Gemeente Leiden
Onderwerp: Demarcatie onderhoud GVB DZB
Datum: 1 mei 2024
Versie: 2.0

V= **Verhuurder (uitvoering verhuurder, kosten verhuurder)**
S= **Servicekosten (uitvoering verhuurder, kosten huurder)**
H= **DZB, Huurder -Gebruiker (uitvoering huurder, kosten huurder)**

Toelichting soorten onderhoud

CA: Calamiteiten- / storingsonderhoud. Betreft kleinschalig correctief onderhoud. Ook wel dagelijks onderhoud genoemd. *Bijvoorbeeld: vervangen van defect slot, en het reinigen van de onderdelen- elementen* . Klachten melden aan ***onderhoudvastgoed@leiden.nl***

CO: Preventief / service onderhoud. Betreft uit te voeren preventief onderhoud, veelal met een uitvoeringscyclus van 1x / jaar.Wordt ook wel contractonderhoud genoemd, omdat dit onderhoud vaak zit opgesloten in onderhoudscontracten. *Bijvoorbeeld: jaarlijkse onderhoudsbeurt cv-ketel.*

I: (Wettelijke) keuringen. Het uitvoeren van (al dan niet wettelijk verplichte) keuringen en inspecties en bijbehorend onderhoud. Heeft veelal betrekking op keuringen aan installatietechniek.
Bijvoorbeeld: liftkeuring, SCIOS scope 8 keuring (NEN 3140), keuring blikseminstallatie.

PO: Planmatig onderhoud. Betreft het uitvoering van 'groot onderhoud', wat meestal een cyclus heeft van meerdere jaren, afhankelijk van de technische conditie. Hieronder valt ook vervangend onderhoud en het meerjaarlijks uitvoeren van revisies.
Bijvoorbeeld: buitenschilderwerk, vervangen dakbedekking, revisie luchtbehandelingskast, uitvoeren funderingsherstel.

TR: Technisch reinigen. Betreft periodiek uitvoeren van gespecialiseerde reiniging.
Bijvoorbeeld: Eens in de 3 jaar reinigen van kunststof kozijnen en boeidelen i.c.m. conserveringsmiddel aanbrengen, eens in de 5 jaar inwendig reinigen van luchtkanalen (NB. dit is dus wat anders dan reguliere reiniging!)

NL/SfB	Onderdeel	CA	CO	I	PO	TR	Toelichting / aandachtspunt
00.	**Algemeen**						
	NEN 2767 conditiemeting en MJOP			V			Verhuurder stelt 1 integraal MJOP op dat betrekking heeft op Verhuurders en Huurders onderhoud.
16.	**Funderingsconstructies (incl. paalfundaties)**						
	Funderingsconstructies (incl. paalfundaties)	V			V		Zou in de basis niet onderhoudbehoevend moeten zijn. Eventueel herstel n.a.v. funderingsprobleem.
21.	**Buitenwanden (excl. afwerkingen)**						
	Buitenwanden, constructief / niet constructief	V			V		Zou in de basis niet onderhoudbehoevend moeten zijn. Eventueel herstel m.b.t. opgetreden scheurvorming. Voegwerk valt onder H.42
22.	**Binnenwanden (excl. afwerkingen)**						
	Binnenwanden, constructief / niet constructief	H			V		Zou in de basis niet onderhoudbehoevend moeten zijn. Eventueel herstel m.b.t. opgetreden scheurvorming.
	Vouwwand / beweegbare binnen	H	V		V		Waaronder ook beweegbare wanden (vouwwanden) van sportgebouwen.
	Tourniquet STH	H	V	V	V		Faza zorgt voor reinigen van gehele Tourniguet en meldt storingen aan GVB.
	Sanitaire scheidingswanden	H			V		
23.	**Vloeren (excl. afwerkingen)**						
	Vloeren, constructie / niet constructief (incl. dekvloer, excl. vloerafwerking)	H			V		Zou in de basis niet onderhoudbehoevend moeten zijn. Eventueel herstel m.b.t. opgetreden scheurvorming.
24.	**Trappen en hellingen (excl. afwerkingen)**						
	Trappen, interieur (excl. afwerkingen)	H			V		Betreft trappen zelf, niet de afwerkingen (zie hiertoe H.44)
	Trappen, exterieur (excl. afwerkingen)	V			V		Betreft trappen zelf, niet de afwerkingen (zie hiertoe H.44). Inclusief vluchttrappen exterieur.
	Vaste dakladders	V		V	V		Inspectie / onderhoud: NEN 2484 en EN-ISO 14122-4
27.	**Daken (excl. afwerkingen)**						
	Dakconstructie (excl. afwerkingen)	V			V		Zou in de basis niet onderhoudbehoevend moeten zijn.
28.	**Hoofddraagconstructie**						
	Hoofddraagconstructie	V			V		Zou in de basis niet onderhoudbehoevend moeten zijn.
31.	**Buitenwandopeningen**						
	Buitenkozijnen (excl. schilderwerk op hout of stalen kozijnen)	V			V		Betreft kozijnen incl. beglazing en incl. draaiende delen (ramen en / of deuren en / of tourniquets e.d.). Hang- & sluitwerk is hieronder apart opgenomen. Schilderwerk staat in H.46. Technisch reinigen aan de orde ingeval van kunststof of aluminium kozijnen.
	Buitenkozijnen, hang- en sluitwerk	V	V		V		Hieronder vallen ook zaken als elektrische schuifdeurmechanismen en deurdrangers (elektrisch / niet elektrisch)
	Gevelroosters	V			V		
	Waterslagen / raamdorpelstenen	V	V		V		Ingeval van gemoffeld metalen waterslagen kan periodiek technisch reinigen aan de orde zijn.
	Zonwering	H	V		V		Bijvoorbeeld screens of uitvalschermen. 'Zonwering' binnen (= lichtwering) zoals gordijnen valt hier niet onder (zie hiertoe tabblad 2).
	Zonwering, onderdeel van ontwerp / klimaatinstallatie	V	V		V		Bijvoorbeeld gevellamellen.
32.	**Binnenwandopeningen**						
	Binnenkozijnen (excl. schilderwerk, zie H46)	H					PO (uitgezonderd schilderwerk en uitgezonderd H&S-werk) zou niet aan de orde moeten zijn bij binnenkozijnen. H&S-werk is hieronder apart benoemd. Schilderwerk staat in H.46.
	Binnenkozijnen, beglazing	V					afhankelijk van soort en oorzaak van glasschade.Breuk van binnen en afh.oorzaak buitenbeglazing voor huurder.
	Binnendeuren	H			V		
	Hang- en sluitwerk binnendeuren	H	H		V		Cilinders plaatsen iom GVB conform sluitplan laatste Renovatie.
	Deurdrangers (elektrisch / niet elektrisch)	H	V		V		GVB heeft onderhoudsovk. Voor onderhoud en storingen. Faza meldt klacht.
34.	**Balustraden en leuningen**						
	Balustraden, exterieur	V			V	V	Technisch reinigen mogelijk aan de orde ingeval van moffelwerk (: schilderwerkcoating vanuit fabriek)
	Balustraden, interieur	H			V		
	Leuningen, exterieur	V			V	V	Technisch reinigen mogelijk aan de orde ingeval van moffelwerk (: schilderwerkcoating vanuit fabriek)
	Leuningen, interieur	H			V		
37.	**Dakopeningen**						
	Lichtstraten	V			V	V	Technisch reinigen betreft bijvoorbeeld periodieke reiningen vanwege alggroei
	Lichtkoepels	V			V	V	Technisch reinigen betreft bijvoorbeeld periodieke reiningen vanwege alggroei
	Dakluiken	V			V		
41.	**Buitenwandafwerkingen**						
	Voegwerk metselwerk	V			V		Schoonhouden en verwijderen van aangebrachte vuiligheid, aanplak, stickers, e.d.
	Geveldilataties	V			V		
	Graffity verwijderen via DZB	H					Faza of GVB meldt graffity aan bij DZB.
	Anti-graffiti coating	V			V		Let op: anti graffiti niet standaard aanbrengen
	Hydrofobeerlagen	V			V		Let op: hydrobeerlaag niet standaard aanbrengen
	Gevelbeplating	V			V	V	Technisch reinigen mogelijk aan de orde ingeval van trespa / volkern / alumium / moffelwerk
	Stukwerk (excl. verflagen, zie H46)	V			V		
42.	**Binnenwandafwerkingen**						
	Tegelwerk, sanitair	H			V		Inclusief kit- en voegwerken
	Tegelwerk, overige ruimten	H			V		Inclusief kit- en voegwerken
	Stukwerk	H			V		
	wandafwerking, behang, vlies etc.						Afstemmen met GVB inzake onderhoud. Geldt voor alle wanden, hout, linnen, monumentaal.
	Lambriseringen	H			H		Afstemmen met GVB inzake onderhoud. Geldt voor alle wanden, hout, linnen, monumentaal.
43.	**Vloerafwerkingen**						
	Vloerafwerking, sanitair	H	H		V		Veelal tegelwerk of gietvloer. Inclusief kit- en voegwerken.
	Vloerafwerking, overige ruimten	H	H		V		Bijvoorbeeld tegelwerk, gietvloer, parketvloer hout, laminaat, PVC, linoleum, marmoleum, tapijt, natuursteen, etc.
	Vloerafwerking parket	H	H		V		Onderhoud en 1x per jaar polishen. Uitvoering door GVB,kosten voor IDA Faza
	Vloerafwerking, entree	H					Schoonloop- en droogloopmatten.
44.	**Trap- en hellingafwerkingen**						
	Trap- en hellingafwerkingen, interieur	H			V		
	Trap- en hellingafwerkingen Fietsenkelder STH	H			V		Hellingbaan fietsenkelder STH
	Trap- en hellingafwerkingen, exterieur	V			V		
45.	**Plafondafwerkingen**						
	Systeemplafonds (interieur)	H			V		Herstel van defecte plafondplaten duur huurder, integrale vervanging plafond door verhuurder
	Stukwerk (interieur)	H			V		
	Plafondafwerking overige (interieur)	H			V		
	Plafondafwerking (exterieur)	V			V		
46.	**Schilderwerk**						
	Sw exterieur, kozijnen incl. draaiende delen (bu-bu)	V			V		Schilderwerk van **bu**itenzijde **bu**itenkozijnen (bu-bu)
	Sw exterieur, betonconstructies	V			V		
	Sw exterieur, buitenwanden en buitenwandafwerkingen	V			V		
	Sw exterieur, plafondafwerkingen	V			V		
	Sw exterieur, balustrades / leuningen / trappen	V			V		
	Sw exterieur, overige	V			V		Bijvoorbeeld schilderwerk op boeidelen, gootbetimmeringen en dakkappellen.
	Sw interieur, binnenzijde buitenkozijnen incl. draaiende delen (bi-bu)	H			V		Schilderwerk van **bi**nnenzijde **bu**itenkozijnen
	Sw interieur, binnenkozijnen incl. draaiende delen	H			V		
	Sw interieur, wanden	H			V		
	Sw interieur, plafonds	H			V		
	Sw interieur, balustrades / leuningen / trappen	H			V		
	Sw interieur, overige	H			V		Bijvoorbeeld radiatoren inclusief leidingwerk
47.	**Dakafwerkingen**						
	Dakbedekking (plat / hellend), ongeballast	V	V		V		Betreft gehele dakpakket inclusief zaken als dampremmers, isolatie, opstanden, randafwerkingen en daktrimmen indien aanwezig. Preventief onderhoud bestaat uit nalopen op gebreken, uitvoeren van klein herstel en verwijderen vuil / bladvuil.
	Dakbedekking (plat / hellend), geballast	V	V		V	V	Betreft gehele dakpakket inclusief zaken als dampremmers, isolatie, opstanden, randafwerkingen en daktrimmen indien aanwezig. Preventief onderhoud bestaat uit nalopen op gebreken, uitvoeren van klein herstel en verwijderen vuil / bladvuil. Technisch reinigen betreft het periodiek reinigen van de ballastlaag grind en / of tegels.
	Dakbedekking, groendak (extensief / intensief)	V	V		V		Inclusief gehele onderpakket. Extensief groendak is licht groendak, intensief groendak is zwaar groendak ('daktuin').
	Muurafdekkers / afdekkappen	V			V		
	Loodwerken / loodvervangers	V			V		
	Dakterras	V			V		
	Schoorstenen	V			V		Inclusief loodwerk, voegwerk en afdekkers indien aanwezig.
	Valbeveiliging	V		V	V		Inspectie/ onderhoud: NEN-EN 795.
51.	**Warmte opwekking**						
	Cv-ketel, inclusief rookgasafvoer	V	V	V	V		Inspectie / onderhoud: Mogelijk SCIOS Scope 1 of 2 van toepassing.
	Warmtepomp	V	V	V	V		Lucht-lucht, lucht-water, water-lucht, water-water warmtepompen. Keuringen / inspecties: milieuwetgeving, F-gassen verordening en EPBD regels van toepassing. Ingeval van gasgestookte compressor SCIOS Scope 4 van toepassing.
	Warmtenet / stadsverwarming						Onderhoud ligt in praktijk bij leverancier
	Warmte opwekking overig	V	V	V	V		
52.	**Afvoeren**						
	Hemelwaterafvoeren (inpandig / expandig)	V			V		Exclusief verhelpen ontstoppingen (zie hiertoe 'overige exploitatie')
	Goten / gootbekledingen	V	V		V		Periodiek reinigen van daken en goten is onderdeel van het preventief onderhoud daken.
	Dompelpomp / afvoerpompen water	H			V		Afhankelijk van eigenaar en reden van pomp
	Binnenriolering	V			V		Exclusief verhelpen ontstoppingen (zie hiertoe 'overige exploitatie')
	Vetvangput indien aanwezig	H	V	V	V		Faza verzorgt periodiek lediging via Top desk.
	Buitenriolering (terrein)	V			V		Exclusief verhelpen ontstoppingen (zie hiertoe 'overige exploitatie')
53.	**Water**						
	Boiler	H	V		V		
	Close-in / close-up boiler	H			H		Als onderdeel van pantry / keuken, veelal ca. 10-15 ltr. Max.
	Waterontharder STH 4x	H	V	V	V		Het bijvullen van regenereerzout conform vraag of schema.
	Zonneboilers	H	V		V		
	Leidingwerk tapwater	V			V		Legionella beheersing en keerklepcontrole zijn onderdeel van 'overige exploitatie'
	Hydrofoor / drukverhogingsinstallatie	H	V		V		
	Automatische spoelinrichting	V	V		V		Legionella beheersing en keerklepcontrole zijn onderdeel van 'overige exploitatie'
54.	**Gassen**						
	Gasaansluiting inclusief leidingen	V		V	V		Inspectie / onderhoud: Mogelijk SCIOS Scope 7 keuring van toepassing
55.	**Koude opwekking**						
	Koelinstallatie pand gebonden, geen z.a.v.	V	V	V	V		Inspectie / onderhoud: milieuwetgeving, F-gassen verordening en EPBD regels van toepassing.
	Koelinstallaties/ airco (split) unit. (zelf aangebrachte voorzieningen).	H	V	V	v		Inspectie / onderhoud: milieuwetgeving, F-gassen verordening en EPBD regels van toepassing.
	Koelinstallatie server ruimte	H	H	H	H		Inspectie / onderhoud: milieuwetgeving, F-gassen verordening en EPBD regels van toepassing.
56.	**Warmte distributie**						
	Distributiepompen	V	V		V		Preventief serviceonderhoud kan aan de orde zijn, maar is niet altijd van toepassing.
	Expansievaten	V	V		V		Preventief serviceonderhoud kan aan de orde zijn, maar is niet altijd van toepassing.
	Afsluiters, kleppen en verdelers	V	V		V		Preventief serviceonderhoud kan aan de orde zijn, maar is niet altijd van toepassing.
	Radiatoren / convectoren, inclusief leidingwerk en kranen	V			V		
	Klimaatplafonds	V	V		V		Preventief serviceonderhoud kan aan de orde zijn, maar is niet altijd van toepassing.
	Heaters	V	V		V		Direct of indirect gestookt
	Vloerverwarming, pandgebonden. Niet in z.a.v.	V	V		V		Incl. verdelers. Preventief serviceonderhoud kan aan de orde zijn, maar is niet altijd van toepassing.
	Warmte distributie, overige	V	V		V		Preventief serviceonderhoud kan aan de orde zijn, maar is niet altijd van toepassing.
57.	**Luchtbehandeling**						
	Dakventilator / pijpventilor	V	V		V		T.b.v. mechnische afzuiging
	Luchtbehandelingskast, centraal	V	V		V		Mechanische toevoer / afvoer, centraal opgesteld, incl. toebehoren als WTW en bevochting. Eventueel koppeling verwarmen / koelen.
	Luchtbehandeling, decentraal	V	V		V		Mechanische toevoer / afvoer, decentraal opgesteld, incl. toebehoren als WTW. Eventueel koppeling verwarmen / koelen.
	Kanalen luchtbehandeling	V			V	V	Kanalen luchtbehandeling, inclusief roosters / ventielen, afgiftelichamen (bijv. ventilatorconvectoren en inductieunits) en overige toebehoren. Technische reiniging kanaalwerk door Verhuurder, reguliere reiniging roosters / ventielen (tot 3,5m1 hoog) door Huurder (zie m.b.t. reguliere reiniging tabblad 2).
58.	**Regeling klimaat en sanitair**						
	Regelinstallatie	V	V	V	V		
61.	**Centrale elektrotechnische installaties**						
	Elektra; verdeelinrichting	V			V		Hoofd- en / of subverdeelinrichtingen, inclusief toebehoren als randaarde e.d. Onderdeel van de vaste e-installatie. Inspectie / onderhoud: NEN 3140 SCIOS Scope 8.
	Elektra; kanalisatie	V			V		Betreft elektraleidingen incl. mantelbuizen. Onderdeel van de vaste e-installatie. Inspectie / onderhoud: NEN 3140 SCIOS Scope 8 en Scope 10
	Elektra; wandcontactdozen en schakelmateriaal	V			V		Onderdeel van de vaste e-installatie. Inspectie / onderhoud: NEN 3140 SCIOS Scope 8 en Scope 10
	PV panelen, mits z.a.v. Eigenaar van panelen is zelf verantwoordelijk.	V	V	V	V		Afh. Van wie heeft aangebracht en voldaan. Preventief onderhoud niet in alle gevallen nodig, maar is mogelijk wel vanuit verzekeraar geëist. Inspectie / onderhoud: SCIOS Scope 12
63.	**Verlichting**						
	Armaturen, gebouwgebonden	V			V		Exclusief vervanging lampen (zie hiertoe tabblad 2)
	Armaturen, gebruikersinstallatie	H			V		Bijvoorbeeld verlichting als onderdeel in het kantoor of werkplaats binnen het gehuurde.
	Noodverlichting, vluchtroute aanduiding	H	V	V	V		Inclusief periodiek vervangen accu's.
	Noodverlichting, vluchtroute verlichting	H	V	V	V		Inclusief periodiek vervangen accu's
64.	**Communicatie**						
	Bellentableau	H			H		
	Videofooninstallatie	H			H		
65.	**Beveiliging**						
	Brandmeldinstallatie	V	V	V	V		Inclusief toebehoren als handmelders, automatische melders, etc. Eventueel gecombineerd met ontruimingsinstallatie. Inspectie / onderhoud: NEN 2654-1 (NEN2535)
	Ontruimingsinstallatie	H	V	V	V		Inclusief toebehoren als slow whoops, etc. Eventueel gecombineerd met brandmeldinstallatie. Inspectie: NEN 2654-2 (NEN2575)
	Handblusmiddelen, los	H	H	H	H		Inspectie / onderhoud: NEN 2559
	Brandslanghaspels	V	V	V	V		Inspectie / onderhoud: NEN-EN 617-3
	Droge blusleidingen	V	V	V	V		Inspectie / onderhoud: NEN 1594
	Sprinkler / blusinstallatie	V	V	V	V		
	Inbraakalarminstallatie	H	H		V/H		In afstemming met gebruiker vervangen.
	Bliksembeveiligingsinstallatie	V	V	V	V		Inspectie / onderhoud: NEN-EN-IEC 62350
66.	**Transport**						
	Personenlift	V	V	V	V		
	Hefplateau, mits z.a.v.	V	V	V	V		Indien een hefplateau bedoeld is voor mindervaliden / rolstoelgebruikers ter overbrugging van een hoogteverschil, geldt de demarcatie als staat bij 'traplift'.
	Traplift	H	H	H	H		
	Transportinstallatie als onderdeel gebruikersinstallatie en z.a.v.	V	V	V	V		mits zelf aangebrachte voorziening na ingang HUO.
72.	**Vaste gebruikersvoorzieningen**						
	A&V beeld en geluidmateriaal en techniek, in alle ruimtes met schermen, beamers e.d.	H	H	H	H	H	NB. Het is gebruikelijk hier door gespecialiseerde partijen separate MJOP's voor op te laten stellen. Dit vormt dus géén onderdeel van het 'reguliere' MJOP bouwkundige en installatietechnische MJOP. Merk op dat m.b.t. de vaste e-installatie het veelal (o.a. vanuit praktisch oogpunt) niet mogelijk is deze op te splitsen naar een regulier gebouwgebonden deel (voor Verhuurder) en een theatertechnisch deel (voor Huurder). In die gevallen dient de betreffende vaste e-installatie als reguliere gebouwgebonden installatie gezien te worden.
	Vaste gebruikersvoorzieningen, overige	H	H	H	H	H	NB. Zie voor zaken als balies e.d. tabblad 2 (deze vormen dus geen onderdeel van een MJOP).
73.	**Vaste keukenvoorzieningen**						
	Keukens / pantries	H			H		NB. Dit betreft ook de bedrijfskeukens, inclusief alle (inbouw) apparaatuur in het STH, TWH, STK.
74.	**Vaste sanitaire voorzieningen**						
	Kranen	H			V		Verhuurder alleen verantwoordelijk ingeval einde technische levensduur. Lekkende kranen e.d. door Huurder zelf op te pakken.
	Wastafels, fonteinsets, wastroggen	H			V		Verhuurder alleen verantwoordelijk ingeval einde technische levensduur. Kleine verstoppingen e.d. door Huurder zelf op te pakken.
	Toiletpotten en toiletreservoirs	H			V		Verhuurder alleen verantwoordelijk ingeval einde technische levensduur. Kleine eenvoudige manco's door Huurder zelf op te pakken.
	Urinoirs	H			V		Verhuurder alleen verantwoordelijk ingeval einde technische levensduur. Kleine eenvoudige manco's door Huurder zelf op te pakken.
	Schaamschotten	H			V		Verhuurder alleen verantwoordelijk ingeval einde technische levensduur. Kleine eenvoudige manco's door Huurder zelf op te pakken.
	Douchevoorzieningen	H			V		Verhuurder alleen verantwoordelijk ingeval einde technische levensduur. Lekkende kranen e.d. door Huurder zelf op te pakken.
75.	**Vaste onderhoudsvoorzieningen**						
	Glazenwasgondels	V	V	V	V		

	Hangladders en ladderhaken	V		V	V		Keuring / onderhoud ladders: NEN 2484
90.	Terrein						
	Terreinafwerking / bestrating	H			V		Bijvoorbeeld tegelwerk, klinkers, rubber tegels, kunstgras, asfalt.
	Buitentuin en perceel groen	H	H		H	H	
	Erfscheidingen	H			V		Bijvoorbeeld hekwerken, poorten, omheiningen, gemetselde erfscheidingen, houten schuttingen.
	Opstallen	H			V		
	Gevelarmaturen / terreinverlichting	H			V		
	Fietsbeugels / fietsnietjes	H			H		

De zaken zoals opgenomen in tabblad 1 'Demarcatie Onderhoud MV' dienen in het MJOP van de Verhuurder of Huurder opgenomen te worden, tenzij specifiek anders is aangegeven.

NB. De zaken zoals opgenomen op tabblad 2 'Demarcatie Overige Expl. MV' dienen in een separaat exploitatieoverzicht verwerkt te worden. Deze vormen dus geen onderdeel van het MJOP waar tabblad 1 betrekking op heeft.