

VAM

Vakblad Asset Management

#

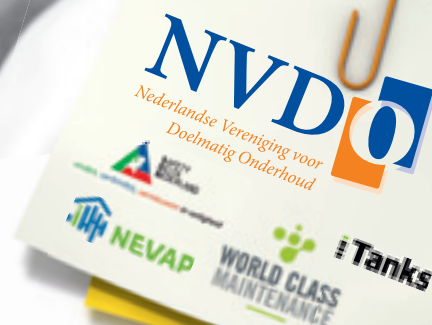
6


nr. 06 / 2021

ONDERHOUD CENTRAAL

Spilpositie in Asset Management

Samenwerking
Legionella Preventie
Van kosten naar Waarde





Sproeier aangesloten op een weinig doorstroomd leidingdeel die zorgt voor verneveling op een dak kort bij een chiller. Een verdieping lager was de aanzuig verse lucht van het betreffende gebouw Foto: WeL Inspectie

Legionellapreventie: Beheer en Onderhoud van cruciaal belang

Legionellapreventie krijgt een steeds prominentere rol in Beheer van Onderhoud van verschillende installatieonderdelen. Het aantal meldingen van besmettingen door Legionella is de laatste jaren opgelopen en de impact van een legionellabesmetting wordt steeds duidelijker. Iedereen kent wel iemand in zijn omgeving die te maken heeft gehad met de gevolgen van een legionellabesmetting.

Doelmatig Beheer en Onderhoud van installaties kan bijdragen tot (drink)waterveiligheid en (drink)waterhygiëne in het algemeen en is dus van groot belang. Niet alleen kunnen besmettingen met legionella en andere micro-organismen worden voorkomen/gereduceerd, maar ook krijgen verontreinigingen van bijvoorbeeld het (drink)wa-

ternet minder kans. “We moeten ons bewust zijn van de risico’s en de gevolgen bij onjuiste uitvoering van onderhoud en beheer. Hebben we onze verantwoordelijkheid genomen zodat gebruikers met een gerust hart de verschillende installaties kunnen gebruiken” vraagt Paul Debets, co owner WeL Inspectie zich af.

❖ **Legionellapreventie t.a.v. verschillende Installatieonderdelen.** Legionellapreventie gaat verder dan alleen legionellapreventie in drink- en warm tapwaterinstallaties. Debets; “Ook andere installatieonderdelen kennen verplichtingen en verantwoordelijkheden in het kader van Legionellapreventie. Vanuit de Wet Milieubeheer en Arbowet zijn er bijvoorbeeld verplichtingen t.a.v. proceswaterinstallaties zoals koeltoreninstallaties, luchtbevochtigings-installaties, wasstraten en overige vernevelende, watervoevende processen. Ook voor afvalwaterzuiveringsinstallaties zijn er verplichtingen vanuit Wet Milieubeheer en Arbowet”. Wet- en regelgeving is voor deze installaties echter nog niet specifiek. Na besmettingen vanuit AWZI's in Bostel en Son werkt het ministerie van I&W nu aan een handreiking voor Legionellabeheersing in AWZI's.

❖ **Risico's in kaart brengen.** Vanuit de Wet Hygiëne en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (WHVBZ) en het onderhavige besluit (BHVVBZ) gelden er eveneens verplichtingen t.a.v. Legionellapreventie. Debets; “Regels t.a.v. deze Badinrichtingen en Zwemgelegenheden zullen volgens de huidige stand van zaken, per 1 juli 2022 opgenomen worden in de nieuwe Omgevingswet. Om een goede inventarisatie te kunnen maken van het noodzakelijk Beheer en Onderhoud zal men eerst de risico's moeten bekijken. Valt betreffende installatie of installatieonderdeel onder de wet- en regelgeving, en nog belangrijker, bestaan er risico's? Voeren we andere installaties die misschien een risico vormen? In een object dat nauwelijks vernevelende tappunten heeft in de drink- en warm tapwaterinstallatie maar waar bijvoorbeeld luchtbevochtiging plaats heeft in de vorm van besproeiing of bevoeiing, is het risico t.a.v. Legionella groot in de bevochtigingsinstallaties en minder groot in de drink- en warm tapwaterinstallaties. Ga bij de inventarisatie van je Beheer en Onderhoud dus risicogestuurd te werk en bekijk wat je verplichtingen zijn, maar ook welke taken je bijvoorbeeld niet hoeft te doen. Probeer daarnaast werkzaamheden te clusteren. Een risicoanalyse van een koeltoren en/of een luchtbevochtigingsinstallatie kan bijvoorbeeld prima gecombineerd worden met een conditiemeting”.

❖ **Van inventarisatie naar beheer.** Een van de belangrijkste onderdelen van het opstellen van een correct Onderhoudsplan is het uitvoeren van een inventarisatie. Vanuit de inventarisatie kan een analyse worden gemaakt op risico's en worden beheersmaatregelen duidelijk. Het beheersplan geeft volgens Debets een opsomming van deze maatregelen en de logboeken geven registratiemogelijkheden. “Ook worden noodzakelijke acties duidelijk. Zie deze noodzakelijke acties (technische aanpassingen) niet alleen als een noodzakelijk iets dat uitgevoerd moet worden, maar zie deze acties als risicoreductie en bekijk hierin, samen met je adviespartner de mogelijkheden voor kostenreductie. Een eenmalige actie kan een jarenlange durende beheeractie voorkomen en automatisering van een beheeractie scheelt manuren en heeft vaak een korte terugverdientijd. Vraag je adviespartner risicogestuurd mee te denken bijvoorbeeld in prioritering van technische maatregelen en laat terugverdientijden berekenen van optimalisatieacties die beheer voorkomen. Bekijk zeker de mogelijkheden van digitale tools voor Beheer en Onderhoud. Registratie van Beheer en Onderhoud is van eminent belang, niet alleen als bewijslast voor controles maar ook om de staat van uw installatie en het onderhoud en beheer te kunnen monitoren”.

Top Tien Tips van WeL Inspectie:

- 1 Ga risico gestuurd te werk t.a.v. legionellabeheer (welke installatieonderdelen hebben verplichtingen en waar zitten de risico's)
- 2 Kijk naar het gecombineerd uitvoeren van inspecties, bijvoorbeeld inventarisatie en conditiemeting
- 3 Kijk of metingen nodig zijn en als je meet, meet dan op risicovolle tappunten
- 4 Geen risico betekend geen extra maatregelen noodzakelijk
- 5 Laat uw adviseur meedenken in prioritering uit te voeren acties
- 6 Laat terugverdientijden berekenen om onnodig lang beheer te voorkomen
- 7 Denk aan kleinschalig onderhoud (perlatoren, onderhoud douchekoppen en thermostaatkranen etc.)
- 8 Kies voor thermostaatkranen die minder risico geven
- 9 Houd tekeningen actueel en zorg voor een compleet gebouwgebondendossier
- 10 Zorg ervoor dat onderhoud en beheer (zoals bijv. spoelen van tappunten en/of leegstandbeheer) op de juiste wijze wordt uitgevoerd en laat uw in het kader van het duurzaamheidsaspect adviseren

❖ **Verplichtingen.** Vanuit wet- en regelgeving is noodzakelijk Beheer en Onderhoud van leidingwaterinstallaties opgenomen in WB 1.4G. Zorg dat het noodzakelijke Beheer en Onderhoud compleet inzichtelijk is. Het correct uitvoeren daarvan is een verplichting. De leidingwaterinstallatie moet zo worden gebruikt, beheerd en onderhouden dat de kwaliteit van de uitvoering van de leidingwaterinstallatie zoals bedoeld in de grondslagen, waaronder veiligheid en functioneren, is gewaarborgd.



Paul Debets Foto: WeL Inspectie

‘Denk goed na over de keuzes die je maakt (arbeid, onderhoud, energie, levensduur, verbruik en toegankelijkheid)’

❖ Het beschikbaar hebben van actuele tekeningen kan een verplichting zijn vanuit beheerpakket A. Is deze verplichting er niet, dan is het zeer aan te raden toch actuele tekeningen voorhanden te hebben, zegt Debets. “Zonder actuele tekeningen is er geen overzicht en blijven veel zaken onduidelijk. Het hebben van actuele tekeningen geeft inzicht in de leidingloop, maakt het uitvoeren

van berekeningen makkelijk, geeft overzicht, helpt bij het opsporen van manco's, maakt de communicatie eenvoudiger en helpt bijv. bij het inregelen van uw installatie. Art. 2.7 van de NEN 1006 geeft aanvullend aan dat uw een installatiegebondendossier moet onderhouden. Dit dossier bevat relevante informatie voor het gebruik, beheer en onderhoud van de installatie. Op de locatie moet de eigenaar/exploitant deze documenten beschikbaar houden en eenvoudig kunnen raadplegen. Een schematisch overzicht van de installatie wordt beschouwd als ondergrens waarbij voldaan wordt aan de eis van minimaal aanwezige bijgewerkte tekeningen”.

❖ **Leegstandbeheer.** Het aantal meldingen van legionellose liet in juli van dit jaar een forse stijging zien. Vaak is zo'n stijging terug te lijden op een warme natte periode echter het (weer) in gebruik nemen van locaties die bijvoorbeeld door Corona leeg hebben gestaan kan hier ook verband mee houden. Debets; “Belangrijk bij (deel)leegstand is ook de manier van spoelen. Het spoelen van leidingdelen is van belang om verhoogde kans op groei van bacteriën (bijv. *Pseudomonas aeruginosa*) tegen te gaan. Er zal wel een meer concrete verwijzing moeten komen naar hoe spoelmaatregelen als beheersmaatregelen dienen te worden uitgevoerd. In spoelen zijn twee werkwijzen te onderscheiden. Spoelen om uitsluitend verversing te creëren om organoleptische parameters op peil te houden of spoelen om ook loszittend vuil weg te spoelen. Zeker bij (deel)leegstand zullen bij het spoelen van tappunten met een geringe gelijktijdigheid, hoofdleidingen onvoldoende doorstroomd worden”.

Om ervoor te zorgen dat er maximaal effect is van spoelwerkzaamheden beveelt Debets aan om een spoelplan te hanteren of in elk geval te spoelen met grote gelijktijdigheid. Een spoelplan wordt opgesteld op basis van WB 2.4. “Het doel van een spoelplan is om ervoor te zorgen dat er voldoende stroomsnelheid in alle leidingdelen zal optreden. Vaak wordt na leegstand direct geadviseerd om een reiniging en desinfectie van de installatie uit te voeren. Een kostbare en vaak moeilijk te organiseren klus terwijl het uitvoeren van een spoelplan vaak al het gewenste resultaat kan bieden” ❖



Koud waterleiding ongeïsoleerd, tegen de cv leidingen (vloerverwarming). Voldoet niet aan de eisen in de checklist Hot Spots en zal zorgen voor een verhoogde kans op groei en onnodige beheertaken zoals (dagelijks) beheer' Foto: WeL Inspectie