderd, beperkte hygiëne		
Vervangen wandafwerking tegels	2028	€ 11.998,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 2.759,-

	€ 1.170,-
--	-----------

--	--

43 Vloerafwerkingen	Jaar	Kosten
Vervangen coralmat	2021 / 2027	€ 5.149,-
Vervangen linoleum	2027	€ 13.767,-
Vervangen linoleum	2021	€ 32.337,-
Vervangen ringmat rubber	2021	€ 2.527,-
Renoveren sportvloer	2030	€ 3.015,-
Opmerking: Diverse vloerafwerkingen verouderd, beschadigd. Vervanging reeds uitgesteld. Noodzaak vervangen binnen 5 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
€ 5.149,-	€ 5.149,-
	€ 32.337,-
	€ 2.527,-

45 Plafondafwerkingen	Jaar	Kosten
Vervangen plafond hout, gips, zachtboard, systeemplafond	2021	€ 31.825,-
Opmerking: Houten plafonds verouderd, beperkte kierdichting met buitengevels (nu dichtgepuurd). Diverse gips, zachtboard en systeemplafond verouderd en beschadigd. Noodzaak vervangen binnen 5 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 31.825,-



46 Schilderwerk	Jaar	Kosten
Buitenschilderwerk	2021 / 2027	€ 5.082,-
Binnenschilderwerk	2021	€ 28.435,-
Opmerking: Schilderwerken vertonen diverse gebreken. Onderhoudsbeurt zowel binnen als buiten noodzakelijk binnen 5 jaar.		
Aanbrengen gietvloeren	2025	€ 5.082,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 5.082,-
	€ 28.435,-

47 Dakafwerkingen	Jaar	Kosten
Vervangen dakbedekking	2021	€ 68.523,-
Vervangen dakbedekking	2024 / 2027	€ 13.384,-
Onderhoudsbeurt dakbedekking	2024 / 2030	€ 787,-
Opmerking: Daken verouderd, diverse gebreken, vervanging noodzakelijk binnen 5 jaar i.v.m. ontstaan van verdere gebreken en lekkages.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 68.523,-
€ 787,-	€ 787,-

51 Warmteopwekking	Jaar	Kosten
Vervangen cv-installatie	2021	€ 23.172,-
Opmerking: cv-installatie verouderd, noodzaak vervanging per omgaande.		
Herstel schoorsteen	2021	€ 605,-
Opmerking: Schoorsteen herstel niet direct noodzakelijk. Uitvoering binnen 10 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 23.172,-

	€ 605,-
--	---------

52 Afvoeren	Jaar	Kosten
Vervangen doorvoeren	2021	€ 1.664,-
Vervangen doorvoeren	2024 / 2027	€ 1.211,-
Opmerking: uitvoering gelijktijdig met dakwerkzaamheden.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 1.664,-

53 Water	Jaar	Kosten
Vervangen boiler	2021	€ 571,-
Opmerking: verouderd. Vervangen noodzakelijk binnen 5 jaar i.v.m. veilig functioneren.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 571,-



56 Warmtedistributie	Jaar	Kosten
Vervangen onderdelen cv-installatie	2021	€ 2.360,-
Opmerking: sterk verouderd. Vervangen gelijktijdig met cv-installatie		
Vervangen radiatoren en leidingen	2021	€ 49.550,-
Opmerking: verouderd. Vervangen binnen 5 jaar, gelijktijdig met vervangen cv-installatie		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 2.360,-

	€ 49.550,-
--	------------

57 Luchtbehandeling	Jaar	Kosten
Vervangen dakdoorvoer	2021	€ 5.892,-
Vervangen dakdoorvoer	2027	€ 1.551,-
Opmerking: vervangen gelijktijdig met vervangen dakbedekking.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 5.892,-
	€ 1.551,-

61 Centrale elektronische voorz.	Jaar	Kosten
Vervangen noodverlichting	2025	€ 1.362,-
Keuringen NEN 3140	2022 / 2027	€ 4.483,-
63 Verlichting	Jaar	Kosten
Vervangen verlichting	2021	€ 2.643,-
Vervangen verlichting	2030	€ 708,-
Opmerking: diverse verlichtingsarmaturen verouderd. Vervangen gelijktijdig met vervangen plafondbewerkingen.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
€ 4.483,-	€ 4.483,-
Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 2.643,-

65 Beveiliging	Jaar	Kosten
Vervangen brandmeldinstallatie	2025	€ 15.173,-
Vervangen inbraakinstallatie	2025	€ 10.828,-
Vervangen haspels en blussers	2021	€ 1.851,-
Opmerking: vervangen diverse onderdelen binnen 10 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar

67 Gebouwbeheersvoorzieningen	Jaar	Kosten
Aanbrengen valbeveiliging	2021	€ 9.434,-
Opmerking: uitvoering gelijktijdig met vervangen dakbedekking		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 9.434,-

73 Vaste keukenvoorzieningen	Jaar	Kosten
Vervangen keukenblokken	2027	€ 22.930,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar



74 Vaste sanitairvoorzieningen	Jaar	Kosten
Vervangen gootstenen en kranen	2021	€ 1.530,-
Opmerking: onderdelen verouderd, vervanging binnen 5 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 1.530,-

90 Terrein	Jaar	Kosten
Vervangen rijwielberging	2029	€ 10.460,-
Opmerking: vervangen rijwielberging niet noodzakelijk binnen 10 jaar.		
Vervangen hekwerken	2025	€ 14.359,-
Opmerking: vervangen hekwerken binnen 10 jaar.		
Vervangen bestratingen	2021	€ 73.711,-
Opmerking: bestratingen verouderd, diverse gebreken, onveilige situaties.		
Vervangen buitenriolering	2021	€ 21.105,-
Opmerking: vervangen buitenriolering gelijktijdig met bestratingswerkzaamheden.		
Vervangen vlaggenmast	2025	€ 579,-
Vervangen speelzand zandbak	Jaarlijks	€ 1.150,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar

--	--

	€ 73.711,-
--	------------

	€ 21.105,-
--	------------

€ 5.750,-	€ 5.750,-

99 Algemeen	Jaar	Kosten
Saneren asbesthoudende uitgaven	2021	€ 15.125,-
Opmerking: uitvoering gelijktijdig met diverse onderhoudswerkzaamheden		
Incidentele uitgaven	2021	€ 15.246,-
Opmerking: incidentele uitgaven n.a.v. groot onderhoud		
Jaarlijks onderhoud	Jaarlijks	€ 926,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 15.125,-

	€ 15.246,-
--	------------

€ 4.630,-	€ 4.630,-
-----------	-----------

99 Algemeen / Aanvullend	Jaar	Kosten
Incidenteel dakonderhoud (lekkages)	Jaarlijks	€ 2.500,-
Incidenteel cv onderhoud (storingen)	Jaarlijks	€ 1.500,-
Incidenteel onderhoud hang- en sluitwerk	Jaarlijks	€ 2.000,-
Incidenteel onderhoud algemeen	Jaarlijks	€ 2.000,-
Opmerking: incidentele uitgaven n.a.v. uitstel van groot onderhoud		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
€ 12.500,-	
€ 7.500,-	
€ 10.000,-	
€ 10.000,-	

Totalen
Kosten uit te voeren onderhoud n.a.v. jaar van nieuwbouw

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
€ 65.993,-	€ 597.360,-



OPONOA: basisschool de Marke, Bosstraat 10, 7161 XZ Neede

Verwijzend naar MJOP 712-1 De Marke, Bosstraat 10, Neede

22 Binnenwanden	Jaar	Kosten
Vervangen systeemwanden en sanitaire wanden	2027	€ 6.663,-
Herstel scheurvorming	2021	€ 908,-
Opmerkingen: scheurvorming herstellen i.v.m. mogelijke gevolgschade.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 908,-

31 Buitenwandopeningen	Jaar	Kosten
Vervangen ventilatieroosters	2027	€ 1.889,-
Vervangen zonwering	2027	€ 46.554,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar

37 Dakopeningen	Jaar	Kosten
Vervangen lichtkoepels	2022	€ 3.292,-
Opmerkingen: vervangen gelijktijdig met vervangen dakbedekking		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 3.292,-

42 Binnenwandafwerkingen	Jaar	Kosten
Vervangen kapstokken	2021 / 2023	€ 2.033,-
Opmerkingen: verouderd.		
Vervangen kapstokken	2027	€ 1.186,-
Opmerkingen: geen noodzaak vervangen binnen 10 jaar		
Vervangen wandtegels	2030	€ 9.319,-
Opmerkingen: geen noodzaak vervangen binnen 10 jaar		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 2.033,-

--	--

--	--

43 Vloerafwerkingen (+ 44)	Jaar	Kosten
Vervangen loodaansluitingen	2022	€ 6.166,-
Opmerkingen: vervangen gelijktijdig met vervangen dakbedekking		
Vervangen diverse vloerafwerkingen	2021-2023	€ 65.890,-
Opmerkingen: diverse vloerafwerkingen verouderd, beschadigd. Vervanging reeds uitgesteld. Noodzaak vervangen binnen 5 jaar.		
Vervangen diverse vloerafwerkingen	2024	€ 3.797,-
Vervangen diverse vloerafwerkingen	2030	€ 2.186,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 6.166,-

	€ 65.255,-
--	------------

--	--

--	--



45 Plafondafwerking	Jaar	Kosten
Vervangen diverse plafondafwerkingen	2027	€ 68.908,-
Opmerkingen: Niet noodzakelijk uitvoering binnen 10 jaar		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar

46 Schilderwerk (+ 47)	Jaar	Kosten
Buitenschilderwerk	2021	€ 23.132,-
Opmerkingen: Onderhoudsbeurt buitenschilderwerk		
Binnenschilderwerk	2021-2024	€ 34.410,-
Opmerkingen: Onderhoudsbeurt diverse binnenschilderwerken		
Binnenschilderwerk	2026-2030	€ 37.123,-
Opmerkingen: Onderhoudsbeurt diverse binnenschilderwerken na 5 jaar uitstellen. Plaatselijk bijwerken/schilderen.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 23.132,-
	€ 34.410,-

47 Dakafwerkingen	Jaar	Kosten
Vervangen dakafwerking	2022	€ 104.335,-
Opmerking: Daken verouderd, diverse gebreken, vervanging noodzakelijk binnen 5 jaar i.v.m. ontstaan van verdere gebreken en lekkages.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 104.335,-

51 Warmteopwekking (+ 56)	Jaar	Kosten
Vervangen cv-ketel	2023	€ 2.430,-
Opmerking: Eén cv-toestel verouderd. Mogelijk nog maximaal 5 jaar te gebruiken.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 2.430,-

52 Afvoeren	Jaar	Kosten
Vervangen hemelwaterafvoeren	2022	€ 2.806,-
Opmerking: Verouderde hemelwaterafvoeren vervangen maximaal over 5 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 2.806,-

53 Water	Jaar	Kosten
Vervangen boiler	2021	€ 286,-
Opmerking: verouderd. Vervangen noodzakelijk binnen 5 jaar i.v.m. veilig functioneren.		
Vervangen boiler	2027	€ 1.142,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
€ 286,-	



57 Luchtbehandeling	Jaar	Kosten
Vervangen dakventilator	2022	€ 1.647,-
Opmerking: Vervangen gelijktijdig met vervangen dakbedekking.		
Vervangen dakventilator	2027	€ 165,-

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 1.647,-

63 Verlichting	Jaar	Kosten
Vervangen verlichtingsarmaturen	2027	€ 45.271,-
Opmerking: Vervangen verlichting niet noodzakelijk binnen 10 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar

65 Beveiliging	Jaar	Kosten
Vervangen haspels en blussers	2023-2025	€ 4.932,-
Opmerking: vervangen diverse onderdelen binnen 10 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar

73 Vaste keukenvoorzieningen	Jaar	Kosten
Vervangen keukenelementen	2027	€ 20.305,-
Opmerking: Vervangen keukenelementen niet noodzakelijk binnen 10 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar

90 Terrein	Jaar	Kosten
Herstraten tegels	2021	€ 1.350,-
Vervangen gaaswerk	2023	€ 3.264,-
Diverse bestratingen	2025 / 2027	€ 32.811,-
Opmerking: Post herstraten over 5-10 jaar i.p.v. gehele terrein herstraten.		
Vervangen buitenriolering	2027	€ 25.210,-
Opmerking: Post t.b.v. herstel gebreken over 5-10 jaar.		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
	€ 1.350,-

99 Algemeen / Aanvullend	Jaar	Kosten
Incidenteel dakonderhoud (lekkages)	Jaarlijks	€ 2.500,-
Incidenteel cv onderhoud (storingen)	Jaarlijks	€ 1.500,-
Incidenteel onderhoud algemeen	Jaarlijks	€ 2.000,-
Opmerking: incidentele uitgaven n.a.v. uitstel van groot onderhoud		

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
€ 12.500,-	
€ 7.500,-	
€ 10.000,-	

Totalen
Kosten uit te voeren onderhoud n.a.v. jaar van nieuwbouw

Nieuwbouw binnen 5 jaar	Nieuwbouw na 5 jaar
€ 30.286,-	€ 247.764,-

