

Analyse instandhouding Flidunen Vlieland			update9-10-2023						
Zwembad Flidunen Vlieland gemeente Vlieland			Breet Consultancy		zeer laag risico		opmerkingen		
			Waterbehandeling		acceptabel risico		programma duurzaamheid		
			Interimmanagement		matig tot hoog risico				
instandhoudingsvariant 15 jaar			Energiebesparing		uitvalrisico maximaal				
nr	omschrijving	verwijst naar dianummer presentatie	toelichting	conditiescore	risicoscore in % uitval binnen 15 jaar	hoev	eenh	€/eenh de met deze kleur gemarkeerde cellen in deze kolom verwijzen naar aanvullende cq nog onvolledige punten.	kosten de met deze kleur gemarkeerde cellen in deze kolom verwijzen naar aanvullende cq nog onvolledige punten.
1	Binneninrichting		de met deze kleur gemarkeerde cellen in deze kolom verwijzen naar aanvullende cq nog onvolledige punten.						
1.1	Inventaris	2 t/m 3	Zitgedeelte zwembadzijde; conditie 3 Entreegedeelte; zitjes; oogt goed; conditie 3	3	50			€	-
1.2	ICT-ruimte en kleedruimte personeel	18	te weinig m2 beschikbaar. Plafonds gedateerd (conditie 5); herindeling maken ruimte. Inrichting voldoet niet aan ARBO-voorschriften.	5	80	1	post	€	7.500
1.3	keuken	2	geen HACCP-certificaat zichtbaar (exploitant)		50			€	-
1.4	daklicht	19	kwaliteit dakluik nader beoordelen en zonodig vervangen. Conditie 4	4	70	1	post	€	250
1.5	besturing verlichting sporthal	20	conditie 3	3	50				€ 250
1.6	zwembadafdekkingen	28-29-30	Slijtage afdekdeken basin zwembad; leeftijd 10 jaar; vervanging aanstaande; conditie 5-6. Oprolmechanisme zwembadafdekking; laatste onderhoudsrapport analyseren; aandacht voor corrosive; conditie 3	3	90	1	post	€	15.000
1.7	glijbaan	41 t/m 44	Vergaande corrosie bevestiging glijbaandelen; is veiligheidsrisico. Verbindingen zsm vervangen en glijbaan laten keuren! Conditie 6. Plafond glijbaantoren; valgevaar; direct corrigeren en platen voorzien van vergrendeling. Conditie 6. Schimmelvorming naden glijbaan; onvoldoende reiniging! Risico voor besmettingen! Conditie 5. Keuringsrapport glijbaan 2023 is aanwezig, maar is niet correct ivm bovenstaande!	5/6	80	1	post	€	7.500
1.8	startblokken zwemzaal	56-57	Corrosie startblokken; ontoelaatbaar! Risico op verwondingen, breuk van bevestigingen. RVS-rapportage stamt uit 2011! RVS-inspectie dient tenminste iedere 2 jaar te worden uitgevoerd. Conditie 6	6	70	1	post	€	6.000
									€ 36.250
2	Zwemzaal wedstrijdabad								
2.1	luchtkanalen en roosters	31-32	ophangingen controleren op corrosive; roosters en kanalen reinigen. Bij renovatie opnemen in planvorming, afhankelijkheid van indeling baden. Conditie 4 (zie ook punt 1.8)	4	60	1	post	€	5.000
2.2	verlichting	25-100	Verlichting (gedeeltelijk) duurzaam uitgevoerd; is echter niet consequent doorgevoerd; wel als onderdeel opnemen in renovatie en duurzaamheid.	3	60	1	post	€	15.000
2.3	algemeen zwemzalen	45-46	Algemeen beeld: aandacht vereist voor corrosie, schilderwerk, herstelwerk vloeren en wanden, ophangingen, afdekkingen, plafonds. Algemene conditie 5	4	50				
2.4	staaldak	47	Damwandprofielen nader beoordelen, reinigen, conserveren. Conditie 4	4	40				
2.5	akoestische staalwanden zwemzalen	48 t/m 55	kritieke situatie op doorroesten; spoedig herstel noodzakelijk! Conditie 5-6	5/6	80	1	post	€	2.500
2.6	berging		veel beschadigingen; regelmatig bijhouden; conditie 4	4	60				€ 22.500
3	Regulier onderhoud exploitant								
3.1	algemeen onderhoud conform dit overzicht		zie demarcatielijst		nvt			€	-
								€	-
4	Onderhuis								
4.1	technische ruimten; kelders; omlopen; kruipruimten		jaarlijkse inspectie houden; in dit onderzoek beperkt tot de begaanbare ruimten excl. Kruipruimten. Insectie obv foto's situatie.		50				
4.2	bufferkelders		verontreinigd; dienen zsm te worden gereinigd met hoge druk; tevens bouwkundige toestand beoordelen.		60	1	post	€	5.000
								€	5.000
5	Technische installaties								
5.1	radiatoren algemene ruimten	21-22	niet voorzien van thermostatische kranen; in duurzaamheidspakket opnemen.	4	50		2		
5.2	waterbehandeling	95	bassinwater kleurt groen ivm algvorming; zie ook rapporten toezichthouder.		50				
5.3	waterbehandeling	58	HPE-haarvanger; conditie 3	3	30				
5.4	waterbehandeling	59	Warmtewisselaar zwembad; corrosie verwijderen en conserveren. Conditie 4	4	60	1	post	€	5.000
5.5	waterbehandeling	60	Zoutelektrolyse; conditie 3; vervangen conform MJOP 2035	3	60	1	post	€	70.000
	waterbehandeling	62-63	Zwembadfilter: corrosive zichtbaar in zichtglas; visuele conditie geeft geen aanleiding tot vervanging, maar inwendige toestand lijkt aan renovatie toe. Inwendige inspectie noodzakelijk en op basis van de uitkomsten bepalen of hergebruik cq renovatie mogelijk is; anders vervanging. Conditie afhankelijk van inspectie.	5	85	1			
5.6							post	€	135.000
5.7	waterbehandeling	83	circulatiepomp buffer (buiten in kelder) corrosive verwijderen; kelderruimte droog houden. Lekkages oplossen. Conditie 4-5.	4/5	60				
5.8	waterbehandeling	97	Circulatiepompen kruipruimten zijn nagenoeg einde levensduur (98); conditie 6	6	85	1	post	€	10.000
5.9	koudwaterinstallatie	67	Drukverhoging; conditie 3. Legionellabeheer: laatste informatie is van 2020; geen recente rapportage aanwezig.	3	40				
5.10	koudwaterverdeler cv-installaties algemeen	65-66	Koudwaterverdeler c.a. Aandacht voor uitbloei chemicaliën; deze verwijderen; conserveren leidingen om corrosie te voorkomen. Conditie 4-5. let op kopergroen (giftig); dit zsm verwijderen en conserveren. Conditie 4-5	4/5	30				
		72-73-74	Ketelregeling incl. isolatie. Conditie 3-4; Diverse isolatie van matige of slechte kwaliteit; vanuit duurzaamheidsprincipe deugdelijk isoleren. Conditie 5. Ketels zijn van bouwjaar 2009; inmiddels 14 jaar oud. PI is uitgevoerd in 2022. vervanging conform MJOP	5	60	1	post		
5.11								€	65.000
5.12	cv-installatie cv-installatie en tapwaterboiler	61 en 71	Cv-verdeler: conditie 3; opstelling conditie 3-4; vervanging pompen conform MJOP	3/4	30	0	post	€	8.000
			Opstelling cv-installatie en tapwatervoorziening: conditie 3 met de opmerking dat de warmwatervoorziening als te klein van capaciteit wordt ervaren. Aanbeveling om te bezien in hoeverre de regeling voldoet en/of de douchevoorzieningen voldoende duurzaam zijn.	3	45		2		€ 0
5.13		70						PM	
5.14	indirect gestookte boiler	70	Warmtewisselaar tapwaterbereiding; conditie 3	3	50				
5.15	schakelkast/gbs	106	gedateerd; vervanging afstemmen met renovatie; conditie 5	5	90	1	post	€	60.000
5.16	opstelling dosering chemicalien	68	Chloor- en PH-meting; conditie 3	3	50				€ 60.000
5.17	lbk kleedruimten	77-78-79	LBK's voldoen; conditie 3; vervanging conform MJOP 2035	5	40				€ 0
5.18	lbk zwemzalen		LBK gedateerd, maar ziet er goed uit; vervangen conform MJOP 2029	4	60	1	post	€	106.000
5.19	leidingwerk TR	64	HPE-leidingwerk ziet er OK uit; conditie 3. Let wel op corrosive verbindingen.	3	25				

5.20	leidingwerk kruipruimten waterbehandeling	98	Leidingwerk onder de vloer (kruipruimten) is sterk aangetast; risico op breuk leidingen en leeglopen zwembad met aanzienlijke schade; herstel zsm nodig; eventueel tijdelijke ondersteuningsmaatregelen treffen. Conditie 5-6	5-6	90	1		post	€	25.000	€ 25.000
5.21	hoofdverdeling en schakelkasten elektra; infrastructuur	99	Hoofdverdeling Elektra met groepenkast. Gehele gebouw heeft een inspectierapport van 2023, maar dit beperkt zich tot enkele onderdelen zoals verlengsnoeren en kabelhaspels. Er is geen aantoonbare NEN-3140 inspectierapport van de gehele installatie; conditie 4 m.u.v. inspectie NEN 3140; conditie 6.	4-6	70	1		post	€	25.000	€ 25.000
5.22	corrosie leidingwerk en tsa	105	TSA waterbehandeling slecht; corrosie waarneembaar; conditie 5. Leidingwerk luchtkanalen conserveren; conditie 5.	5	70	1		post	€	5.000	€ 5.000
6	Bouwkundig buitenzijde										€ 506.000
6.1	buitengevels	76 t/m 80	Buitenzijde accommodatie is vervuild; reinigen en conserveren; overtollige materialen verwijderen. Conditie 5	5	50						
6.2	beplating buitengevels	76 t/m 80	controleren op corrosie en loszittende bevestigingen; conserveren en herstellen; reinigen	4	50						
6.3	glijbaan	81	Glijbaan total beoordelen, reinigen en conserveren. Conditie 4; zie inspectierapport Glijbaan.	4	50						
6.4	leidingen; dilatatievoegen	82	Overtollige leidingen enz. Verwijderen; dilatatievoegen herstellen. Conditie 4-5	1	65	1		post	€	2.500	€ 2.500
6.5	buitenaanzicht	84 en 85	algemeen overzicht aanbouw 2014; conditie 3	3	30						
6.6	speelplek en apparaten		zie rapport speelvoorzieningen 2023; deze dient afgehandeld te worden.		75	1		post	€	1.500	€ 1.500
7	Daken										€ 4.000
7.1	alle daken	86 t/m 91-101-104	Opstelling PV-installaties dak sporthal; geen bijzonderheden; daken niet geïnspecteerd. Rapportage aanwezig? Conditie 3-4. Overzicht daken; aandacht voor zwerfvuil tijdig verwijderen ivm verstoppingen afvoersysteem.	3/4	40						€ 0
7.2	Hemelwaterafvoeren	75	Hemelwaterafvoeren (algemeen punt) renoveren; Loro-x is beter bestand tegen vandalisme. Dilatatievoegen dienen te worden vernieuwd. Conditie 5	5	80	1		post	€	7.500	€ 7.500
7.3	Heatpipes	88	Heatpipes controleren op goede werking. 1 buis defect. Isolatie ontbreekt op diverse plaatsen; bijwerken.	4	60	1		post	€	1.000	€ 1.000
7.4	luchtkanalen en kasten	102	Luchtkanalen bevestigingen vertonen corrosie; herstel zsm; conditie 5. Keuringsrapport aanlijnvoorzieningen is niet aanwezig. Luchtbehandeling kleedruimten Keurig; conditie 3. Regulier onderhoud in MJOP opgenomen.	3-5	60	1		post	€	750	€ 750
7.5	masten	103	doel mast is niet duidelijk; anders weghalen	4	30						€ 9.250
8	Bouwkundig binnenzijde										
8.1	douches		capaciteit op piektijden te weinig; systeem nader beoordelen.	4	60				PM		
8.2	kleedruimten	23	in renovatie opnemen als bouwkundige herindeling wordt gepland. Conditioneel conditie 4.	4	40						€ 0
8.3	tegelwerk	26-27-93-94-96	Perrontegels zwembad zijn de voegen gesleten; voldoen niet meer aan de term “glad en waterdicht afgewerkt” conform regelgeving WHVBZ. Bij renovatie is vervanging wenselijk, afhankelijk van omvang. Beschadigingen tegelwerk; Voegen conditie 5. Zwembadtegels gescheurd of gebroken (onder water); herstellen ivm risico op snijwonden; conditie 6. Tijdelijke loopmatten vertonen schimmel; zie rapporten en dwangbevelen Provincie.	5	80	1		post	€	100.000	€ 100.000
8.4	sporthal verbindingsgang	4	Plafonds enigszins gedateerd; conditie 4	4	50						
8.5	sporthalvloer	5	ter beoordeling door externen op stroefheid, kwaliteit, levensduur; excl. beoordeling verzakking is de vloer conditie 3. zie rapporten en offertes 2020 en 2023. Inspectierapport ontbreekt.	3	40	1		post	€	45.000	€ 45.000
8.6	sporthalvloer	6	Aansluiting sportvloer/binnenmuur. Verzakking is zichtbaar. Conditie 5	5	80				PM		
8.7	sporthalvloer	7	Scheuring aanhechting sportvloer-binnenmuur door verzakking. Conditie 5	5	80				PM		
8.8	sporthalvloer	8 t/m 13	Detail scheurvorming sportvloer; krimp van de vloer. Conditie 5	5	80				PM		
8.9	berging sporthal	14	plafonds vertonen lekkagesporen; oorzaak niet duidelijk; waarschijnlijk lekkage en geen condensatie. Conditie 5	5	75	1		post	€	2.500	€ 2.500
8.10	berging sporthal	15	afzuigrooster vervuild; ivm risico op infectie door mogelijk aanwezige virusdeeltjes zsm reinigen; mogelijk dienen de luchtkanalen ook te worden gereinigd (inwendig).	4	70	1		post	€	100	€ 100
8.11	plafonds berging sporthal	16	redelijk; conditie 4	4	40						
8.12	bedienruimte verlichting	16	gedateerd; dient in een eventuele renovatie te worden betrokken. Conditie 4-5	4/5	50						
8.13	zwemzaal kozijnen; binnenschilderwerk	33-34	Schilderwerk onjuist uitgevoerd cq niet bijgehouden; conditie 5; gevolgschade ligt voor de hand.	5	80	1		post	€	40.000	€ 40.000
8.14	zwemzaal beglazing	35-36-37	Glasrenovatie vanuit 2014; conditie 3-4. In renovatieplan zou mogelijkheid van tripleglas kunnen worden overwogen.	3/4	40			2			
8.15	zwemzaal constructies	38-38-96	Corrosie op kolommen zwembad; zsm conserveren; is onderdeel van draagconstructie! Conditie 5-6; geen recent inspectierapport RVS aanwezig; oude rapport dateert van 2011.	5/6	80				incl. bij 8.13		
8.16	zwemzaal vloerpotten RVS	40	Corrosie RVS; niet toelaatbaar; blijkbaar niet resistent RVS toegepast. Conditie 6. Zie ook punt 8.15	6	80				incl. bij 8.13		
8.17	betimmeringen	94	afwerkingen niet onderhouden en niet waterdicht; kans op schimmel; conditie 5-6	5	70				incl. bij 8.13		
9	Sanitair										€ 187.600
9.1	sanitaire ruimten	23	vervanging bij renovatie wenselijk (vrijhangend sanitair); wastafels uitrusten met tijdspoelers. Conditie 4-5	4/5	70	1		post	€	40.000	€ 40.000
10	Brandbestrijding										€ 40.000
10.1	brandslanghaspels		regelmatig controleren volgens veiligheidsplan; zie keuringsrapporten Ansul.	3	40						
10.2	brandmeldinstallatie		vervangen conform MJOP in 2031	3	60	1		post	€	15.000	€ 15.000
11	Recreatiebad										
11.1	luchtbehandelingskanalen		luchtroosters regelmatig reinigen en conserveren	4	60	1		post	€	2.500	€ 2.500
											€ 2.500
											€ 828.100
	Honoraria etc.										
	advieskosten		algemeen			1	post		€	20.000	€ 20.000
	projectleiding		voorbereiding en uitvoering			100	uur		€	120	€ 12.000
	bouwtoezicht		directievoering tijdens uitvoering			150	uur		€	120	€ 18.000
	honoraria		constructeur en adviseurs			4	%		€	33.124	€ 33.124
	leges, precario, nutsvoorzieningen		ntb			2	%		€	16.562	€ 16.562
	verhuiskosten		door exploitant			1	post		PM		PM
											€ 99.686

	Honoraria, overige projectkosten		geen opslagen bouwkundig		€	99.686
	Onvoorzien (waaronder bouwkundige zaken)				10% €	113.078
	Prijsindexering		gedeeltelijk;			pm
	TOTAAL		exclusief BTW		€	1.244.057
			inclusief BTW		21% €	1.505.309