INVENTARISATIE & ANALYSE HUIDIGE ONDERHOUDSSITUATIE ZWEMBAD EN SPORTHAL FLIDUNEN TE VLIELAND

1.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk brengen we de huidige onderhoudssituatie van zwembad Flidunen in kaart. We analyseren allereerst de technische kwaliteit van het zwembad (bouwkundige staat en resultaten technische schouw). Daarna wordt nader ingegaan op de geconstateerde onderhoudssituatie in relatie tot de vraag of en in welke vorm zwembad Flidunen kan voortbestaan.

De volgende mogelijkheden brengen wij in beeld; wij gaan in onze rapportage bij het hoofdstuk “conclusies en aanbevelingen” in op de mogelijkheden op basis van onze bevindingen.

- Instandhoudingsvariant voor 10-15 jaar (het behouden van alle huidige functies met een minimum aan middelen en een maximum aan veiligheid met als doelstelling nieuwbouw).
- Renovatie (de huidige functies ongewijzigd behouden maar op essentiële onderdelen (volgend uit de rapportage) verwerken in het renovatieplan);
- Vernieuwbouw (een combinatie van renovatie van de te behouden delen van de accommodatie, aangevuld met nieuwe functies dan wel wijzigen van bestaande functies, op basis van een op te stellen vernieuwbouwplan);
- totale nieuwbouw (het volledig vervangen van de huidige accommodatie op 1) een nieuwe locatie of 2) naast de bestaande locatie (indien daarvoor gronden beschikbaar zijn) of 3) het amoveren van de bestaande accommodatie en op dezelfde locatie herbouw.

Bepalend voor het antwoord op de vraag annex keuze is de uitkomst van het onderzoek. Daarom hebben wij alle geconstateerde zaken voorzien van een conditiescore en een percentage waarbij wij de impact van de betreffende regel/geconstateerde punt aangeven. Het behoeft geen betoog dat wanneer er essentiële onderdelen van de accommodatie een hoge score hebben en dus een nadrukkelijke invloed hebben op de te maken keuzes, wij dit zullen aangeven in onze conclusies en aanbevelingen.

1.2 BOUWKUNDIGE STAAT EN TECHNISCHE SCHOUW

Om de bouwkundige staat van het gebouw te beoordelen is er door Breet Consultancy een beoordeling van het zwembad uitgevoerd door middel van een uitgebreide schouw ter plaatse. Op 30 mei 2023 is er een opname uitgevoerd met als doel om de bouwkundige, constructieve en technische staat te bepalen in het kader van onze opdracht. Daarbij speelt mee dat de accommodatie in 1992 is gebouwd over het bestaande buitenbad uit 1970 en in 2014 technisch is verduurzaamd. Er heeft diverse malen afstemming plaatsgevonden met onze contactpersoon Leo-Hans Sterenberg van de gemeente Vlieland. Ook hebben wij een aantal documenten ontvangen van de bouwkundige en technische situatie, alsmede van de uitgevoerde inspecties en keuringen. Hierdoor ontstaat er een eerste beeld van de bouwkundige staat van het complex, de technische staat van installaties en machines en de (technische) noodzaak tot aanpassingen.
Tijdens deze opname is een beeldrapportage opgesteld, welke als bijlage 1 is toegevoegd. Deze rapportage is voorzien van opmerkingen over de staat van onderhoud en er is een

© BREET CONSULTANCY 2023

conditiescore toegevoegd, waarbij 1 = nieuwstaat en 6 = directe vervanging noodzakelijk door uitval. In de bijlage 1 is de visuele weergave van deze schouw opgenomen. Verder hebben wij een risico-inventarisatie opgesteld na onze opnames. Deze inventarisatie is als bijlage 2 toegevoegd en omvat alle voornoemde onderdelen. Samen met dit begeleidende schrijven vormt onze rapportage de conclusies en aanbevelingen.

1.2.1 ALGEMENE OMSCHRIJVING OPNAMESTAAT GEBOUW EN INSTALLATIES

De accommodatie is oorspronkelijk gebouwd als buitenbad (1970) en later voorzien van een uitbreiding met een overdekt wedstrijdbad, instructiebad en sporthal (1992). Hierdoor zijn er verschillen merkbaar in gebouwleeftijd. Deze verschillen zijn echter niet van dien aard dat er een duidelijke veroudering zichtbaar is ten opzichte van het nieuwere gedeelte; de “oude” buitenbak is hergebruikt en vertoont (visueel) geen zetscheuren en/of constructieve afwijkingen gerelateerd aan de leeftijd. In 2014 is de accommodatie technisch verduurzaamd met het aanbrengen van heatpipes op de daken van het zwembad en zonnepanelen op de sporthal.
De accommodatie werd tot ca. 2015 onderhouden in eigen beheer door zwembad Flidunen. Vanaf ca. 2015 is het bestuur vernieuwd en wordt het onderhoud in afstemming met de gemeente en de beheerder van de naastgelegen camping uitgevoerd. Tot 2015 zijn door het adequate onderhoud de kosten beperkt geweest in vergelijking met de reguliere zwembaden in Nederland, die over het algemeen niet kunnen worden geëxploiteerd zonder gemeentelijke bijdrage. Na 2015 tot heden is het onderhoud uitgevoerd op basis van het correctief model. Het preventieve onderhoud is marginaal uitgevoerd, getuige de huidige toestand. Het technische onderhoud wordt door externe partijen uitgevoerd i.v.m. het vertrek van [redacted] Het dagelijkse onderhoud wordt door [redacted] uitgevoerd (ingehuurde kracht van de naastgelegen camping).

Ondanks de veranderingen in de afgelopen jaren heeft de accommodatie toch een respectabele leeftijd bereikt, waardoor de kosten van een renovatie/vervanging van substantiële delen van de technische installaties en daken noodzakelijk is. De reguliere onderhoudskosten vormen een onderdeel van het jaarlijkse onderhoudsbudget conform het MJOP.

1.2.2 BOUWKUNDIGE BUITENZIJDE SITUATIE

Tijdens de opname hebben wij het gebouw beoordeeld met in gedachten de leeftijd. De bouwkundige staat is, gezien de leeftijd, redelijk te noemen. Natuurlijk zijn er onderdelen zoals de daken en buitenwanden- en openingen die nadrukkelijk onderhoud en/of vervanging nodig maken. Dit is in onze rapportage opgenomen.
In bouwkundige zin valt op dat er aan de buitengevels onderhoud nodig is van de gevelbeplating en de buitenmuren. Ook de buitenwandopeningen (kozijnen en glasvulling) behoeven nadrukkelijk onderhoud. De daken verkeren in een relatief goede conditie, behoudens de vervuiling die niet regelmatig wordt verwijderd en waardoor de afwatering stagneert; er is echter geen rapport dakbeheer aanwezig waardoor de technische beoordeling alleen visueel heeft plaatsgevonden. In het kader van duurzaamheid is te vermelden dat de dakpakketten niet voldoen aan de huidige isolatienormen. Wij constateren dat de daken behoorlijk verontreinigd zijn nabij de waterafvoeren. Er is veel zwerfvuil aanwezig wat de goede afwatering belemmert. De hemelwaterafvoeren zijn gebrekkig van kwaliteit; wij opteren voor vandaalbestendige afvoersystemen (Loro-X). De meeste dilatatievoegen zijn in slechte conditie of verdwenen. Vernieuwing is noodzakelijk.

© BREET CONSULTANCY 2023

1.2.3 BOUWKUNDIG BINNENZIJDE ACCOMMODATIE

Tijdens de rondgang voor de opname hebben wij geconstateerd dat er diverse bouwkundige aandachtspunten zijn; deze zijn weergegeven in onze rapportage. Te vermelden zijn: de diverse lekkages in de badomloop (kelder), welke op diverse plaatsen door bestaande dilataties, leidingdelen en doorvoeringen plaatsvinden, de corrosie van RVS in de zwemhal, de verouderde kleedruimten, waarbij de indeling voor verbetering vatbaar is door te voorzien in een gescheiden schone- en vuile- voetengang.
Het tegelwerk van de perrons verdient nadrukkelijke aandacht; het voegwerk is ingesleten en voldoet niet meer aan de gestelde eisen van de WHVBZ; getuige hiervan zijn de opgelegde dwangsommen van de toezichthouder WHVBZ. Lopende de herstelltermijn zijn nu flexibele matten gelegd welke regelmatig worden gereinigd; echter, naar nu blijkt ontwikkelt zich schimmel onder matten hetgeen tot ziekten kan leiden. Ook hierover is door de toezichthouder een rapportage opgesteld met afkeur (zie info gemeente).
Onder water zijn een aantal tegels losgekomen dan wel gescheurd; deze dienen z.s.m. te worden hersteld. Het herstel kan onder water door een gespecialiseerd bedrijf plaatsvinden. Het vervangen van tegels in een droge situatie (water uit het bassin) is gezien de hoge grondwaterstand waarschijnlijk niet mogelijk. Hiertoe dient nader constructief advies te worden ingewonnen.
De plafonds in de accommodatie zijn gedateerd en vertonen leksporen; mogelijk is de oorzaak condensatie, maar ook daklekkages kunnen hierbij een oorzaak zijn. In ieder geval dient hier correctief te worden opgetreden. Op diverse plaatsen zijn de damwandprofielen van de plafonds doorbroken voor de aanleg van de veiligheidsvoorzieningen op de daken. Hierbij zijn de dampremmende lagen doorbroken en vindt condensatie plaats. Dit dient te worden hersteld, benevens de optredende corrosie.
De sportvloer (betonvloer) vertoont verzakking. De vloer is gestort op een onderliggend zandpakket. De oorzaak van de verzakking is nog onderwerp van onderzoek door een gespecialiseerd bedrijf. Gezien de ontvangen informatie omtrent de hoge grondwaterstand is het vermoeden dat er zand weglekt onder de sportvloer waardoor de draagkracht ontbreekt en de vloer zakt. Hieromtrent dient nader (extern) onderzoek uitsluitsel te geven.
Het binnenschilderwerk is niet juist uitgevoerd en is achterstallig. De beglazing is in 2014 vervangen, echter zou momenteel door triple-beglazing kunnen worden opgevolgd als duurzaamheidsmaatregel.
Het timmerwerk vertoont achterstalligheid, waardoor schimmels kunnen ontstaan. In ieder geval voldoet het niet aan de voorschriften uit de WHVBZ, waar “glad en waterdicht afgewerkt materiaal” moet worden toegepast en onderhouden.

1.2.4 INRICHTING

De inrichting is doelmatig, wel enigszins gedateerd maar wel functioneel. Voor diverse onderdelen zoals receptie, keuken en zitruimte zullen inrichtingsdelen vervangen moeten worden. In de centrale hal zijn brandblusvoorzieningen geplaatst welke corrosie bevatten; deze dienen te worden vervangen uit oogpunt van hygiëne.
De personeelsruimte annex ICT-ruimte voldoen niet aan de ARBO-eisen.
De keuken en annexen dienen te voldoen aan de HACCP-eisen v.w.b. de verwerking van etenswaren en de opslag en onderhoud. Wij hebben geen certificaat aangetroffen.
Het aanwezige daklicht dient regelmatig te worden gecontroleerd op inbraakwerendheid.
De zwembadafdekkingen zijn in 2014 geplaats als duurzaamheidsmaatregel; inmiddels zijn de afdekdekens verouderd en vertonen gebreken, slijtage en schimmel en dienen vervangen te worden dan wel hersteld. De wikkelsystemen zien er goed uit. Wij hebben geen onderhoudsrapportage ontvangen.

© BREET CONSULTANCY 2023

De startblokken zijn vergaand gecorrodeerd; de RVS-rapportage is in 2011 opgesteld. In artikel 5.12 van het Bouwbesluit 2012 staat:

Het onderzoek behoeft niet te worden uitgevoerd wanneer voor 1 juli 2016 een vergelijkbaar rapport is goedgekeurd door het bevoegd gezag waaruit ten minste blijkt dat in de gebieden A en B geen dragende delen van niet-resistent roestvaststaal aanwezig zijn.

Uit de voorliggende rapportage is niet gebleken dat is voldaan aan art. 5.12 van het voornoemde bouwbesluit 2012.
De voornoemde rapportage geeft een aantal gebreken aan, ook bij de aangebrachte RVS-delen. Er is niet gebleken dat er een herstel heeft plaatsgevonden van de geconstateerde gebreken. Ook heeft geen herinspectie plaatsgevonden. Om de huidige situatie en veiligheid te borgen, adviseren wij dringend een herinspectie te laten uitvoeren.

De glijbaan is gekeurd, echter de bevestigingen zijn hierin niet opgenomen; deze zijn zwaar gecorrodeerd; in de naden van de glijbaandelen is schimmel waargenomen; de plafonds in de glijbaantoren zijn deels defect (losliggende platen).

1.2.5 CONSTRUCTIES

Constructief gezien hebben wij, voor zover dat visueel waarneembaar was, op diverse plaatsen beperkte corrosie en op een aantal plaatsen vergaande corrosie waargenomen van de dragende delen; een RVS-rapportage ontbreekt. Uiteraard hebben wij geen volledig constructief onderzoek uitgevoerd, maar ons beperkt tot een visuele opname. Er is corrosie waarneembaar op niet-dragende RVS-delen in de zwemzalen, zoals kolombescherming, ventilatieroosters en diverse kleine corrosieplekken op hang- en sluitwerk.
Op de hoofddraagconstructie zijn diverse staal- en RVS-corrosie waargenomen, welke in het bewegingsgebied van de bezoekers liggen en in zone A van de bassins (wat wil zeggen dat het zwemwater invloed heeft op de corrosie). Deze punten zijn ook door de toezichthouder Provincie opgemerkt en vastgelegd.
Zoals al hiervoor aangegeven is de sporthalvloer verzakt; onderzoek dient aan te tonen wat de oorzaak is en het advies voor herstel.

1.2.6 INSTALLATIES

Over het algemeen zijn de installaties deels gedateerd en redelijk onderhouden. De te verwachten kosten betrekken zich voornamelijk op de volgende onderdelen:

- Cv-installaties;
- Waterbehandelingsinstallaties;
- Verlichting;
- Besturing;
- Isolatiewerken;
- Luchtbehandelingsinstallaties;
- Veiligheid;
- Elektriciteitswerken;
- Duurzaamheidsmaatregelen.

Toelichting rapportage op onderdeel:

Cv-installaties:

© BREET CONSULTANCY 2023

- de cv-ketels zijn van bouwjaar 2009, inmiddels 14 jaar oud; de vereiste inspecties zijn uitgevoerd en de ketels kunnen nog enige jaren mee;
- de warmwaterinstallatie wordt als te klein ervaren bij drukte; nader onderzoek moet uitwijzen wat de oorzaak is aangezien in het verleden geen klachten zijn geweest.
- De radiatoren zijn niet voorzien van thermostatische kranen, waardoor onnodig warmte wordt geleverd;

Waterbehandelingsinstallaties:
- Het bassinwater verkleurt groen, hetgeen het vermoeden heeft dat er algengroei aanwezig is; de zonlichttoetreding is fors, en naar we hebben vernomen zijn de bufferkelders (binnen en buiten) nog nooit gereinigd, waardoor organische verontreiniging aanwezig is. Dit dient z.s.m. te worden opgelost uit oogpunt van hygiëne;
- Diverse onderdelen van de installatie in de technische ruimte vertonen corrosie, zoals de TSA, de kleppen, de appendages en waterverdeling. Dit dient te worden geconserveerd.
- Het zwembadfilter is inwendig gecorrodeerd; er dient een inspectie te worden uitgevoerd om de inwendige toestand te beoordelen. Afhankelijk van de uitslag dient het filter te worden gerenoveerd of vervangen.
- De circulatiepompen in de kruipruimten zijn nagenoeg einde levensduur, 1 uitgezonderd. Deze dienen vervangen te worden.
- Het leidingwerk is in de technische ruimte voldoende van kwaliteit; in de kruipruimte en rondom de bassins is de ophanging vergaand versleten en gecorrodeerd; een calamiteit is niet uit te sluiten als de leidingophangingen afbreken en de inhoud van de baden in de kruipruimten en technische ruimten stroomt. De infrastructuur dient vergaand te worden gerenoveerd.

Verlichting:
- De bestaande verlichting bestaat uit een menging van LED- en conventionele armaturen en lichtbronnen. Ik het kader van duurzaamheid is vervanging wenselijk.

Besturing:
- De besturing van de sporthalverlichting is in 2014 aangebracht en voldoet naar wens.
- De schakelkast GBS en de 2^{e} schakelkast zijn relatief oud maar functioneren nog. Het GBS dient (op onderdelen) te worden vervangen voor een nieuwe uitvoering van Priva. Wanneer blijkt dat renovatie niet mogelijk blijkt (na inspectie door het installerende bedrijf) kan ook voor een gelijkwaardig fabricaat worden gekozen, bv. Johnson Controls, Webeasy, Kieback & Peter (niet uitputtend).

Isolatiewerken:
- De isolatie van het cv-systeem en koud- en warmwatersysteem is gebrekkig; appendages zijn ongeïsoleerd;
- De diverse doorvoeringen in de daken zijn niet dampremmend uitgevoerd, waardoor condensatie ontstaat; deze dienen te worden hersteld;

Luchtbehandelingsinstallaties:
- De luchtbehandelingskasten op de daken zijn v.w.b. het zwembad gedateerd, maar zien er goed uit en is vervanging voorlopig niet nodig; de LBK van de kleedruimten is in 2014 geplaatst en is kwalitatief goed. Wel is op onderdelen nadrukkelijk onderhoud nodig en partiele vervanging van draaiende delen.

© BREET CONSULTANCY 2023

- De luchtkanalen op de daken vertonen enige corrosie bij de beugeling; dit dient te worden geconserveerd;

Veiligheid:
- Op de daken zijn aanlijnvoorzieningen; wij hebben echter geen recent keuringsrapport ontvangen. Ook hebben wij geen klimmaterieel aangetroffen (veiligheidsharnas enz.)
- Klimmaterieel: de aanwezige ladders en trappen voldoen volstrekt niet. Er is geen keuringsrapport aanwezig. Advies: huidig materieel afvoeren en gekeurde industriële trappen en ladders aanbrengen/leveren.

Elektriciteitswerken:
- De gehele elektriciteitsvoorziening en infrastructuur is niet conform de vigerende eisen; wij hebben geen NEN 3140 en NEN 1010-inspectie- en rapportage aangetroffen, behoudens keuring enkele verlengsnoeren en haspels. Uit de foto's blijkt dat er veel onveilige situatie zijn.
- De hoofd- en onderverdelingen zijn niet voorzien van een inspectierapport NEN 3140;
- Wij hebben geen informatie dat er een VOP'er is aangewezen (Voldoende Opgeleid Persoon) voor de dagelijkse elektrotechnische onderhoudswerkzaamheden.

In onze rapportage (bijlage 1) hebben wij een gedetailleerde opname weergegeven.

NEN 3140 Checklist (ter info, uitgangspunten):

Wanneer uw elektrische installatie een keuring volgens NEN 3140 ondergaat, wordt deze op verschillende aspecten getoetst. Allereerst vindt er een visuele inspectie plaats, waarna een meting en beproeving plaatsvindt waarin wordt gekeken in hoeverre de installatie voldoet aan de eisen. In deze NEN 3140 checklist sommen we de inspectiepunten voor u op:

De visuele inspectie kijkt of:	**De meting en beproeving kijkt of de installatie voldoet aan:**
De noodzakelijke tekeningen aanwezig zijn en de juiste informatie vermeld is	De beschermingsleidingen (inclusief vereffeningsleidingen, en hun verbindingen)
De verschillende (installatie)delen eenduidig herkenbaar zijn	De circuit impedanties van de foutstroomketens
De eventuele aanwezige beschadigingen geen gevaar veroorzaken	De aardverspreidingsweerstand van aardelektroden (het loshalen van de aardleiding kan leiden tot een gevaarlijke situatie)
Er geen zichtbare tekenen van oververhitting zijn	Het elektrisch materiaal ten minste in overeenstemming is met de installatie-eisen (zoals vastgelegd in product- of installatienormen en leveranciersvoorschriften)

© BREET CONSULTANCY 2023

De visuele inspectie kijkt of:	De meting en beproeving kijkt of de installatie voldoet aan:
De gangpaden bestemd voor bediening en onderhoud en de vluchtwegen voldoende ruim en goed toegankelijk zijn	De isolatieweerstand van elk gedeelte van de elektrische installatie
De verbindingen van de zichtbare beschermingsleidingen, inclusief vereffeningsleidingen, in orde zijn	De veilige scheiding van stroomketens
De juiste beveiligingstoestellen aanwezig zijn en juist zijn ingesteld	De goede werking van aardlekbeveiligingen
De veiligheidsketens in orde zijn	De goede werking van schakelende beveiligingstoestellen tegen overstroom
De aanwezige spanningsindicatoren en voltmeters functioneren	De goede werking van veiligheidsketens
De elektrische installatie past bij de huidige gebruikseisen	De goede werking van veiligheidssignaleringen
	De deugdelijkheid van de verbindingen

Wij adviseren u de NEN-3140 inspectie te laten uitvoeren.

1.2.7 DUURZAAMHEID

Diverse maatregelen en vervangingen kunnen een extra duurzaamheidsaspect vertegenwoordigen. Wij noemen hierbij de Cv-installatie voorzien van betere isolatie, de verlichting upgraden naar LED, de buitengevels inspecteren en na-isoleren; de glasopeningen in de buitengevels voorzien van tripleglas.
In dit overzicht en ons onderzoek hebben wij ons beperkt tot de gangbare technieken en de renovatie; wanneer prijs wordt gesteld op extra duurzaamheidsmaatregelen kan dat nader worden onderzocht.
Ter aanvulling: de rijksoverheid verplicht al geruime tijd gebouweigenaren en exploitanten te voldoen aan energiebesparende maatregelen. Deze verplichting is vastgelegd in de Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED). In deze richtlijn zijn voorwaarden opgenomen waaraan bedrijven en instellingen moeten voldoen.
In ieder geval moet Flidunen c.q. de gemeente Vlieland voldoen aan de informatieplicht energiebesparing en de Erkende Maatregelenlijst (EML) welke door het RVO (RVO.nl) wordt uitgegeven. In 2023 is een update van deze lijst gepubliceerd.
Kern van de maatregelenlijst is dat alle maatregelen welke voor de betreffende gebouweigenaar en/of exploitant gelden moeten worden uitgevoerd als de terugverdientijd binnen 5 jaar na uitvoering ligt. De EML-lijst voorziet in deze maatregelen. Het is dus zaak

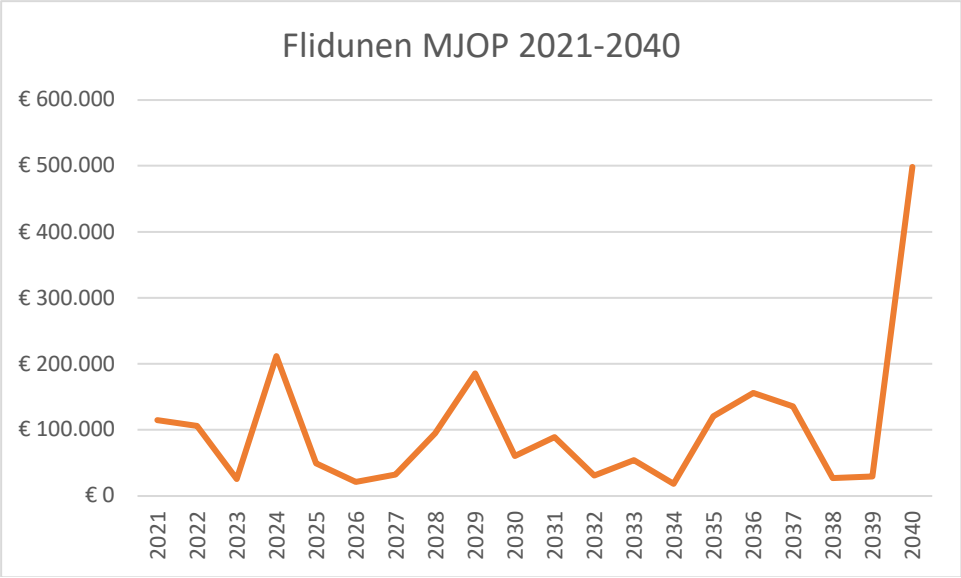
© BREET CONSULTANCY 2023

voor de eigenaar en/of exploitant om de van toepassing zijnde maatregelen te onderzoeken conform de EML-lijst en de niet-uitgevoerde maatregelen door te voeren. Voor nadere informatie is de volgende website beschikbaar:
https://www.rvo.nl/onderwerpen/informatieplicht-energiebesparing

2.0 MJOP (meerjarenonderhoudsplan):

Wij hebben van uw gemeente het vigerende MJOP ontvangen. Het MJOP geeft inzicht in de opgenomen onderhouds- en vervangingsbudgetten voor de periode 2021 t/m 2040.
De levensduur van de accommodatie, waarbij de oorspronkelijke bouw van het buitenbad in 1970 niet is betrokken, bedraagt van 1992 tot heden 31 jaar.
Met de scope op de vraag of en zo ja met welke middelen de accommodatie nog kan blijven voortbestaan dient te worden meegenomen dat de accommodatie op de einddatum van het MJOP (2040) een leeftijd heeft van 48 jaar.
De vraag die nu voorligt is of en op welke wijze invulling kan/moet worden gegeven aan het MJOP in relatie tot de voorliggende rapportage met grove kostenraming en de toekomstbestendigheid.

In het MJOP zijn de kosten opgenomen voor de onderhouds- en vervangingsactiviteiten voor de instandhouding van de accommodatie.



Wat in bovenstaande grafiek is te zien, is dat de geplande instandhoudingskosten voornamelijk in 2040 optreden. Dat is een fenomeen wat wij veel aantreffen, omdat tegen het einde van de levensduur Meestal voor nieuwbouw wordt besloten en dan het laatste onderhoudsjaar vrijvalt.
In de voorliggende casus is de vraag of en met welke kosten Flidunen voor de looptijd van het MJOP in stand gehouden kan worden.

In onze prognose van de noodzakelijke kosten om de accommodatie zoveel mogelijk risicoarm te kunnen blijven exploiteren hebben wij een richtinggevend budget opgenomen van ca. € 1,5 Mio op basis van het herstellen van de geconstateerde gebreken met een risicoscore vanaf 60%. Dat betekent dat de daaronder vallende items met een budget van € 1,5 Mio toekomstbestendig gemaakt moeten worden.

© BREET CONSULTANCY 2023

Met een totaalbudget van € 2.058.265 in het MJOP wordt het MJOP voor ca. 75% belast in de komende jaren, waarbij er een verschuiving in het MJOP moet optreden van 2040 naar de komende 2 jaar, waarin de herstelwerkzaamheden plaats dienen te vinden.

Let wel: daarmee worden alleen de risico-items met een risicopercentage op uitval van 60% of meer benoemd; de overige instandhoudingswerkzaamheden blijven conform het MJOP en de eigen exploitatie van Flidunen nodig.

Budgetten volgend uit de inspecties en MJOP:

Volgens onze inschatting van de urgenties en de conditiescores hebben wij een verdeling gemaakt van de benodigde budgetten voor de komende 15 jaar als instandhoudingsvariant:

Risicoscore:	Benodigd budget:
60-75% (oranje):	€ 373.100,00
80-100% (rood):	€ 410.000,00

De posten PM betreffende de verzakkingsproblematiek sporthalvloer zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Ook zijn de vervangingskosten ad. € 45.000,00 van de sportvloer niet in bovenstaand budget begrepen.
De overige kosten vindt u terug in risicorapportage (bijlage 2).

De posten welke een lagere risicoscore hebben (groen en geel gemarkeerd) hebben wij niet gebudgetteerd; deze vallen onder het reguliere onderhoud.
In het MJOP (bijlage 3) hebben wij een aantal posten gemarkeerd welke zijn gebruikt in deze rapportage.

© BREET CONSULTANCY 2023

Samenvatting:

Uit bovenstaande analyse van de onderhoudstoestand van zwembad en sporthal Flidunen kunnen wij de volgende samenvatting opstellen:

- De huidige onderhoudstoestand is zeer matig en niet toekomstbestendig;
- Op een aantal onderdelen van onze opname zijn urgente maatregelen nodig voor de korte termijn om de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten zonder calamiteiten;
- Op een aantal onderdelen van onze opname zijn maatregelen nodig om voor de komende 15 jaar de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten.
- In de bijgevoegde presentatie van de geconstateerde afwijkingen is te zien dat spoedig ingrijpen noodzakelijk is.
- Op een aantal onderdelen is de veiligheid niet geborgd en zijn geen onderliggende rapporten beschikbaar; deze onderdelen dienen z.s.m. te worden gezekerd met de noodzakelijke rapportages en inspecties;
- De provincie heeft een aantal maatregelen opgelegd met dwangsom omdat niet wordt voldaan aan de voorschriften van de vigerende WHVBZ; deze maatregelen zijn ten dele niet uitgevoerd waarbij de termijnen zijn verstreken; bij herinspectie wordt een eventuele sluiting niet uitgesloten;
- Met de focus op het voortbestaan van zwembad en sporthal Flidunen in de huidige samenstelling hebben wij een instandhoudingsvariant opgenomen voor de periode van 15 jaar; dat betekent dat in 2038 de accommodatie aan het einde is van de technische levensduur. Met deze variant in beeld hebben wij het benodigde budget opgesteld en de vereiste maatregelen.

Conclusies en aanbevelingen:

Zoals in onze inleiding al is aangegeven, zijn er op basis van onze bevindingen een viertal mogelijkheden nader te belichten. Wij zullen deze hierna toelichten:

==========

- <u>instandhoudingsvariant voor 10-15 jaar (het behouden van alle huidige functies met een minimum aan middelen en een maximum aan veiligheid met als doelstelling nieuwbouw).</u>

Deze variant is, gezien de resultaten van onze inspecties en analyses, de meest voor de hand liggende. Reden hiervoor is dat de andere varianten een lange voorbereidingstijd vergen in verhouding tot de directe aanpak van de afwijkingen die wij hebben geconstateerd. Voor de continuering van de bedrijfsvoering is het van belang tijdig invulling te geven aan herstel en vervanging (niet zijnde preventieve vervangingen). De variant is erop gebaseerd om het einde van de looptijd van 10-15 jaar te behalen met een minimum aan kosten en een maximum aan veiligheid voor personeel en bezoekers. Financieel hebben wij aangegeven dat deze variant een beslag legt op 75% van het totale MJOP-budget voor de betreffende jaren. Daarbij is rekening gehouden met alle kosten met een risicoscore vanaf 60%. Zoals eerder vermeld zijn de inspectie-herstel- en vernieuwingskosten als gevolg van het verzakken van de sporthalvloer hierbij niet gerekend, alsmede de nieuwe topvloer.

Voordeel:

© BREET CONSULTANCY 2023

- er kan direct, onder dekking van het MJOP, een aanvang worden gemaakt met herstel en behoud.
- De komende jaren kan de accommodatie, mits adequaat onderhouden, dienst blijven doen en wordt een nieuwbouwinvestering uitgesteld.

Nadeel:
- er wordt een beslag gelegd op de huidige middelen van het MJOP welke (nog) niet zijn toegewezen aan het budget voor 2024 e.v.
- de accommodatie blijft bestaan in de huidige vorm;
- ontwerp voor de nieuwbouw zal na de looptijd van 10 jaar moeten worden ingezet om na 15 jaar een nieuwe accommodatie te hebben gerealiseerd.

==========

- <u>Renovatie (de huidige functies ongewijzigd behouden maar op essentiële onderdelen (volgend uit de rapportage) verwerken in het renovatieplan);</u>

Deze variant is gecompliceerder, aangezien gelijktijdig invulling moet worden gegeven aan de benodigde onderhouds- en vervangingswerkzaamheden en daarnaast moet worden onderzocht en gebudgetteerd. Aangezien de accommodatie achterstallig onderhoud heeft, is deze variant niet voor de hand liggend.

Voordeel:
- Mits de financiële middelen hiervoor worden vrijgemaakt kunnen met een eenmalige extra investering de lopende kosten worden beperkt; het budget is natuurlijk afhankelijk van de eisen en wensen, maar globaal zal tussen de 3 en 5 Mio benodigd zijn.

Nadeel:
- er dient gelijktijdig te worden hersteld en vervangen en een renovatieplan te worden opgesteld. Dat vereist veel inzet en parallelle middelen.
- Er dienen financiële middelen en menskracht te worden vrijgemaakt.

==========

- <u>Vernieuwbouw (een combinatie van renovatie van de te behouden delen van de accommodatie, aangevuld met nieuwe functies dan wel wijzigen van bestaande functies, op basis van een op te stellen vernieuwbouwplan);</u>

Deze variant is aanvullend op de vorige variant, maar met dat verschil dat hier nieuwe functies kunnen worden toegevoegd en bestaande functies kunnen worden herzien. Daarnaast kunnen verduurzamingsmaatregelen worden toegepast (gebouwschil) en kan worden geanticipeerd op lokale ontwikkelingen.

Voordeel:
- vernieuwing geeft een nieuwe impuls aan het zwembad en de bezoekersaantallen.
- Er kunnen nieuwe functies worden toegevoegd waardoor het zwembad aantrekkelijker wordt voor de bezoeker (doelgroepenbad met combifunctie, kleedruimten schoon/vuil);

© BREET CONSULTANCY 2023

- Anticiperend op de duurzaamheid (verplichte maatregelen) en aanvullende maatregelen;

Nadeel:
- Extra financiële middelen nodig welke niet in het MJOP zijn opgenomen; bij vernieuwbouw is globaal en afgezien van alle eisen en wensen een budget tussen 6-9 Mio denkbaar;
- Inhaalslag huidig onderhoud moet toch worden uitgevoerd;
- Menskracht nodig voor de ontwikkeling van het vernieuwbouwplan;
- Accommodatie blijft gedateerd in constructie.

==========

- totale nieuwbouw (het volledig vervangen van de huidige accommodatie op 1) een nieuwe locatie of 2) naast de bestaande locatie (indien daarvoor gronden beschikbaar zijn) of 3) het amoveren van de bestaande accommodatie en op dezelfde locatie herbouw.

Totale nieuwbouw is, afgezien van de financiële en exploitatie technische gevolgen, de meest vergaande variant. Immers, de accommodatie behoeft slechts 5 jaar te worden onderhouden op basis van een “sterfhuisconstructie” waarbij slechts het meest noodzakelijke onderhoud wordt uitgevoerd (wel met behoud van veiligheid).

Voordeel:
- er kan direct begonnen worden met de ontwikkeling van een nieuwbouwplan;
- alle wensen en functies kunnen worden toegevoegd en/of aangepast naar de huidige situatie en demografische ontwikkelingen;
- de nieuwe accommodatie kan “gasloos” worden ontworpen;
- een nieuw energielabel A of A+ kan standaard worden afgegeven;
- de gebudgetteerde middelen in het MJOP kunnen gedeeltelijk worden aangewend voor de ontwikkeling en bekostiging van de voorontwerp- en realisatie.

Nadelen:
- de financiële middelen (afhankelijk van de omvang ca. 11-14 Mio) zullen moeten worden vastgelegd;
- de nieuwe accommodatie zal 1) op dezelfde locatie moeten worden gebouwd met het tijdelijke ontbreken van een zwembad of 2) op een nieuwe locatie waardoor de continuïteit is gewaarborgd;
- in 2) is dan een nieuwe locatie voorhanden?
- De huidige accommodatie zal in een afbouwscenario toch moeten worden onderhouden (zoals bij variant vernieuwbouw).

==========

Natuurlijk is de vraag welke keuze u als gemeente wilt maken. Daarvoor zijn meerdere beschouwingen nodig waarbij de financiële paragraaf vaak de belangrijkste is.
Het voordeel van de keuze voor de 1e variant (de instandhoudingsvariant voor de komende 10-15 jaar) is dat de gemeente tijd “koopt” en een nieuwbouw of vernieuwbouw zorgvuldig kan worden voorbereid. Ook kan hiermee een deel van het door ons begrote budget worden gereserveerd voor de nieuwbouw. Nadeel is dat de stichtingskosten van een nieuw

© BREET CONSULTANCY 2023

zwembad en sporthal ca. € 11-14 Mio kan bedragen, afhankelijk van de toekomstige configuratie.

Over de diverse opties zal nadrukkelijk gesproken moeten worden, aangezien de huidige technische en bouwkundige situatie dwingende maatregelen oproept.

Wij adviseren u dan ook om in samenspraak de diverse mogelijkheden te onderzoeken en in de komende tijd een herstelplan voor de korte termijn op te stellen, waarbij de continuïteit van sportcomplex Flidunen gewaarborgd is.

Bijlage(n):
- MJOP Gemeente Vlieland, aangepast (bijlage 3);
- Analyse instandhouding 15 jaar met risico-inschatting en principebudgetten (bijlage 2, update 9-10-2023);
- Beeldrapportage Flidunen (bijlage 1)
- Begeleidend schrijven met referentie 2310901 dd. 9 oktober 2023

Opgemaakt door: [redacted]
Datum: 8-8 2023, bijgewerkt op 9 oktober 2023.
Ref: RB/rb/23080801-update 9-10-2023

© BREET CONSULTANCY 2023