

# DEMARCATIELIJST

## Overzicht verdeling onderhoudsverantwoordelijkheid tussen ..... en gemeente .... afdeling Maatschappelijk Vastgoed.

eigenaarsonderhoud uitgevoerd door MV en gedeelte huurdersonderhoud uitgevoerd door huurder

Toelichting:			
1. Onderhoud	Zie definitie art.11.1 van de Algemene Bepalingen, versie 2015 **	E	Eigenaar verantwoordelijk
2. Herstel	Zie definitie art.11.1 van de Algemene Bepalingen, versie 2015 **	H	Huurder verantwoordelijk
3. Vernieuwing	Zie definitie art. 11.1 van de Algemene Bepalingen, versie 2015	HE	Huurder (financieel) verantwoordelijk / Eigenaar voert uit
4. Schilderen	dit is inclusief schoonmaak, ontstoppen en legen	X	NIET VAN TOEPASSING
5. Reinigen, etc.	dit is inclusief conserveren		dit betreft een standaard, indien iets niet aanwezig, dan is deze niet van toepassing
6. Onderhoudscontract, inspecties, etc.	de al dan niet door overheid voorgeschreven onderhoudscontracten, keuringen en inspecties		
7. Opmerkingen/afwijkingen	evt. opmerkingen, aanvullingen en afwijkingen t.o.v. standaard ROZ 2015		

Versie 11 juli 2023

\*\* het eigenaarsonderhoud van het gehuurde wordt uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsplan op conditieniveau 3 conform NEN 2767. Uitvoering van het eigenaarsonderhoud is naar oordeel van eigenaar.

\*\* kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen) zijn voor rekening van huurder.

Artikel 11 Algemene bepalingen 2015 : 11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte 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 bereken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

	1	2	3	4	5	6	7
<b>28 Hoofddraagconstructie:</b>	onderhoud	herstel	vernieuwing	schilderen	reinigen, schoonmaken, legen en ontstoppen	onderhoudscontract, inspecties en keuringen	opmerkingen/afwijkingen
27 dakconstructie	E	E	E	E	X	E	Schilderen uitsluitend buitenzijde (bij houten kap controle en verwijderen van houtrot/hot)
16 fundering	E	E	E	X	X	E	
28 hoofddraagconstructie	E	E	E	E	X	E	Schilderen uitsluitend buitenzijde.
constructievevloeren / parkeerdek	E	E	E	X	H	E	
	1	2	3	4	5	6	7
<b>21, 24 en 31 Gevels:</b>	onderhoud	herstel	vernieuwing	schilderen	reinigen, schoonmaken, legen en ontstoppen	onderhoudscontract, inspecties en keuringen	opmerkingen/afwijkingen
21 buitenplafonds / overkapping	H	E	E	E	H	X	
24 buitentrap / hellingen / balustrades / balkons	H	E	E	E	H	X	
21 buitenwand afwerking / vliesgevel / pui / beplating	H	E	E	E	H	X	Graffiti verwijderen door huurder.
31 beglazing	X	HE	E	X	H	X	
31 raam- en deurkozijnen	H	E	E	E	H	X	Schilderen uitsluitend buitenzijde (inclusief deuren, luiken, dorpels) en binnenzijde buitendeuren, ramen en kozijnen.
21 metselwerk / voegwerk	H	E	E	X	H	X	Uitvoering herstel en vernieuwing naar constructief oordeel eigenaar
hang- en sluitwerk buiten	H	HE	HE	X	H	X	Toegangssysteem/sleutelplan altijd voor huurder.
21 stucwerk in gevel	H	E	E	E	H	X	
zonwering / rolluiken (buiten) / luifel / vlaggenmast/ Ook elektrische	H	H	H	X	H	H	
benaming accommodatie	H	H	H	H	H	H	
tochtwerende voorzieningen	H	HE	HE	X	H	X	
Groene gevel/ beregeningssysteem	H	E	E		H	X	
	1	2	3	4	5	6	7
<b>27 Daken:</b>	onderhoud	herstel	vernieuwing	schilderen	reinigen, schoonmaken, legen en ontstoppen	onderhoudscontract, inspecties en keuringen	opmerkingen/afwijkingen
dakbedekking / dakafwerking	HE	E	E	X	HE	HE	
dakdoorvoeren / dakranden / rookgas / schoorstenen	HE	E	E	X	HE	HE	
goten / hemelwaterafvoer	HE	E	E	X	HE	HE	
lichtkoepels / lichtstraten / dakramen / dakkapellen	HE	E	E	X	HE	HE	
valbeveiliging	HE	E	E	X	HE	HE	Persoonlijke valbeveiliging (harnas/ touw) door huurder.
Groene daken	H	E	E		H	X	
	1	2	3	4	5	6	7
<b>42 Binnen onderhoud/interieur:</b>	onderhoud	herstel	vernieuwing	schilderen	reinigen, schoonmaken, legen en ontstoppen	onderhoudscontract, inspecties en keuringen	opmerkingen/afwijkingen
42 binnenwanden	H	H	E	H	H	X	
binnenwanden afwerking	H	H	H	H	H	X	
flexibele scheidingswanden	H	H	E	H	H	H	
binnen zonwering / lamellen / vitrage	H	H	H	X	H	H	
databekabeling en kabelgoten	H	H	H	X	H	H	
hang- en sluitwerk binnen	H	H	H	X	H	H	Inclusief sleutelplan.
keuken / pantry	H	H	E	X	H	H	Vernieuwing standaard pantry conform MJOP bij einde technische levensduur.
plafondafwerking	H	HE	E	H	H	X	
inventaris/ overige interieur onderdelen	H	H	H	H	H		
sanitair excl. accessoires en incl. wand- en vloerafwerking	H	HE	E	X	H	X	Vernieuwing standaard sanitair conform MJOP bij einde technische levensduur.
technische ruimten gebouw gebonden installaties	H	E	E	X	H	E	

trappenhuizen	H	E	E	H	H	X	
dekvloeren	H	E	E	X	H	X	
tegelvloeren / coating (PG)	H	HE	E	X	H	X	
43 vloerafwerking	H	H	H	X	H	X	Waaronder parket en marmoleum/sportvloeren/gietvloer/bedekking enz.
<b>Paraaf huurder .....</b>							<b>Paraaf MV: .....</b>

	1	2	3	4	5	6	7
<b>Gebouw gebonden installaties:</b> (voor zover aanwezig)	onderhoud	herstel	vernieuwing	schilderen	reinen, schoonmaken, leggen en ontstoppen	onderhoudscontract, inspecties en keuringen	opmerkingen/afwijkingen
59 automatische deuren / overheaddeuren beveiligingstournoquet / garagedeuren	HE	E	E	E	H	HE	
52 binnen riolering	HE	E	E	X	H	E	Ontstoppen tot aan gemeentelijke hoofdriolering door huurder.
61 bliksembeveiligingsinstallatie	E	E	E	X	X	E	
53 boiler gebouw gebonden (boiler in niet professionele keuken)	HE	E	E	X	X	HE	
brandslanghaspels / sprinklerinstallatie	HE	E	E	X	HE	HE	Herstel en vernieuwing conform MJOP, mits vereist voor het gebruik conform art. 1.2 van de huurovereenkomst. Niet zijnde overige blusmiddelen. Zie 'Bedrijfsinstallaties'.
52 buitenriolering	HE	E	E	X	HE	HE	Ontstoppen tot aan gemeentelijke hoofdriolering door huurder.
61 elektra-installatie basis	HE	E	E	X	HE	HE	NEN 3140 keuring is de verantwoordelijkheid van eigenaar
54 gas-installatie basis	HE	E	E	X	HE	HE	SCIOS Scope inspectie van de gasleiding is de verantwoordelijkheid van eigenaar.
67 gebouwbeheerssysteem	HE	E	E	X	X	HE	Gebouwbeheerssysteem t.b.v. technische installaties (LBK - Koeling - Verwarming - Verlichting).
55 koelinstallatie algemeen	HE	E	E	X	HE	HE	Niet zijnde ruimte gebonden airconditioning.
66 lift personen	HE	E	E	X	HE	HE	
57 luchtbehandelingsinstallatie incl. luchtkanalen	HE	E	E	X	HE	HE	
65 noodverlichtingsinstallatie / noodstroomvoorziening ten behoeven van verlichting	HE	E	E	X	H	HE	Vervanging van accu's door eigenaar.
56 radiatoren/convectoren	HE	E	E	X	H	HE	
57 ventilatie-installatie/ CO-LPG	HE	E	E	X	HE	HE	huurder is wel verantwoordelijk voor het schoonmaken van de buitenzijde (roosters).
51 verwarmingsinstallatie	HE	E	E	X	HE	HE	
hellingbaan verwarming	HE	E	E	X	X	HE	
wandcontactdozen	HE	HE	HE	X	X	HE	
53 waterleiding (incl. hoofdkranen) / hydrofoor	HE	E	E	X	HE	HE	Overige tap- en mengkranen door huurder.
zonnepanelen, installaties ten behoeven zonnepanelen	HE	E	E	X	X	HE	Herstel en vernieuwing bij eigendom eigenaar. Zie art. 11.6 van de Algemene Bepalingen.
	1	2	3	4	5	6	7
<b>Bedrijfsinstallaties:</b> (voor zover aanwezig)	onderhoud	herstel	Vernieuwing	schilderen	reinen, schoonmaken, leggen en ontstoppen	onderhoudscontract, inspecties en keuringen	opmerkingen/afwijkingen
(inbraak)beveiligingsinstallatie / CCTV systeem	H	H	H	X	X	H	
53 boiler close in professionele keukens / keuken apparatuur	H	H	H	X	X	H	
65 brandmeldinstallatie / handmelders / ontluimingsinstallatie / rookmelders/ rookluiken	HE	E	E	X	X	HE	Vernieuwing conform MJOP bij einde technische levensduur, mits vereist door het gebruik conform art. 1.2 van de huurovereenkomst. O.P. taken voor huurder. Doormelding voor huurder.
brandblusapparaten (haspel & schuimblusser) / droge brandleiding	HE	HE	E	X	X	HE	Vernieuwen draagbare blusmiddelen door huurder.
cai/data-telefoonbekabeling/glasvezel	H	H	H	X	X	H	
intercominstallatie (belinstallatie)	H	HE	HE	X	X	H	Niet ten behoeven van bedrijfsproces dan alles door huurder.
geluidsinstallatie	H	H	H	X	X	H	
66 lift goederen	HE	E	E	X	X	HE	Zijnde onderdeel van het gehuurde bij aanvang huur.
parkeerinstallatie / slagboom	H	H	H	X	H	H	
noodstroomvoorziening / UPS	HE	HE	HE	X	H	HE	
patchkasten/ MES / SER	H	H	H	X	H	H	
63 verlichtingsarmaturen	H	HE	HE	X	H	X	Lichtbron door huurder.
52 vetvangput/ OBAS	H	H	H	X	H	H	
overige bedrijfsinstallaties	H	H	H	X	H	H	
splitunit (airco)	H	E	E		H	HE	Niet zijnde verplaatsbare units, eigenaar vervangt en herstelt enkel als deze ook door eigenaar aangebracht zijn.
vuilwaterpomp	HE	HE	HE		H	HE	
	1	2	3	4	5	6	7
<b>Buiterterreinen:</b>	onderhoud	herstel	vernieuwing	schilderen	reinen, schoonmaken, leggen en ontstoppen	onderhoudscontract, inspecties en keuringen	opmerkingen/afwijkingen
erfafscheiding / hekwerk / paden / omheiningen	H	H	H	H	H	X	
groenvoorziening / bloembakken	H	H	H	X	X	H	
mindervalidenvoorzieningen	H	H	H	H	H	H	Toegankelijkheid t.b.v. bedrijfsactiviteiten.
terreinrichting	H	H	H	H	H	H	Brievenbussen, containers, bewegwijzering, parkeerbeugels, meubilair, vlaggenmast, straatmeubilair, waterpartijen enzovoort.
terreinverlichting / reclame	H	H	H	X	H	X	
vloestofdichte vloeren	H	HE	HE	X	H	HE	Visuele inspectie altijd maandelijks door huurder.
terreinverharding (bestrating, grind, e.d.)	H	H	H	X	H	X	
laadpalen, onderverdeelkasten	H	H	H	X	H	H	Eventueel benodigde verzwaring/ aanpassingen hoofdinstallatie voor huurder altijd in overleg met verhuurder.
	1	2	3	4	5	6	7

Diversen:	onderhoud	herstel	vernieuwing	schilderen	reinen, schoonmaken, leggen en ontstoppen	onderhoudscontract, inspecties en keuringen	opmerkingen/afwijkingen
vluchtplannen / EHBO	H	H	H	X	X	H	
(gebruiks) vergunningen / meldingen	H	H	H	X	X	H	Inclusief tekenwerk, aanvraag, beheer enzovoort.
ongediertebestrijding / verdelgen	X	X	X	X	H	X	Bij mogelijke aantasting van de hoofddraagconstructie door eigenaar
belijning / bewijzering enz.	H	H	H	X	H	H	
legionellabestrijding	X	X	X	X	H	H	Spoelen door huurder/ beheersplan door huurder/wettelijk verplichtingen op installatie d
<b>Paraaf huurder: .....</b>						<b>Paraaf MV: .....</b>	