



dd.01-09-2021

Algemeen

De termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

Eigenaar onderhoud	Huurdersonderhoud
Algemeen	
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels; b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichting op dit punt niet is nagekomen; c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties; d. buitenschilderwerk; e. vervanging vaste inventaris; f. periodiek opstellen/ actualiseren van meerjaren onderhoudsplan. g. Het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. h. Alle overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen aan het gehuurde i. Bijhouden van logboeken voor onderhoud aan gebouw en installaties waaronder legionellabeheersplan j. Al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties.	a. aanschaf, onderhoud en vervanging van de losse inventaris b. dagelijkse spoelwerkzaamheden i.v.m. legionellabeheersing.


Eigenaar onderhoud
Huurdersonderhoud

Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

Vervanging vindt in beginsel plaats overeenkomstig het van toepassing zijnde meerjaren onderhoudsplan en de overeengekomen conditie.

Metsel- en betonwerk

- Reparaties aan metsel- en betonwerken met een dragende en/of een waterkerende functie.
- Reparaties aan metsel- en betonwerken zonder dragende en/of waterkerende functie.

Dak

- Vernieuwen en/of herstellen van dakbedekking, lichtstraten, lichtkoepels, ventilatiekappen, voetlood, schoorsteen goten, anti-op-klimbeveiligingen en hemelwaterafvoeren.
- Periodiek reinigen of ontstoppen van dakafwerkingen, stadsuitlopen, goten en hemelwaterafvoeren.

Kozijnen, ramen en deuren

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Vervangen van alle kozijnen en beweegbare delen in het gebouw; onderhoud aan de kozijnen en beweegbare delen in de buitenschil van het gebouw. • Onderhoud, keuring en vervanging scheidingswand zwemzaal. | <ul style="list-style-type: none"> • Vervangen en herstel van glas bij mechanische beschadigingen inclusief vernielingen en graffiti binnen. |
|---|---|

Hang- en sluitwerk

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Onderhoud en vervangen van alle hang- en sluitwerk inclusief (elektrische) deurdrangers, raamsluitingen, handgrepen en knoppen | <ul style="list-style-type: none"> • Het onderhouden en vervangen van sloten en cilinders. |
|--|---|

Plafond-, wand-, en vloerafwerking



Eigenaar onderhoud	Huurdersonderhoud
• Compleet vervangen van plafonds en stucwerk. • Conditiegericht vervangen van vloerbedekking, inloopmatten en zonwering • Vervangen en/of herstellen van wand- en vloertegelwerk inclusief voegwerk in en buiten het gebouw. • Geringe reparaties van wand- en vloertegelwerk inclusief in en buiten het gebouw (< 1m² per gebeurtenis c.q. lokatie) • Geringe reparaties aan voegwerk en kitwerken (< 1 m¹ per gebeurtenis c.q. lokatie).	• Reparaties aan/van plafond en stucwerk, behangwerk, vloerbedekking • onderhoud aan zonwering, gordijnen, vitrages, paneel-/ vouwwanden.. • Het vervangen van binnenzonwering, gordijnen en vitrages. E.e.a. afhankelijk van renovatie zwemzaal.
Schilderwerk	
• Al het buitenschilderwerk, alsmede het binnenschilder- en kitwerk aan beweegbare delen en kozijnen in de buitenschil van het gebouw. • Het schilder- en kitwerk met vooral een technische functie, zoals de coating van bassins, kitwerk in doucheruimten etc.	• Al het overige binnenschilder-, kit- en sauswerk.
Verwarmingsinstallatie	
• Het conditiegericht vervangen, reviseren of renoveren van de installatie met de daarbij behorende regelingen en leidingwerk. • Het jaarlijks onderhouden en procesvoering van de installatie. • Alle keuringen aan ketel- en stookinstallatie	• Incidenteel vervangen van radiatorkranen.
Riolering	
• Het vernieuwen of renoveren van de drainage en het drainagewaterafvoer, vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoer voor leidingstelsels. • Ontstoppen en zo nodig schoonspuiten van de vuilwaterafvoerleidingen van o.a. : hemelwater, zwemwater en drainage. • Legen van vuilwaterkelder	
Mechanische ventilatie	



Eigenaar onderhoud	Huurdersonderhoud
• Conditiegericht renoveren , reviseren of vervangen van de mechanische ventilatie inclusief de daarbij behorende regelingen. • Jaarlijks onderhoud en de procesvoering van de mechanische ventilatie inclusief de daarbij behorende regelingen. • Reinigen van voorzieningen in de inblaas- en afzuigopeningen in de ruimten binnen het gebouw en gevel.	
Drinkwater en sanitaire installatie • Het planmatig vervangen van kranen, afsluiters, closetpotten, wastafels, gootstenen, aanrechten, stortbakken, douchekoppen en douchewatermengregeling voor zover deze vervanging niet is veroorzaakt door onoordeelkundig gebruik. • Aanpassen en controleren van de installatie en technische maatregelen m.b.t. wettelijke eisen en/of wijzigingen. • Onderhouden van de douchewater mengregeling.	
Elektrotechnische installatie • Conditiegericht vernieuwen van bedradingen en verlichtingsarmaturen. • Vervangen en onderhouden van groepenkasten, verbruiksmeters, schakelkasten, GBS-installatie en overige regeltechniek. • Herstellen en/of vervangen van beschadigde wandcontactdozen, schakelaars, verlichtingsarmaturen, lampen, trafo's et cetera. • Opheffen van storingen aan de buitenverlichting behorende bij het gebouw, inclusief vervangen van lampen. • Opheffen van storingen aan de installatie.	
Zwemwaterbehandelingsinstallatie • Vervangen van deze installatie inclusief de daartoe behorende regelingen. • Het ontluchten en spoelen van de filters en schoonmaken van haarvangers en chemicaliën-injectiepompen. • Onderhoud aan de waterbehandelingsinstallatie.	


Eigenaar onderhoud
Huurdersonderhoud
Diverse installaties

Vervangen van:

- brandmeldinstallatie;
- warmtapwaterbereider;
- liftinstallatie;
- koelinstallatie / airconditioning
- noodverlichtingsinstallatie;
- ontruimingsinstallatie;
- brandblusapparatuur;
- inbraaksignaleringsstelsysteem;
- telefooninstallatie;
- intercominstallatie
- geluidsinstallatie;
- horeca-installaties;
- centrale antenne-installatie;
- tijdsweergavesysteem;
- et cetera

Jaarlijkse controle, wettelijk verplichte keuringen vzw van toepassing, onderhouden van:

- koelinstallatie / airconditioning welke in eigendom is van huurder);
- telefooninstallatie;
- intercominstallatie
- geluidsinstallatie;
- horeca-installaties;
- tijdsweergavesysteem;
- naamsaanduiding;
- reclameborden;

De huurder verstrekt jaarlijks ten genoegen van de eigenaar verklaringen / rapportages dat de betreffende controles en keuringen naar behoren zijn uitgevoerd.

Jaarlijkse controle, wettelijk verplichte keuringen vzw van toepassing, onderhouden van:

- brandmeldinstallatie;
- warmtapwaterbereider;
- liftinstallatie;
- koelinstallatie / airconditioning (in eigendom van verhuurder);
- noodverlichtingsinstallatie;
- ontruimingsinstallatie;
- brandblusapparatuur;
- smeren van kabels en kabelgeleiders van de beweegbare bodem;
- iken van meters.

Vaste inventaris

- | | |
|---|---|
| • Alle vervangingen | • Reinigen duikplankinstallatie. |
| • Onderhoud en keuring duikplankinstallatie | • Al het onderhoud aan de overige vaste inventaris. |

Terreininrichting

- | | |
|---|---|
| • Vervangen van de terreininrichting en rijwielstalling. | • Het herstellen van bestrating wanneer sprake is van losliggende tegels of stenen. |
| • Periodiek, planmatig bestraten van het terrein | • Het verwijderen van zand van onder de schraaproosters. |
| • Vernieuwen van hekwerken en terreininrichting | • Herstellen en / of vervangen van vlaggenmast, brievenbus/kast. |
| • Herinrichting van de groenvoorziening | • Herstellen van rijwielstalling |
| • Het onderhoud van terreininrichting, erfafscheidingen en hekwerken. | • Het schoonhouden van het terrein. |

**Eigenaar onderhoud**

- Onderhoud aan de groenvoorziening, inclusief maai- en snoeiwerk, **onkruidbestrijding**

Huurdersonderhoud

- **Demarcatie buitenterrein volgens tekening.**

Reiniging en bescherming

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Zorg voor de schoonmaak van het gebouw aan buitenzijde (er is een gemeentelijk contract voor verwijderen van graffiti op buitenmuren) | <ul style="list-style-type: none">• Zorg voor de schoonmaak van het gebouw aan binnenzijde• Voorkomen/ontmoedigen van graffiti en vernielingen aan binnen- en buitenzijde van het gebouw. Demarcatie volgens tekening.• Ongediertebestrijding. |
|---|---|



dd.01-09-2021

Algemeen

De termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

Eigenaar onderhoud	Huurdersonderhoud
Algemeen	
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels; b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichting op dit punt niet is nagekomen; c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties; d. buitenschilderwerk; e. vervanging vaste inventaris; f. periodiek opstellen/ actualiseren van meerjaren onderhoudsplan. g. Het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. h. Alle overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen aan het gehuurde. i. bijhouden van logboeken voor onderhoud aan gebouw en installaties waaronder legionellabeheersplan j. Al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties.	a. aanschaf, onderhoud en vervanging van de losse inventaris b. dagelijkse spoelwerkzaamheden i.v.m. legionellabeheersing.


Eigenaar onderhoud
Huurdersonderhoud

Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

Vervanging vindt in beginsel plaats overeenkomstig het van toepassing zijnde meerjaren onderhoudsplan en de overeengekomen conditie.

Metsel- en betonwerk

- Reparaties aan metsel- en betonwerken met een dragende en/of een waterkerende functie.
- Reparaties aan metsel- en betonwerken zonder dragende en/of waterkerende functie.

Dak

- Vernieuwen en/of herstellen van dakbedekking, lichtstraten, lichtkoepels, ventilatiekappen, voetlood, schoorsteen goten, anti-op-klimbeveiligingen en hemelwaterafvoeren.
- Periodiek reinigen of ontstoppen van dakafwerkingen, stadsuitlopen, goten en hemelwaterafvoeren.

Kozijnen, ramen en deuren

- Vervangen van alle kozijnen en beweegbare delen in het gebouw; onderhoud aan de kozijnen en beweegbare delen in de buitenschil van het gebouw.
- Vervangen en herstel van glas bij mechanische beschadigingen inclusief vernielingen en graffiti binnen.

Hang- en sluitwerk

- Onderhoud en vervangen van alle hang- en sluitwerk inclusief (elektrische) deurdrangers, raamsluitingen, handgrepen en knoppen
- Het onderhouden en vervangen van sloten en cilinders.

Plafond-, wand-, en vloerafwerking



Eigenaar onderhoud	Huurdersonderhoud
• Compleet vervangen van plafonds en stucwerk. • Conditiegericht vervangen van vloerbedekking, inloopmatten en zonwering • Vervangen en/of herstellen van wand- en vloertegelwerk inclusief voegwerk in en buiten het gebouw. • Geringe reparaties van wand- en vloertegelwerk inclusief in en buiten het gebouw (< 1m² per gebeurtenis c.q. lokatie) • Geringe reparaties aan voegwerk en kitwerken (< 1 m¹ per gebeurtenis c.q. lokatie).	• Reparaties aan/van plafond en stucwerk, behangwerk, vloerbedekking • onderhoud aan zonwering, gordijnen, vitrages, paneel-/ vouwwanden.. • Het vervangen van binnenzonwering (niet verbonden aan GBS), gordijnen en vitrages.
Schilderwerk	
• Al het buitenschilderwerk, alsmede het binnenschilder- en kitwerk aan beweegbare delen en kozijnen in de buitenschil van het gebouw. • Het schilder- en kitwerk met vooral een technische functie, zoals de coating van bassins, kitwerk in doucheruimten etc.	• Al het overige binnenschilder-, kit- en sauswerk.
Verwarmingsinstallatie	
• Het conditiegericht vervangen, reviseren of renoveren van de installatie met de daarbij behorende regelingen en leidingwerk. • Het jaarlijks onderhouden en procesvoering van de installatie. • Alle keuringen aan ketel- en stookinstallatie	• Incidenteel vervangen van radiatorkranen.
Riolering	
• Het vernieuwen of renoveren van de drainage en het drainagewaterafvoer, vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoer voor leidingstelsels. • Ontstoppen en zo nodig schoonspuiten van de vuilwaterafvoerleidingen van o.a. : hemelwater, zwemwater en drainage. • Legen van vuilwaterkelder	• Legen van vetvangput.
Mechanische ventilatie	



Eigenaar onderhoud	Huurdersonderhoud
• Conditiegericht renoveren , reviseren of vervangen van de mechanische ventilatie inclusief de daarbij behorende regelingen. • Jaarlijks onderhoud en de procesvoering van de mechanische ventilatie inclusief de daarbij behorende regelingen. • Reinigen van voorzieningen in de inblaas- en afzuigopeningen in de ruimten binnen het gebouw en gevel.	
Drinkwater en sanitaire installatie	
• Het planmatig vervangen van kranen, afsluiters, closetpotten, wastafels, gootstenen, aanrechten, stortbakken, douchekoppen en douchewatermengregeling voor zover deze vervanging niet is veroorzaakt door onoordeelkundig gebruik. • Aanpassen en controleren van de installatie en technische maatregelen m.b.t. wettelijke eisen en/of wijzigingen. • Onderhouden van de douchewater mengregeling.	• Onderhoud aan kranen, afsluiters, closetpotten, -zittingen, wastafels, gootstenen, aanrechten, stortbakken, douchekoppen et cetera. • Verhelpen van storingen aan gebruiksapparatuur inclusief hun aansluitingen (denk aan afwasmachines et cetera).
Elektrotechnische installatie	
• Conditiegericht vernieuwen van bedradingen en verlichtingsarmaturen. • Vervangen en onderhouden van groepenkasten, verbruiksmeters, schakelkasten, GBS-installatie en overige regeltechniek. • Herstellen en/of vervangen van beschadigde wandcontactdozen, schakelaars, verlichtingsarmaturen, lampen, trafo's et cetera. • Opheffen van storingen aan de buitenverlichting behorende bij het gebouw, inclusief vervangen van lampen. • Opheffen van storingen aan de installatie.	
Zwemwaterbehandelingsinstallatie	
• Vervangen van deze installatie inclusief de daartoe behorende regelingen. • Het ontluchten en spoelen van de filters en schoonmaken van haarvangers en chemicaliën-injectiepompen. • Onderhoud aan de waterbehandelingsinstallatie.	• Dagelijks controleren PH-waarde zwemwater • Dagelijkse controle op de watertemperatuur en de dosering van chemicaliën en de daarbij behorende regelingen.


Eigenaar onderhoud
Huurdersonderhoud
Diverse installaties

Vervangen van:

- brandmeldinstallatie;
- warmtapwaterbereider;
- liftinstallatie;
- koelinstallatie / airconditioning
- noodverlichtingsinstallatie;
- ontruimingsinstallatie;
- brandblusapparatuur;
- inbraaksignaleringssysteem;
- telefooninstallatie;
- intercominstallatie
- geluidsinstallatie;
- horeca-installaties;
- centrale antenne-installatie;
- tijdsweergavesysteem;
- et cetera

Jaarlijkse controle, wettelijk verplichte keuringen vzw van toepassing, onderhouden van:

- inbraaksignaleringssysteem;
- telefooninstallatie;
- intercominstallatie
- geluidsinstallatie;
- horeca-installaties;
- tijdsweergavesysteem;
- naamsaanduiding;
- reclameborden;

De huurder verstrekt jaarlijks ten genoeg van de eigenaar verklaringen / rapportages dat de betreffende controles en keuringen naar behoren zijn uitgevoerd.

Jaarlijkse controle, wettelijk verplichte keuringen vzw van toepassing, onderhouden van:

- brandmeldinstallatie;
- warmtapwaterbereider;
- liftinstallatie;
- koelinstallatie / airconditioning;
- noodverlichtingsinstallatie;
- ontruimingsinstallatie;
- brandblusapparatuur;
- smeren van kabels en kabelgeleiders van de beweegbare bodem;
- ijen van meters.

Vaste inventaris

- Alle vervangingen
- Al het onderhoud aan de vaste inventaris.

Terreininrichting

- Vervangen van de terreininrichting en rijwielstalling.
- Periodiek, planmatig bestraten van het terrein
- Vernieuwen van hekwerken en terreininrichting
- Herinrichting van de groenvoorziening
- Het herstellen van bestrating wanneer sprake is van losliggende tegels of stenen.
- Onderhoud aan de groenvoorziening, inclusief maai- en snoeiwerk, onkruidbestrijding
- Onderhoud beachvelden

**Eigenaar onderhoud**

- Het onderhoud van terreininrichting, erfafscheidingen en hekwerken.

Huurdersonderhoud

- Het verwijderen van zand van onder de schraaproosters.
- Herstellen en / of vervangen van vlaggenmast, brievenbus/kast.
- Herstellen van rijwielstalling
- Het schoonhouden van het terrein.
- **Demarcatie buitenterrein volgens tekening.**

Reiniging en bescherming

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Zorg voor de schoonmaak van het gebouw aan buitenzijde (er is een gemeentelijk contract voor verwijderen van graffiti op buitenmuren) | <ul style="list-style-type: none">• Zorg voor de schoonmaak van het gebouw aan binnenzijde en buitenzijde.• Glasbewassing binnen- en buitenzijde.• Voorkomen/ontmoedigen van graffiti en vernielingen aan binnen- en buitenzijde van het gebouw. Demarcatie volgens tekening.• Ongediertebestrijding. |
|---|---|