

Demarcatie - onderhoud en beheer - tussen huurder/exploitant en gemeente.

In de kruisjestabel is met betrekking tot de (mogelijk) aanwezige voorzieningen een verdeling aangegeven betreffende onderhoud en beheer.

Inhoud

A. Algemeen	1
B. Onbebouwd gedeelte – terrein	2
C. Schilderwerk	2
D. Gebouw, daken en goten	2
E. Gevels, kozijnen en buitendeuren	3
F. Binnenzijde gebouw	3
G. Plafonds	4
H. Vloeren en trappen	5
I. Gebouw gebonden (klimaat-) installaties	5
J. Elektrische installaties	7
K. Sanitaire installaties - waterbehandeling	8
L. Beveiligingsinstallaties	8
M. Riolering en leidingen	9
N. Gebruikers-specifieke voorzieningen	10

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
	A. Algemeen			
1	Alle onderhoud c.q. reparaties die het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik, zijn voor rekening van de huurder.	de kosten als gevolg van verwijtbaar ongewenst handelen worden verhaald op de huurder.		x
2	Alle door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen	dagelijks en periodiek onderhoud en reparaties		x
		schade of noodzakelijk (wettelijk vereist) herstel in deugdelijke staat		x
3	Constructiegebreken	mits niet veroorzaakt door toedoen van huurder	x	
4	Hygiëne	ongediertebestrijding, wespen, muizen, ratten,		x
5	Schoonmaak	algemene ruimten indien van toepassing		x
		ruimten van huurder indien van toepassing		x
		inwendige van het gebouw		x
6	Glasbewassing	uitwendig inclusief kozijnen en panelen		x
		inwendige van het gebouw		x
7	Aansprakelijkheid en inboedelverzekering			x
	Inbraak, inventarisschade en vandalisme (inbraak niet zijnde gebouwschade)	aangifte politie		x
		aangifte bij eigen verzekering en afhandeling		x

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
8	Gebouwschade bij: brand, storm , waterschade, vandalisme en gebouwschade a.g.v. inbraak (buitenzijde/buitenkozijnen)	aangifte politie	x	
		aangifte verzekering en afhandeling	x	
		afhandeling schade mits geen nalatigheid van huurder / gebruiker	x	
9	Vuilafvoer	containerhuur e.d.		x
10	(Gebruiks-)vergunningen	in het kader van het eigen gebruik: omgevingsvergunning Arbo- wetgeving e.d. Gemeente: wanneer deze onderdeel / gevolg zijn van voorzieningen waarvoor de gemeente zelf verantwoordelijk is. Huurder: wanneer deze onderdeel / gevolg zijn van voorzieningen waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is.	x	
11	Overige niet benoemde keuringen	in het kader van het eigen gebruik		x
	B. Onbebouwd gedeelte – terrein			
	In de uitvraag zijn onder E. Beheer- en onderhoud openbare ruimte de afspraken m.b.t. deze locatie vastgelegd.			
	C. Schilderwerk			
1	Schilderwerk buitenzijde gebouw		x	
	Schilderwerk binnenkant van de buitenkozijnen		x	
2	Schilderwerk binnen het gebouw	binnenmuren		x
		binnendeuren en binnenkozijnen		x
	D. Gebouw, daken en goten			
1	Daken	schoonmaken, bladvrij maken, vrijhouden van platte daken en hemelwaterafvoeren	x	
		reparatie en vervanging van dakbedekking, dakbeschot, dakpannen en doorvoeren	x	
2	Hemelwaterafvoeren	ontstoppen	x	
		onderhoud, reparatie en vervangen	x	
3	Lichtkoepels, lichtstraten, ventilatiekapjes	onderhoud, reparatie en vervangen	x	
4	Overstekken en luifels	schoonmaken, bladvrij maken	x	
		onderhoud, reparatie en vervangen	x	
5	Goten, dakranden, loodslabben	schoonmaken, bladvrij maken	x	
		onderhoud, reparatie en vervangen	x	
6	Schoorstenen, rookgasafvoeren	vegen van schoorsteenkanalen	x	

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
		onderhoud, reparatie en vervangen	x	
	E. Gevels, kozijnen en buitendeuren			
1	Buitenkozijnen, betimmeringen en boeien	onderhoud, reparatie en vervangen	x	
2	Beglazing	vervangen kapotte ruiten		x
		glasverzekering		x
3	Buitendeuren	onderhoud, reparatie en vervangen	x	
4	Hang- en sluitwerk buitendeuren	dagelijks onderhoud en gangbaar houden		x
		sleutels		x
		sleutelbeheer		x
		vervangen defect hang- en sluitwerk	x	
5	Herstel van ramen en buitendeuren na uitwaaien (onachtzaamheid gebruiker)			x
6	Automatische deuren entree, roldeuren	dagelijks onderhoud en bediening		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		reparatie a.g.v. slijtage bij normaal gebruik, vervanging en groot onderhoud	x	
		opheffen storingen	x	
7	Kanteldeuren, overheaddeuren	dagelijks onderhoud en bediening		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		reparatie a.g.v. slijtage bij normaal gebruik, vervanging en groot onderhoud	x	
		opheffen storingen	x	
8	Metselwerk, stucwerk, beton, lateien, kolommen, vensterbanken	onderhoud, reparatie en vervangen	x	
9	Gevelelementen, vliesgevels	reinigen, onderhoud, reparatie en vervangen	x	
10	Buitenzonwering en rolluiken	onderhoud, reparatie en vervangen	x	
11	Balkon, galerij, bordes	onderhoud, reparatie en vervangen	x	
12	Valbeveiliging algemeen, anti-klim beveiliging,	onderhoud, reparatie en vervangen	x	
13	Vluchttrappen, trappen, hellingen, klimijzers	onderhoud, reparatie en vervangen	x	
	Schilderen zie Schilderwerk			
	F. Binnenzijde gebouw			
1	Binnenkant buitenkozijnen	bijwerken kitwerk e.d.		x
		herstellen optische beschadigingen		x
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		Zie ook Gevels, kozijnen en buitendeuren		
2	Binnen zonwering	repareren en vervangen		x
3	Vaste wanden (metselwerk en betonwanden)	herstellen optische beschadigingen		x

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
4	Systeemwanden (verplaatsbaar)	herstellen optische beschadigingen		x
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
5	Binnendeuren	herstellen optische beschadigingen		x
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
6	Hang- en sluitwerk	onderhoud (gangbaar houden), reparatie en vervangen defect hang- en sluitwerk		x
		sleutels		x
		sleutelbeheer		x
7	Stuc en tegelwerk	dagelijks onderhoud en reiniging		x
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
9	Liften	dagelijks onderhoud en reiniging		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
10	Pantry's en apparatuur			x
11	Telefoon- en datavoorzieningen			x
12	Wand- en vloergoten, aansluitzuilen en -potten			x
13	Centrale antenne en omroepinstallaties			x
	Schilderen zie Schilderwerk			
	G. Plafonds			
1	Plafondafwerking (systeemplafonds, gipsplaten, betimmering, sierpleister e.d.) – door gemeente aangebracht	herstellen optische beschadigingen		x
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
2	Door huurder zelf aangebrachte plafondafwerking (systeemplafonds, gipsplaten, betimmering, sierpleister e.d.)			x
3	Brandwerende en geluidsisolerende plafonds	herstellen optische beschadigingen		x

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
4	Stucwerk - door gemeente aangebracht	herstellen optische beschadigingen		x
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
	H. Vloeren en trappen			
1	Trappen, leuning, balusters	herstellen optische beschadigingen		x
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
2	Vloerbedekking, vloertegels, tapijt, linoleum, vloercoating, egalisatievloeren	schoonmaak, gangbaar houden, dagelijks onderhoud		x
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
3	Toplagen vloer-(bedekking) door huurder zelf aangebracht t.b.v. het bedrijfsproces	in het kader van het eigen gebruik		x
4	Sportvloeren	dagelijks onderhoud en reiniging		x
		herstel functionele gebreken: reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik) (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		Keuring op kwaliteit en veiligheid	x	
5	Constructieve ondervloer		x	
	I. Gebouw gebonden (klimaat-) installaties			
1	Verwarmingsinstallatie	dagelijks onderhoud (bedienen, bijvullen, ontluichten)		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
2	CV-ketel, warmtepomp en regelinstallatie (ook m.b.t. heaters en gevelkachels)	dagelijks onderhoud - bediening		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
		opheffen storingen	x	
3	Radiatoren, convectoren, deel leiding en kranen	reparatie en vervangen	x	
	Radiatoren ontluchten			x
4	Luchtbehandelingsinstallatie	dagelijks onderhoud - bediening		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
5	Koelinstallatie – gebouw gebonden (vast)	dagelijks onderhoud - bediening		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
6	Airconditioning – gebouw gebonden (vast)	dagelijks onderhoud - bediening		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
7	Mobiele airconditioning / koelinstallatie	onderhoud en vervanging		x
8	Gebouwbeheersysteem klimaatinstallatie	dagelijks onderhoud - bediening		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
9	Ventilatoren (natuurlijke en mechanische installaties)	dagelijks onderhoud - bediening		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
10	Afzuigingen en ventilatoren: decentrale voorziening t.b.v. aan de huurder verbonden gebruik	bijvoorbeeld afzuiging (horeca-) keukens en kantinevoorziening		x
	J. Elektrische installaties			
1	Elektrische installatie algemeen, groepenkast en vaste bedrading	opheffen storingen a.g.v. normaal gebruik: vervangen stoppen, inschakelen aardlekschakelaar		x
		opheffen storingen a.g.v. niet direct traceerbare aan gebruik gerelateerde kortsluiting – overbelastingen	x	
		NEN 3140 keuring: onderhoud en vervangen van installatie n.a.v. keuring op door gemeente aangebrachte installatiedelen	x	
		Onderhoud en vervangen van schakelaars, dimmers, grondplaten, contactdozen, stopcontacten, lampen, trekkoorden en beltransformatoren		x
		Onderhoud, reparatie en vervangen van installatiedelen n.a.v. NEN-keuring of overbelasting op door huurder aangebrachte installatiedelen (door erkend installateur)		x
2	Tussenmeter stroom	kosten energimaatschappij – onderhoud en vervanging		x
		1 ^e aanleg	x	
3	Verlichting binnenruimtes en terreinverlichting	vervangen TL-buizen, lampen e.d.		x
		onderhoud, reparatie en vervangen van armaturen behorend tot het gebouw gebonden verlichtingsplan	x	
		Losse, stekker aangesloten verlichting, buiten het gebouw gebonden verlichtingsplan		x
4	Verlichting sporthal	onderhoud, reparatie en vervangen van armaturen en lichtbronnen (TL/LED) behorend tot het verlichtingsplan van de hal	x	
5	Noodverlichting	periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
	K. Sanitaire installaties - waterbehandeling			
1	Wastafels, urinoirs, closet, spoelreservoir, kranen etc.	dagelijks onderhoud (ontstoppen, ontkalken e.d.) en reiniging		x
		onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
2	Accessoires (zeepdispenser, toiletrolhouder, afvalbak, handdoekrolhouder, doucheslang e.d.)			x
3	Hydrofoor/drukverhogingsinstallatie, tapwaterinstallatie,	dagelijks onderhoud		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		contractonderhoud (Periodiek)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
5	Vaste gebouw gebonden boiler/geiser	onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
6	Tap-/handkranen	dagelijks onderhoud		x
		reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
7	Legionella preventie	beheerplan gezamenlijke verantwoordelijkheid	x	x
		uitvoering opgenomen maatregelen beheerplan		x
		logboek legionella beheerplan		x
		gemeentelijk legionellaprotocol – periodieke bemonstering	x	
	L. Beveiligingsinstallaties			
1	Telefoon, dataverbindingen en communicatie- apparatuur t.b.v. beveiligingssystemen	t.b.v. doormeldingen en alarmeringen		x
		contactpersoon t.b.v. doormeldingen en alarmeringen en alarmopvolging		x
		kosten van alarmopvolging		x
2	Inbraakbeveiligingsinstallatie – door de huurder – of op verzoek van de huurder aangebracht	de inbraakbeveiliging is een keuze van de huurder: er is geen onderliggende verplichting		x
		kosten van alarmopvolging		x
3	Inbraakbeveiligingsinstallatie – door de gemeente noodzakelijk geacht en aangebracht of overgenomen van huurder	dagelijks onderhoud - bediening		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
		kosten van alarmopvolging technische storingen	x	
		kosten van alarmopvolging gebruikersfouten		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
4	Brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie	dagelijks onderhoud – bediening – periodieke testen – OP-taken - bijhouden logboek - ontruimingsplan		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		kosten van alarmopvolging technische storingen	x	
		kosten van alarmopvolging gebruikersfouten		x
		opheffen van storingen	x	
		Onderhoudscontract t.b.v. storingen en (groot-)onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
5	Brand-, rook-, handmelders, signalering brandblusmiddelen, brandslanghaspels en sprinklerinstallaties	dagelijks onderhoud – bediening – periodieke testen – bijhouden logboek		x
		Onderhoudscontract (t.b.v. controle - periodiek onderhoud - storingen)	x	
		periodiek, groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen storingen	x	
6	Toegangscontrolesysteem			x
7	Bliksembeveiliging		x	
	Noodverlichting zie Elektrische installaties			
	M. Rioleringsinstallaties			
1	Rioleringsinstallatie, rioleringsleiding, putten en afvoeren	dagelijks onderhoud, periodiek jaarlijks onderhoud en ontstoppen		x
		instellingen t.b.v. specifiek en dagelijks gebruik (1e reset bij storing)		x
		groot onderhoud, reparatie en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik)	x	
		opheffen mechanische storingen van pompen e.d. – niet zijnde verstoppingen		x
		reiniging vetvangput (horecafunctie)		x
		vervanging vetvangput	x	
2	Gasleidingen	onderhoud, reparaties en vervanging gasleiding van gasmeter tot en met de	x	

	Demarcatie onderhoud en beheer		Gemeente	Huurder
		aansluiting van gebruikstoestellen die tot het gehuurde behoren		
		gasaansluitingen aan toestellen van huurder		x
3	Waterleidingen	Dagelijks onderhoud en reparatie a.g.v. bevriezing – doorboren leidingen e.d.		x
		groot onderhoud, overige reparaties en vervangen (a.g.v. slijtage bij normaal gebruik en verzakkingen / lekkages)	x	
4	Tussenmeter water - gas	kosten nutsbedrijf – energiemaatschappij: onderhoud en vervanging		x
		1 ^e aanleg	x	
	N. Gebruikers-specifieke voorzieningen			
1	Vaste eigen inrichting van/voor huurder t.b.v. het bedrijfsproces	schoonmaak, gangbaar houden, reparatie, onderhoud en vervangen		x
2	Specifieke installaties van/voor huurder t.b.v. het bedrijfsproces	schoonmaak, gangbaar houden, reparatie, onderhoud en vervangen		x
3	Close-in boiler(s) met stekker aangesloten	schoonmaak, gangbaar houden, reparatie, onderhoud en vervangen		x
4	Losse inventaris	schoonmaak, gangbaar houden, reparatie, onderhoud en vervangen		x
5	Kunstwerken, versieringen, gevelreclame	schoonmaak, onderhoud en vervangen		x
6	Bewegwijzering, naambordjes	schoonmaak, onderhoud en vervangen		x
7	Vlaggenmasten en banieren: door huurder geplaatst (ter bevordering naamsbekendheid / reclame-uiting)	schoonmaak, gangbaar houden, reparatie, onderhoud en vervangen		x
8	Beplanting binnen (vast en los)	schoonmaak, onderhoud en vervangen		x