

Onderzoek toekomstmogelijkheden huisvesting R.K. Basisschool De Overhaal

Het Veer 84, 1633 HE AVENHORN



Gemeente Koggenland

30 oktober 2014
Definitief

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2 DE AANPAK	4
3 RESULTATEN	5
4 INVESTERINGSRAMING	9
5 ONTWIKKELINGEN	10
6 CONCLUSIES	11
7 BIJLAGEN	12

I. INLEIDING

Het college van Koggenland heeft op 23 april 2013, om een afweging te kunnen maken tussen nieuwbouw van een brede school aan de Buitenroede in De Goorn (scenario 2) of renovatie van de bestaande scholen in Avenhorn (scenario 1), gevraagd om inzage in de bouwkundige en financiële consequenties van renovatie van De leveling en De Overhaal aan Het Veer in Avenhorn. Nader bouwkundig onderzoek van de huidige accommodaties moet uitwijzen of de gebouwen bouwkundig geschikt zijn voor renovatie en voortgezet gebruik gedurende een periode van 20 à 30 jaar.

De resultaten moeten uiteindelijk antwoord geven op de volgende vragen:

1. Wat is de bouwtechnische, constructieve en energetische kwaliteit van de gebouwen?
2. Wat zijn de investeringskosten en toekomstige exploitatielasten als een aanpassing/renovatie mogelijk wordt geacht.

In de voorliggende rapportage staat RK Basisschool De Overhaal aan Het Veer 84 centraal.

In het volgende hoofdstuk 2 is de door ons gevolgde aanpak beschreven. De resultaten van de bouwkundige inspectie komen aan de orde in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is een raming van de renovatiekosten bij ongewijzigd gebruik opgenomen. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal actuele ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie van het onderzoek. In de bijlagen zijn tekeningen, foto's, etc. opgenomen.

2 DE AANPAK

Op 8 oktober 2013 heeft een startoverleg plaatsgevonden tussen Carla Swart en Hans Ooievaar van de gemeente Koggenland en Peter Twisk, adviseur van Planadvies.

De gemeente heeft in de daarop volgende weken informatie verstrekt zoals leerlingenprognoses, schematische tekeningen, rapportages, onderhoudsplanningen en boekwaarden.

Op 30 oktober is namens Planadvies door Frank de Wit een bezoek gebracht aan De Overhaal. Bij het bezoek is gesproken met Ronald Bionda, directeur van de school en kort met Andre Hagedoorn, stafmedewerker huisvesting bij schoolbestuur SKO West-Friesland, en er is een rondgang gemaakt door en om het gebouw. Hierbij is informatie ontvangen over knelpunten en gebreken in verband met de huisvesting, maar ook gegevens over onderhoud en energiegebruik.

In het volgende hoofdstuk zijn de inspectieresultaten opgenomen en is aangegeven welke maatregelen in verband met de technische en functionele staat van het gebouw nodig zijn om via renovatie te komen tot adequate onderwijshuisvesting. Op een aantal plaatsen wordt verwezen naar genummerde foto's. Deze zijn in paragraaf 7.2 als bijlage bij de rapportage opgenomen.

3 RESULTATEN

3.1 Inspectie

De school is in meerdere fases gebouwd. De symbolische start van de (eerste) bouwphase is op 14 februari 1974 beklonken met de legging van een 'eerste steen' [F1]. Er heeft een globale inspectie van alle bouwdelen plaatsgevonden. Hierna wordt per bouwdeel uitleg gegeven van de bevindingen en op sommige plaatsen verwezen naar de foto's in de bijlage (7.2):

A. Constructieve elementen

Als ervan wordt uitgegaan dat de constructie in zijn geheel behouden blijft lijken de constructieve onderdelen in goede staat te verkeren en zeker nog 30 jaar stand te kunnen houden. In de kruipruimte zijn stalen onderdelen opgenomen [F2] welke een nadere en nauwkeurige inspectie door een constructeur verlangen. Mogelijk dat die onderdelen een degelijke renovatie moeten doorstaan.

B. Brandveiligheid

De brandveiligheidseisen zijn in de jaren en vooral sinds 2000 sterk aangescherpt. Veel bestaande panden voldoen daardoor niet aan de huidige eisen. Vanwege de publieke functie welke scholen hebben is door de brandweer het eisenpakket op dit gebied op peil gehouden. De gebruiksvergunning verlangt jaarlijks inspecties door de brandweer. Om die redenen zijn er diverse brand-technische aanpassingen gedaan, te weten:

- de brandslanghaspels zijn voldoende aanwezig en gekeurd [F3 en F4];
- de stookruimte is brand-technisch gescheiden van de rest van het gebouw door gecertificeerde afdichtingen [F5 en F6];
- er zijn rookmelders aangebracht [F7].

Opvallend is dat de vloerdragende constructies van de insteekverdiepingen niet brandwerend bekleed zijn. Mogelijk dat men dit niet nodig acht aangezien een insteekverdieping altijd in open verbinding staat met de ruimte eromheen [F8]. Geadviseerd wordt om bij renovatie wel rekening te houden met het brandwerend maken van deze vloerdragende constructies.

C. Aanwezigheid van asbest

Het pand dateert uit de jaren zeventig, een periode waarin nog veel gebruik werd gemaakt van asbesthoudende materialen. Nog redelijk recent is het gebouw hierop gecontroleerd en er heeft een asbestsanering plaatsgevonden. In principe zijn alle asbesthoudende materialen verwijderd. In één hoek is tijdens de inspectie toch asbestverdacht materiaal gesignaleerd [F9]. Ook ligt er in een aantal lokalen nog vloerbedekking welke van asbest verdacht worden [F10]. Een toets door een asbest gecertificeerde instantie alsmede kostentechnisch rekening houden met geringe asbestsanering is raadzaam.

D. Houten gevelelementen

De houten onderdelen in de gevel betreffen kozijnen, boeidelen en plafonds met schroten. De houten kozijnen bevinden zich over het algemeen in goede staat [F11 en F12], enkele uitzonderingen daargelaten. Dat komt omdat de houten kozijnen zijn aangebracht bij aanbouwacties in de loop der jaren. De kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing en goed onderhouden. Er is geen houtrot geconstateerd maar er zijn wel enkele beschadigingen [F13 en F14]. Bij het door blijven voeren van het goede onderhoud op de kozijnen, zoals tot nu toe duidelijk gebeurd is, kunnen de kozijnen nog prima 25 jaar mee. Mogelijk zullen er echter na verloop van jaren wel enkele delen vervangen moeten worden.

Op het schoolplein aan de achterzijde staat een losse houten schuur. Deze is wel zeer slecht onderhouden [F15 en F16]. Het schilderwerk is niet of slecht bijgehouden maar gelukkig betreft

de houtsoort hardhout waardoor de noodzaak minder groot is. Wel rekening houden met vervanging op enig moment. De boeidelen [F17] zien er nog strak en goed onderhouden uit. Bij een volgende schilderbeurt moeten de stuiknaden en kopse zijden vooral beter bijgewerkt worden. Op 2 of 3 plekken zijn zwakke plekken geconstateerd [F18]. Rekening houden met vervanging van de boeidelen over ca. 10 jaar.

De overstekken in de gevel zijn aan de onderzijde afgewerkt met schrotenplafond. Ondanks dat de plafonds [F19 en F20] niet belast worden met regen of zon is het advies rekening te houden met vervanging over ca. 10 jaar.

E. Schilderwerk

Zoals bij de houten kozijnen en boeidelen al geconstateerd wordt het schilderwerk goed bijgehouden. Waarschijnlijk vindt dit iedere 4 jaar plaats wat gecontinueerd moet worden.

F. Aluminium kozijnen

De aluminium kozijnen zelf kunnen op zich nog jarenlang mee. De coating op het aluminium is aan het verkrijten [F21 en F22] wat technisch geen kwaad kan maar uiterlijk niet fraai is. Voor het aanzicht kan een schilderbeurt worden overwogen maar dat moet vervolgens bijgehouden worden. De schuifmechanismen van de ramen zijn echter volledig versleten en daardoor buiten gebruik geraakt. Er zijn dus nauwelijks te openen ramen aanwezig. Door de niet geïsoleerde profielen en het enkele glas is er veel last van koudeval. Mede gezien de slechte isolerende werking van de kozijnen en de onmogelijkheid tot plaatsing van dubbel glas ligt vervanging van de kozijnen bij renovatie voor de hand, bij 'frisse scholen' (zie 3.2) is dit zelfs een vereiste.

G. Dakbedekking

De dakbedekking verschilt van ouderdom [F23 t/m F34]. Sommige delen zijn relatief nieuw terwijl andere delen binnen enkele jaren aan vervanging toe zijn. Het gebouw is omringd door bomen waardoor regulier onderhoud op het gebied van afvallende bladeren in de herfst frequent nodig is. Diverse afvoeren zijn verstopt met bladeren. Enerzijds doordat bladkorven verdwenen zijn en anderzijds doordat bladeren de korven volledig verstoppen [F25 t/m F28]. Verder zijn er op diverse plaatsen risico's op lekkages door schade aan lood [F29], aansluitingen afgekit zijn [F30 en F31] die vaak in slechte staat verkeren of klangen niet goed aansluiten [F32] en mosaangroei [F33 en F34].

H. Metselwerk

Het voordeel van metselwerk is dat het degelijk is en jaren lang mee kan. Op enkele afgebokkelde hoeken en uitgesleten stenen [F35] na ziet het metselwerk zelf er nog goed uit. Alleen het voegwerk zal zonder onderhoud meer en meer eroderen wat nu al op veel plaatsen voorkomt [F36]. Moet het gebouw nog 25 jaar mee dan zal al het voegwerk op korte termijn vervangen moeten worden om meer schade te voorkomen.

I. Overige gevelelementen

Voor de overkapping van de atriумы zijn er polycarbonaat lichtstraten [F37] toegepast. De waterslagen onder de kozijnen bestaan uit betonbanden. Veel dakaansluitingen zijn uitgevoerd in lood [F38]. Op diverse gevels hangt zonwering.

De polycarbonaat lichtstraten zullen waarschijnlijk niet nog 25 jaar lang mee gaan. Rekening houden met vervanging over 10 jaar.

De betonbanden onder de aluminium kozijnen zijn op veel plaatsen beschadigd. Risico op betonrot is aanwezig. Bij renovatie moeten de beschadigingen worden aangepakt of bij vervanging van de aluminium kozijnen meteen vervangen worden.

De loodaansluitingen hangen op enkele plaatsen uit of zijn gescheurd. Het risico van lood is dat deze regelmatig door onverlaten weggesneden worden voor de handel. De schade aan het

gebouw is veel groter dan de handelswaarde van het lood maar het valt moeilijk te voorkomen. Om die reden worden bij nieuwbouw tegenwoordig loodvervangende materialen toegepast. Voor de zonwering rekening houden met vervanging over ca. 10 jaar om het huidige comfort te waarborgen.

J. Interieur (niet zijnde inventaris)

Bijna het gehele interieur is gedateerd en grote delen zijn aan vervanging toe. In hoeverre men het interieur wil vervangen is sterk afhankelijk van het wensenpakket en de financiële middelen. In deze opgave zijn wij uitgegaan van een totale renovatie van het interieur zodat het gebouw nog 25 jaar kan doorstaan. [F39 en F40]

K. Technische installaties

- In de loop der jaren hebben diverse aanpassingen aan de installaties plaatsgevonden. Vooral op het gebied van ventilatie. Het meeste leidingwerk is onder plafonds [F45 en F46] en langs wanden aangebracht. Dit geeft een erg rommelige sfeer.

- Er is een lichtmeting uitgevoerd welke een verschillend beeld gaf. Als referentie wordt in kantoren tegenwoordig 500 lux gehanteerd. In lokaal 02 werd maximaal 200 lux gemeten, in de uiterste hoek nog geen 100 lux. In lokaal 06 daarentegen werden waarden van 400 lux in de slechtste hoek tot 600 lux onder de armaturen gemeten. De uitkomst verschilt dus sterk per lokaal.

- De CV ketels zijn nog relatief jong en worden goed onderhouden [F41].

- De groepenkasten en gasmeter zijn op enig moment vervangen door een moderne uitvoering met zogenaamde 'automaten' [F42].

Bij de inventarisatie was het niet bekend of er een legionella beheersplan aanwezig is.

In de kruipruimte zijn diverse kabels zichtbaar die niet in buizen zijn verwerkt en opgehangen aan de constructie. Daar zal een flinke verbetering plaats moeten vinden om een beheerste situatie te verkrijgen.

Een kast in de entreehal doet dienst als serverruimte [F44]. Aanvullende ventilatie is in deze ruimte op zijn plaats.

L. Buitenterrein

Het buitenterrein ligt rondom het gebouw, is ruim van opzet en rondom voorzien van hekwerken. Op diverse plaatsen zijn speeltoestellen aangebracht met valvriendelijke ondergrond. Buiten het feit dat de aanblik verouderd is kan de situatie nog jaren mee. Bij de renovatie is in deze rapportage uitgegaan dat er alleen delen opnieuw bestraat wordt met hergebruik van de bestaande verhardingen. Mede gezien de verstopping van één of meerdere hemelwaterafvoeren zal het grondleidingwerk nagelopen moeten worden door een installatiebedrijf. Mogelijk moet er een correctie op het leidingwerk plaatsvinden.

3.2 Mogelijkheden tot renovatie

Bij renovatie is de huidige hoofdopzet van het gebouw bepalend. Dat wil zeggen dat er geen wijzigingen plaatsvinden aan de constructieve opzet, indeling en belangrijkste (gevel)elementen.

A. Aspect 'Frisse Scholen'

Vooraf bij nieuwbouw maar ook bij renovatie zal er waarschijnlijk de wens zijn om aan de eisen van 'frisse scholen' te voldoen. Hiertoe moeten extra voorzieningen op het gebied van ventilatie, verlichting, akoestiek getroffen worden. In een door de GGD in maart 2009 uitgevoerd

onderzoek¹ is daarover een aantal adviezen gegeven. Deze aspecten zijn, voor zover inmiddels nog niet opgevolgd, bij renovatie goed mee te nemen. Er kan voldoende ventilatie, verlichting, , luchtaanvoer en -verversing, schakelingen op verlichting, ventilatieroosters in de nieuwe kozijnen, akoestische voorzieningen getroffen worden om te kunnen voldoen. De eis tot 'frisse scholen' verlangt wel dat de aluminium kozijnen vervangen worden. Ook energetica speelt een belangrijke rol bij de eisen aan 'frisse scholen' en wordt onder punt B nader uiteengezet. De 'frisse scholen' worden in 3 klassen (A, B en C) gekwalificeerd waarbij aan klasse A de hoogste eisen gesteld worden. Voor de renovatie gaan wij vooralsnog uit van klasse C.

B. Energetica

Het gebouw dateert van korte tijd na de oliecrisis in de jaren 70. Vanaf dat moment werden gebouwen steeds beter geïsoleerd. De eisen op dat gebied liggen inmiddels ca. 5 x zo hoog als in die tijd. Er zijn dus wel isolerende maatregelen getroffen, zoals vloerisolatie [F2] maar die zijn zeer beperkt. Bij renovatie is men niet verplicht om aan de huidige wetgeving op dat gebied te voldoen. Aan de andere kant biedt renovatie wel de kans om verbeteringen aan te brengen. Bij veel delen, zoals bijvoorbeeld het metselwerk, is dit niet eenvoudig mogelijk. Aangezien het metselwerk een groot deel van het geveloppervlak vertegenwoordigt heeft het niet heel veel zin om op andere bouwdelen wel veel meer isolatie aan te brengen. Bij renovatie moet ten behoeve van de 'frisse scholen' uitgegaan worden van na-isolatie van de spouw in de spouwmuur van het metselwerk. Daarbij kan maximaal aan klasse C voldaan worden, klasse B is zeker niet mogelijk. Groot nadeel van het niet extreem isoleren van de gevels is dat er veel meer energie verbruikt zal worden dan bij nieuwbouw. De verwachting is dat de energiekosten nog flink zullen stijgen de komende 20 jaar wat dus steeds zwaarder op de exploitatie gaat drukken.

C. Exterieur

Er hebben in de afgelopen 40 jaar diverse bebouwingen en wijzigingen plaatsgevonden. Her en der zijn delen aangebouwd of verbouwd. Zo is er een deel wat voorheen buiten lag voorzien van gevel en dak. De straattegels en schoonlooppuit is nog aanwezig. Een ander deel betreft een tijdelijke aanbouw welke inmiddels als definitief bij de bestaande bouw betrokken is. De algehele indruk van de school krijgt hierdoor een rommelig karakter [F47 en F48].

D. Interieur

In de renovatieopzet wordt uitgegaan gegaan van een totale renovatie van het interieur zodat het gebouw nog 25 jaar kan doorstaan.

¹ Verbetering ventilatie basisscholen, GGD Hollands Noorden, maart 2009

4 INVESTERINGSRAMING

Hierna zijn de renovatiekosten, op basis van de in de hoofdstuk 4 beschreven resultaten van de bouwkundige inspectie en voortgezet verbruik voor ca. 20-30 jaar, inzichtelijk gemaakt. Deze kosten zijn exclusief de kosten voor tijdelijke huisvesting, (interne) verhuizing en (losse) inventaris. Ook zijn in de raming geen bedragen opgenomen voor sanering van schadelijke materialen en stoffen in gebouw en grond. Als in de inspectie uitgegaan wordt van vervangingsnoodzaak op enig moment zijn daar in de raming nu reeds bedragen voor opgenomen. Waar echter hergebruik mogelijk geacht wordt is daarvan uitgegaan. Denk hierbij aan bijvoorbeeld CV ketels, radiatoren en leidingwerk, houten gevelkozijnen, binnen-metselwerk, de insteekverdieping, speeltoestellen, en de mobiele schuifwand.

nr.	omschrijving op volgorde van inspectierapportage	hoev	eenh	€ / eenh	kosten
1	slopen binneninrichting	1000	m2	€ 20,00	€ 20.000,00
2	correctie op constructieve onderdelen in kruipruimte	1	pst	€ 2.000,00	€ 2.000,00
3	brandwerend uitvoeren vloerdragende constructie insteekverdiepingen	1	pst	€ 4.000,00	€ 4.000,00
4	restant asbestsanering inclusief type B inventarisatie	1	pst	€ 3.000,00	€ 3.000,00
5	herstellen zwakke plekken houten kozijnen	1	pst	€ 500,00	€ 500,00
6	vervangen boeidelen door Trespa (onderhoudsarm)	140	m'	€ 70,00	€ 9.800,00
7	vervangen buitenplafonds onder boeidelen door Trespa (onderhoudsarm)	70	m'	€ 110,00	€ 7.700,00
8	vervangen aluminium kozijnen door kunststof (onderhoudsarm) of hout	200	m2	€ 400,00	€ 80.000,00
9	vervanging waterslagen en stelkozijnen rondom aluminium kozijnen	200	m2	€ 100,00	€ 20.000,00
10	verwijderen, beter isoleren en nieuwe dakbedekking over het gehele dak	1000	m2	€ 55,00	€ 55.000,00
11	koudebrugonderbrekingen langs dakranden en opstanden aanpassen	1	pst	€ 10.000,00	€ 10.000,00
12	uitfrezen en vernieuwen voegwerk in metselwerk	200	m2	€ 30,00	€ 6.000,00
13	vervangen polycarbonaat dubbel en extra voorzetplaat t.b.v. energetica	50	m2	€ 200,00	€ 10.000,00
14	lood vervangen door loodvervanger	1	pst	€ 2.000,00	€ 2.000,00
15	zonwering vervangen	28	m'	€ 300,00	€ 8.400,00
16	kabels en leidingen in kruipruimte corrigeren	1	pst	€ 2.000,00	€ 2.000,00
17	na-isolatie kruipruimte	1000	m2	€ 15,00	€ 15.000,00
18	herstellen dekvloeren	1000	m2	€ 7,50	€ 7.500,00
19	aanbrengen nieuwe wanden, kozijnen en deuren binnen	1	pst	€ 12.000,00	€ 12.000,00
20	renoveren natte groepen (noodzaak is beperkt)	1	pst	€ 10.000,00	€ 10.000,00
21	aanbrengen nieuwe ventilatievoorzieningen	1	pst	€ 50.000,00	€ 50.000,00
22	aanbrengen nieuwe verlichting (conform Frisse Scholen)	1000	m2	€ 40,00	€ 40.000,00
23	aanbrengen diverse elektravoorzieningen	1	pst	€ 8.000,00	€ 8.000,00
24	aanbrengen nieuwe systeemplafonds (conform Frisse Scholen)	1000	m2	€ 30,00	€ 30.000,00
25	aanbrengen nieuwe vloerafwerkingen	1000	m2	€ 20,00	€ 20.000,00
26	herstellen riolering en HWA	1	pst	€ 6.000,00	€ 6.000,00
27	diversen (stucwerk, plinten, aftimmeringen etc.)	1	pst	€ 40.000,00	€ 40.000,00
28	schilderwerk	1	pst	€ 8.000,00	€ 8.000,00
29	buitengebied (straatriolering herstellen en bestratingen optrekken etc.)	4000	m2	€ 20,00	€ 80.000,00
30	onvoorzien 20%	20	%	€ 566.900,00	€ 113.380,00

	kosten/m2	BVO
Subtotaal exclusief staartkosten en btw	€ 680,28	€ 680.280,00
Staartkosten aannemer (ABK, AK, W+R 16%)	€ 108,84	€ 108.844,80
Subtotaal exclusief btw	€ 789,12	€ 789.124,80
btw 21%	€ 165,72	€ 165.716,21
Totaal inclusief btw	€ 954,84	€ 954.841,01

5 ONTWIKKELINGEN

Hoewel niet geheel passend binnen de strekking van deze rapportage is het goed om bij de overwegingen die gemaakt kunnen worden bij het nemen van de beslissing om wel of niet renoveren van de accommodatie stil te staan bij een aantal vraagstukken die op deze beslissing van invloed kunnen zijn.

5.1 Onderwijskundige visie

Deze rapportage richt zich op een mogelijke renovatie bij ongewijzigd voortgezet gebruik. Het hedendaags onderwijs vraagt echter om een andere onderwijskundige inrichting. In deze rapportage is niet aangegeven welke keuzes er mogelijk zijn voor het gebouw en welke scenario's er op basis van eventuele ambities van het schoolbestuur realiseerbaar zijn om te komen tot adequate onderwijshuisvesting passend bij hedendaagse onderwijsconcepten. Ook is niet ingegaan op wijzigingen in het aantal leerlingen en de mogelijkheden van gecombineerd gebruik met andere maatschappelijke voorzieningen. In welke mate de uitkomsten van de bouwkundige inspectie met deze eventuele scenario's zijn te combineren is daarom op dit moment niet inzichtelijk te maken. Een gesprek met de schoolbesturen en –directies zou inzicht in kunnen geven in de ideeën die er bij de schoolbesturen leven.

5.2 Overheveling taak en budget

Op dit moment ligt het wetsvoorstel 'Overheveling van taak en budget' voor aanpassing en onderhoud onderwijshuisvesting bij de Tweede Kamer. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de huidige situatie is dat schoolbesturen verantwoordelijk worden voor de uitvoering van al het onderhoud en geen aanvraag voor een voorziening voor het 'buitenonderhoud' en het aanpassen van schoolgebouwen hoeven te doen bij de gemeenteraad.

Nieuwbouw en vervangende nieuwbouw, uitbreiding, tijdelijke huisvesting, 1^e inrichting, herstel constructiefouten, verzekering en OZB) en economisch eigendom blijven bij gemeente. Ook behoudt de gemeente zijn controlerende taak en zorgplicht ten aanzien van de onderwijshuisvesting

Schoolbesturen kunnen door deze wet, die vanaf 1 januari 2015 in werking zou moeten treden, zonder tussenkomst van de gemeente voorzien in al hun onderhoud en het aanpassen van de gebouwen. Het budget dat benodigd is voor deze taken wordt, via een uitname uit het gemeentefonds, toegevoegd aan de Lumpsumvergoeding voor personele en materiele kosten die de schoolbesturen jaarlijks ontvangen.

Renovatie wordt in het wetsvoorstel niet nader omschreven, maar wordt afgedaan als een tussenvorm tussen groot onderhoud en vervangende nieuwbouw en dus een gedeelde verantwoordelijkheid tussen schoolbesturen en de gemeente.

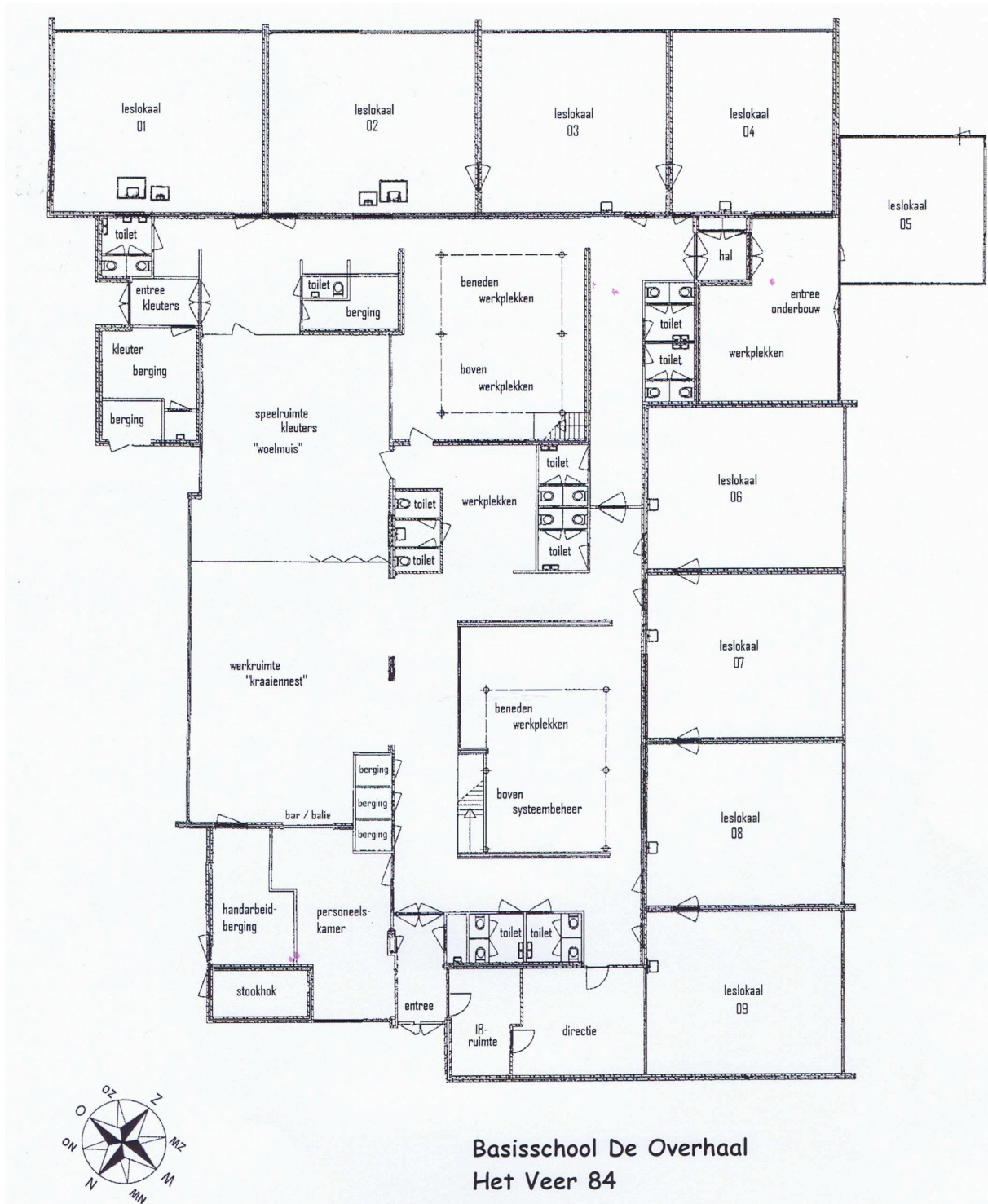
6 CONCLUSIES

Op basis van de bouwkundige inspectie kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De bouwtechnische staat van de De Overhaal is redelijk maar er is sprake van behoorlijke gedateerdheid en veroudering en het energieverbruik en binnenklimaat voldoen niet aan de hedendaagse eisen. Het gebouw zou voor een voortgezet gebruik van 20 à 30 jaar gerenoveerd moeten worden en aan de energievoorziening en het binnenklimaat moeten veel aanpassingen plaatsvinden.
2. De totale investeringskosten van eventuele bouwtechnische- en klimaattechnische renovatie op basis van voortgezet gebruik gedurende ca. 20 à 30 jaar worden geraamd op € 954.841,- inclusief BTW.
3. De boekwaarde van RK Basisschool De Overhaal is per 1 januari 2014: € 101.263,-. Door een eventuele renovatie op basis van de in deze rapportage geraamde bedragen zal deze toenemen tot € 1.056.104,-.
4. Deze rapportage richt zich op een mogelijke renovatie bij ongewijzigd voortgezet gebruik. Het hedendaags onderwijs vraagt om een andere onderwijskundige inrichting. Ook is er sprake van zich wijzigende leerlingaantallen en een mogelijk medegebruik door andere maatschappelijke organisaties. In deze rapportage is niet aangegeven welke keuzes er mogelijk zijn voor het gebouw en welke scenario's er op basis van de ambitie van het schoolbestuur realiseerbaar zijn. In welke mate de uitkomsten van de bouwkundige inspectie met deze eventuele scenario's zijn te combineren is daarom op dit moment niet inzichtelijk te maken.

7 BIJLAGEN

7.1 Tekeningen



7.2 Foto's

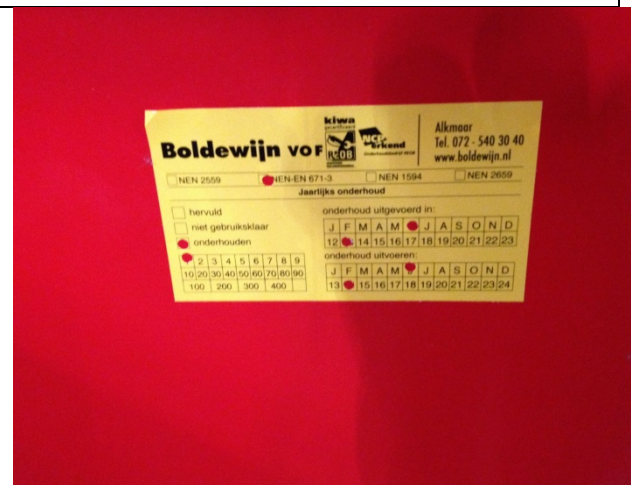


F1: de eerste steen

F2



F3



F4



F5	F6
	
F7	F8
	
F9	F10



F11



F12



F13



F14



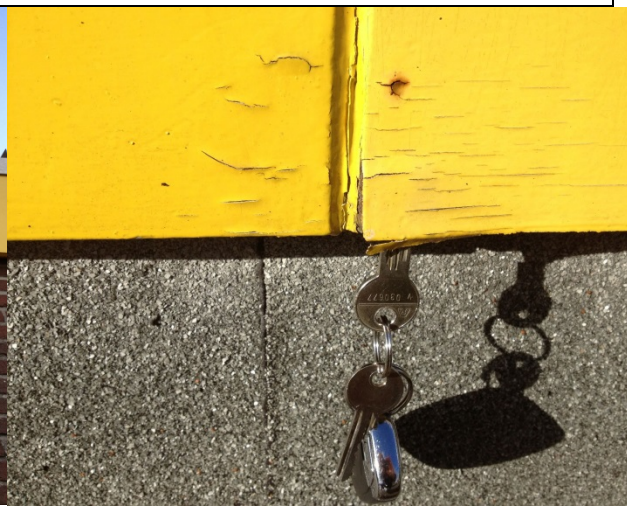
F15



F16



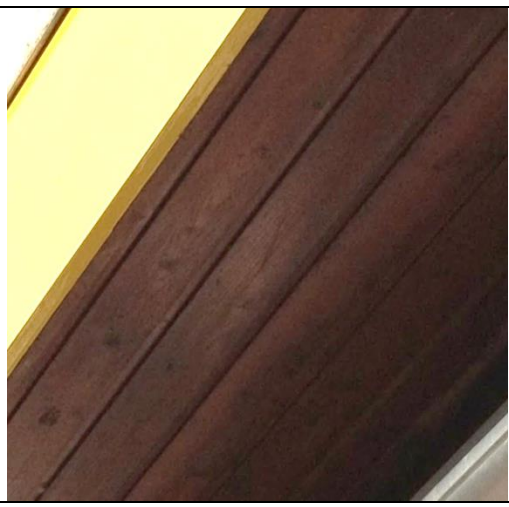
F17



F18



F19



F20



F21

F22



F23

F24



F25

F26



F27



F28 Verstopte afvoer waarop ca. 150 mm water staat



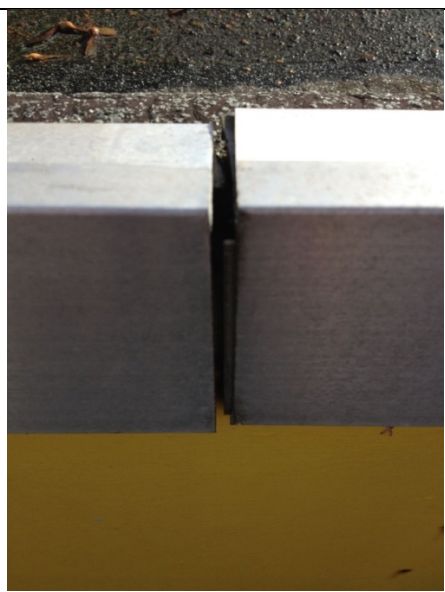
F29



F30



F31



F32

	
<p>F33</p>	<p>F34</p>
 	
<p>F35</p>	<p>F36</p>
	
<p>F37</p>	<p>F38</p>



F39



F40



F41



F42



F43



F44



F45



F46



F47



F48

Planadvies BV

Tuinenhof 21

1851 ZR HEILOO

T (072) 5321491

F (072) 5321492

E info@planadvies.com

www.planadvies.com