

Beleid Onderhoud Technische Installaties

Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende onderdelen van de technische installaties welke kapot kunnen gaan beschreven. Daarbij is opgenomen wie de werkzaamheden hiervoor moet coördineren.

Inhoud

Beleid Onderhoud Technische Installaties.....	1
Algemeen.....	1
Inhoud.....	1
Lift.....	2
Brandmeld,-, vluchtweg,- en ontruimingsinstallatie.....	2
Nood,- en vluchtwegverlichting (installatie):.....	2
Brandmeld- en ontruimingsinstallatie.....	2
Algemeen.....	2
Brandslanghaspels en brandblussers.....	3
Doormelding brandmeldinstallatie en Ontruimingsinstallatie.....	3
Waarom is een doormelding vereist?.....	3
Wat gebeurt er na een melding?.....	4
Controleren werking brandmeldinstallatie.....	4
Klimaat(installatie) op de vestiging.....	4
Ventilatie kantoorruimten/spreekruimte en leidsterruimte.....	5
Ventilatie groepsruimten en pantry's.....	5
Ventilatie slaapkamers.....	5
Verwarming.....	5
Radiatoren omkasting.....	6
Koffiehoek.....	6
Legionella.....	6
Traphek.....	6
Data-installatie.....	6
Patchkast.....	7
PC's/printers.....	7
Wi-Fi.....	7
Dect-zenders tbv telefonie.....	7
Toegangscontrole.....	7

Inbraakbeveiliginginstallatie (doormelding).....	7
Centrale verwarming	7
Brandmeldinstallatie (doormelding).....	8
Plattegronden.....	8

Lift

In sommige vestigingen met een verdieping en waar er ruimte was is een lift geplaatst. Vanuit huisvesting is 1 partij aangesteld om hieraan onderhoud uit te voeren. Contactgegevens en frequentie van het onderhoud zijn bekend bij HV.

Brandmeld,-, vluchtweg,- en ontruimingsinstallatie

In geval van calamiteiten dient het pand zo snel en veilig mogelijk verlaten te worden. Om dit zo goed mogelijk te laten verlopen zijn er 3 installaties aangebracht (wettelijk verplicht), tw; een brandmeld installatie (deze signaleert rook of temperatuurstijgingen), ontruimingsinstallatie (deze maakt middels een luidsignaal duidelijk dat er ontruimt moet worden) en de vluchtweg installatie (bij ontruiming kun je via de nooduitgangbordjes en (extra) verlichting makkelijk en snel de dichtstbijzijnde uitgang vinden.)

Nood,- en vluchtwegverlichting (installatie):

De noodverlichting wordt aangebracht conform de NEN1838 en geldende wet- en regelgeving. De aantallen en locaties worden op de vluchtroute plattegrond weergegeven en op de vestiging opgehangen. Daarnaast is een vluchtroute plattegrond bij de 'dienstdoende' BHV'er voorhanden mocht er gevlucht moet worden.

De vluchtroute plattegrond dient ook direct voorhanden te zijn bij controle op de gebruiksvergunning door de brandweer.

De noodverlichting heeft een interne noodverlichting (accu batterij) deze wordt op regelmatige basis door een daarvoor gecertificeerd onderhoudsbedrijf gecontroleerd.

Brandmeld- en ontruimingsinstallatie

Algemeen

De brandmeld,- en ontruimingsinstallatie voldoet aan het gebruiksbesluit en de bouwverordening. Daarnaast voldoet de installatie aan de navolgende normen:

Brandmeld,- en ontruimingsinstallatie						
Bijeenkomst-functie	Gebruiks-opp.	Hoogste vloer vd gebruiks-functie gemeten boven het meet-niveau	Omvang vd bewaking, volgens NEN 2535 (Brand-meldinst.)	Doormel-ding volgens NEN 2535 (Brand-meldinst.)	Certificaat op basis van CCV-inspectie-schema	Ontrui-mingsinst. volgens NEN 2575

	Groter dan ...m ²	Hoger dan m				
Kinderopvang voor kinderen jonger dan 4 jaar	200	1,5	Volledig	Ja	Ja	Ja

Mochten er onderhoud, uitbreiding en/of werkzaamheden aan de brandmeld,- en ontruimingsinstallatie nodig of geëist (door de brandweer) zijn. Geschieden deze op basis van de hierboven beschreven normen en de dan geldende wet- en regelgeving. Alleen de door de afdeling huisvesting aangewezen partijen die voldoen aan de juiste certificering mogen dit onderhoud, uitbreidingen/aanpassingen uitvoeren.

Brandslanghaspels en brandblussers

Ook voor de blusmiddelen zoals brandhaspels en blussers geldt dat onderhoud, uitbreiding en/of werkzaamheden indien nodig of geëist (door de brandweer), geschieden door de door afdeling huisvesting aangewezen partijen die voldoen aan de juiste certificeringen.

Doormelding brandmeldinstallatie en Ontruimingsinstallatie

De brandmeldinstallatie heeft een modem/kiezer die meldingen direct naar de brandweer (RAC) dan wel indirect via een particuliere meldkamer (PAC) doorgeeft. In de meest recente vestigingen wordt de brandmeldinstallatie gekoppeld aan het datanetwerk. In de bestaande vestigingen gebeurt dit via de bestaande (aparte) telefoonlijn. In de toekomst zullen de bestaande installaties ook op het netwerk aangesloten worden. Of een vestiging hiervoor in aanmerking komt hangt van de technische status, meerjarenonderhoudsplanung en/of renovatie van de vestiging af. Streven is bij deze momenten de installatie aan de laatste technische status te laten voldoen.

Waarom is een doormelding vereist?

Een onderdeel van de vergunningsaanvraag voor een nieuwe vestiging is het opstellen van een Plan van Eisen voor de doormelding van de brandmeldinstallatie. Dit plan wordt beoordeeld en afgetekend door de gemeente, verzekeringsmaatschappij en natuurlijk de brandweer. Per regio is de uitkomst van de gewenste doormelding verschillend. Er bestaan 2 opties; 1. doormelding moet direct naar de brandweer meldkamer (RAC), of 2. indirect via een particuliere meldkamer (PAC). Beide dienen te controleren of het om een valse melding gaat en zullen ter verificatie contact proberen te leggen met de vestiging.

Doormelding is verplicht voor gebruiksfuncties waar zich minder zelfredzamen bevinden zoals een kinderopvang. Iedere vorm van kinderopvang valt volgens het Bouwbesluit 2012 onder de 'bijeenkomstfunctie' en meer specifiek onder de subgebruiksfunctie 'bijeenkomstfunctie voor kinderopvang'. Wordt er in een kinderopvang ook geslapen, dan valt de opvang onder de functie 'kinderopvang met bedgebied' en gelden er zwaardere brandveiligheidseisen.

In een kinderopvang dient een brandmeldinstallatie aanwezig te zijn (met volledige bewaking) indien er kinderen jonger dan vier jaar worden opgevangen op een oppervlakte van meer dan 200 m², of als er meer dan zes kinderbedjes zijn op de eerste verdieping of hoger. In het laatste geval dient de brandmeldinstallatie automatisch door te melden naar de brandweer.

Wat gebeurt er na een melding?

Als er in een gebouw een brandmelder wordt geactiveerd, geeft de brandmeldinstallatie hier automatisch een melding van door aan de alarmcentrale. Die alarmeert vervolgens de brandweer. De ontruimingsinstallatie waarschuwt middels een sirene iedereen binnen het gebouw, zodat ze tijdig en veilig het gebouw kunnen verlaten.

Indien er een brandmeldinstallatie is, is er ook altijd een ontruimingsalarminstallatie. Indien er sprake is van een doormelding naar de alarmcentrale van de regio (al dan niet rechtstreeks vanuit het Bouwbesluit voorgeschreven), moet een certificaat worden overlegd. Dit kan bij oplevering een productcertificaat zijn welke wordt afgegeven door een erkend branddetectiebedrijf of installateur.

Controleren werking brandmeldinstallatie

De vestiging is verantwoordelijk voor het goed functioneren van de brandmeldinstallatie. Een brandmeldinstallatie in een kinderopvang kan alleen goed blijven functioneren indien er voor wordt gezorgd dat het beheer, de preventieve controles en het onderhoud van de installatie op de juiste wijze plaatsvinden.

Maandelijks dienen de volgende controles te worden uitgevoerd door de onderhoudspartij die de afdeling huisvesting hiervoor heeft geselecteerd:

A. Visuele controle

Een visuele controle van de brandmeldinstallatie en de eventueel aanwezige nevenpanelen en/of brandweerpanelen omvat:

- De bereikbaarheid
- De aflezing van de brandmeldcentrale panelen
- De goede werking van de optische indicatoren (LED's)

B. Het controleren van de doormeldfunctie voor brandmeldingen

Maandelijks dient te worden gecontroleerd of een brandmelding ook daadwerkelijk op de brandweerpost (Regionale Alarm Centrale) wordt ontvangen. Het is noodzakelijk dat, voordat men deze controle uitvoert, de brandweerpost hierover wordt geïnformeerd.

C. Het controleren van de doormeldfunctie voor storingsmeldingen

Storingsmeldingen van de brandmeldinstallatie moeten naar een 24 uur bezette post worden doorgemeld. In de regel worden storingen doorgemeld naar een particuliere alarmcentrale (PAC). Ook zijn er verschillende brandweerposten (RAC) die ook de storingsmeldingen van de brandmeldinstallatie accepteren. Het is noodzakelijk, voordat men een controle van een storingsmelding uitvoert, men dit vooraf aan de betreffende PAC of RAC meldt.

Klimaat(installatie) op de vestiging

De klimaatinstallaties op de vestigingen is altijd een heikel punt. Het inrichten hiervan wordt uitvoerig (op papier) doorgenomen. Echter in de praktijk kun je het pas testen als de vestiging in gebruik is, de verschillende jaargetijden hebben plaats gevonden en de bezettingsgraden zijn gestabiliseerd. De afdeling huisvesting streeft er naar om voor al deze momenten een zo behaaglijk mogelijke omgeving om in te verblijven te creëren. Echter voordat de ideale situatie ingeregeld is, als dat überhaupt iedere dag in het jaar mogelijk is, is van beide kanten geduld nodig om de gewenste situatie te achterhalen.

Dit kan soms jaren duren waarbij er diverse mogelijkheden getest kunnen/zullen worden waarna er uiteindelijk voor een definitieve oplossing gekozen wordt.

Hieronder hebben we het doel per ruimte beschreven waar de afdeling huisvesting naar streeft indien mogelijk om te realiseren.

Ventilatie kantoorruimten/spreekruimte en leidsterruimte

In de kantoorruimten en spreekruimte dient **minimaal** $6,5 \text{ l/s} = 23,4 \text{ m}^3 / \text{h}$ verse lucht per persoon ingebracht te worden. Er verblijven gemiddeld 4 personen in deze ruimte.

Ventilatie groepsruimten en pantry's

In groepsruimten dient ook **minimaal** $6,5 \text{ l/s} = 23,4 \text{ m}^3 / \text{h}$ verse lucht per persoon ingebracht te worden. In groepsruimten verblijven gemiddeld de op de tekeningen aangegeven aantal personen. De CO₂-metingen mogen in deze ruimte niet boven de 800ppm uitkomen.

Ventilatie slaapkamers

De slaapkamers moeten goed geventileerd worden (minimaal $6,5 \text{ l/s} = 23,4 \text{ m}^3 / \text{h}$ verse lucht per persoon). Indien mogelijk dient er voldoende verse lucht van buitenaf direct in de ruimte gelaten te kunnen worden, door middel van een (beluchtungs)raam of rooster.

De CO₂ waarde mag niet boven de 800ppm uitkomen. Er is naar gestreefd om de huidige slaapkamers aan deze waarde te laten voldoen. Mochten vestigingen vermoeden hebben dat dit niet het geval is, schroom dan niet om de afdeling Quality (extra) metingen te laten doen. Mocht hieruit naar voren komen dat de waardes inderdaad boven de norm zijn dan zal HV aanpassingen aan de ruimte doen.

De luchtvochtigheid in de slaapruiimte moet liggen tussen de 40-60%.

Verwarming

Doel van CompaNanny is om een behagelijke omgeving te creëren voor de kinderen, ouders en personeel. Het streven is daarbij dat de temperatuur rond de 20 graden schommelt. Dit verschilt per ruimte en de functie van de ruimte. Overzicht van de streef temperatuur per ruimte is hieronder opgenomen in een tabel. Mochten vestigingen vermoeden dat hier extreem van afgeweken wordt, schroom dan niet om de afdeling Quality (extra) metingen te laten doen. Mocht hieruit naar voren komen dat de waardes inderdaad teveel afwijken dan zal HV aanpassingen aan de ruimte doen.

Ruimte	Binnen-temperatuur	Min. binnentemperatuur	Max. binnentemperatuur
Leidsterruimte	20°C	18°C	27°C
Trappenhuis en entreehal	18°C		
Verkeersruimte	20°C		
Kantoorruimte en GTL kantoor	21°C	18°C	27°C
Groepsruimte	21°C	18°C	25°C
Slaapruiimte	18°C	15°C	25°C
Toiletten	18°C		
Bergruimte	15°C		
Technische ruimte	10°C		
Spreekkamer	21°C	18°C	27°C

Bij storingen aan de verwarming, dient contact opgenomen te worden met het verwarmingsonderhoudsbedrijf contactgegevens van het bedrijf staan op de sticker aanwezig op de CV-ketel. Noteer de storingscode en geef dit aan hen door. Indien de installatie op het netwerk aangesloten is, kan onderhoudsbedrijf op afstand de installatie uitlezen.

Radiatoren omkasting

Indien radiatoren aanwezig zijn, indienen deze omkast te zijn. Bij schade kan de vestiging dit melden bij het onderhoudsbedrijf voor herstel.

Koffiehoek

In de gang is een koffiemeubel aanwezig met een koffieautomaat en op sommige vestigingen staat daar een maaltijdenkoelkast in de buurt. Koffieautomaat wordt een aantal keer per jaar onderhouden. Bij storingen dient met hen contact opgenomen te worden. Aanpassingen of verplaatsing van het meubel dient in overleg met de afdeling huisvesting te gebeuren. Vanwege de wateraansluiting is een dergelijke aanpassing vaak niet eenvoudig en binnen het standaard budget te organiseren.

Legionella

De waterleiding 'installatie' wordt legionella-veilige opgeleverd, overheidsinstanties controleren dit ook op regelmatige basis en indien van toepassing stellen aanvullende eisen aan de installatie. Deze dienen opgevolgd te worden en door eigenaar van gebouw uitgevoerd te worden.

Een kinderdagverblijf is een niet-prioritaire instelling die, indien men huurder is, geen enkele verplichting heeft inzake legionella preventie. Alleen de eigenaar van het gebouw, en daarmee ook de drinkwaterinstallatie, is hoofdelijk aansprakelijk bij een eventuele legionella besmetting. De eigenaar van het gebouw heeft een zorgplicht; drinkwater dient schoon te zijn.

Legionella kan men alleen oplopen bij verneveling. Dat is bij ons niet van toepassing. We hebben bijvoorbeeld geen douches. Wij hoeven helemaal niets te doen tenzij het is opgenomen in de huurovereenkomst. We zouden eventueel bij verhuurder na kunnen gaan of deze een beheersplan heeft. Echter is dit geen noodzaak aangezien we niet-prioritair zijn.

Traphek

Alle trappen dienen voorzien te zijn van een traphekje conform wettelijke eisen. Zowel onder als bovenaan de trap.

Data-installatie

De data-installatie vormt een steeds belangrijker onderdeel binnen de vestigingen. De navolgende systemen worden bij nieuwe vestigingen hierop aangesloten; Ipad's, PC/printers, beveiligingsinstallaties, toegangscontrole installatie, Centrale verwarming, Dect (draadloos) telefonie en Brandmeldinstallatie. Naar verwachting zullen er in de toekomst steeds meer installaties hieraan gekoppeld worden (intercom, verlichting, elektriciteit, etc). Bestaande vestigingen zullen geleidelijk deze koppelingen ook krijgen. Of een vestiging in aanmerking komt hangt van de technische status, meerjarenonderhoudsplanung en/of renovatie van de vestiging af. Streven is bij deze momenten de installatie aan de laatste technische status te laten voldoen.

Patchkast

In de meterkast of een daarvoor geschikte technische ruimte is een (wand)patchkast. De datapunten worden in deze patchkast gepatchd en genummerd. Deze nummering correspondeert met de aangebrachte nummering op de data wandcontact dozen die in diverse ruimten aanwezig zijn (bv. kantoor, nannyruimte, speekkamer, etc)

PC's/printers

De aanwezige PC's worden middels een netwerkkabel via de data-wandcontactdoos op het netwerk aangesloten. Bij storingen, vastlopers, trage PC's dient er met de (externe) ICT service desk contact opgenomen te worden. De printer(s) worden ook met een netwerkkabel via de data-wandcontactdoos op het netwerk aangesloten. Bij storingen aan de machine dient de leverancier van de printers (zie sticker op de machine) gebeld te worden, in plaats van de ICT servicedesk.

Wi-Fi

In overleg met CompaNanny en haar Wifi leverancier worden een aantal WiFi zenders geplaatst en gepatchd in de patchkast. Ouders kunnen via een gast account hier gebruik van maken. Medewerkers kunnen (alleen) de diverse bedrijfsspecifieke programma's via hun Ipad benaderen.

Dect-zenders tbv telefonie

In de vestiging hangen dect-zenders waarmee draadloos door het gehele gebouw en in de tuin gebeld kan worden. Mocht de kwaliteit/bereikbaarheid van het telefoonsignaal niet voldoen, dient dit bij de afdeling huisvesting aangegeven te worden. Hierop zal leverancier ingeschakeld worden om na te gaan of klacht klopt en of bestaande zenders verplaatst/aangevuld of versterkt moeten worden.

Toegangscontrole

Het toegangscontrole systeem is van het fabricaat Salto, mocht een vestiging dit systeem nog niet hebben zal in de toekomst hier naar over gestapt worden. Of een vestiging in aanmerking komt hangt van de technische status, meerjarenonderhoudsplanning en/of renovatie van de vestiging af. Streven is bij deze momenten de installatie aan de laatste technische status te laten voldoen. Bij het systeem hoort een toegangsregistratietool welke op het netwerk is geïnstalleerd. De desbetreffende vestiging kan deze benaderen en hiermee de toegang van personeel en ouders inregelen. Middels tags/druppels/app kan de (voor)deur ontgrendeld worden. Indien noodzakelijk is het systeem geschikt voor een spreek/luisterverbinding met camera waar de deur middels een opbouw beeld-binnentoestellen geopend kan worden.

Inbraakbeveiliginginstallatie (doormelding)

Het gehuurde object is voorzien van een werkende inbraakinstallatie. Indien reeds aanwezig dient de bestaande inbraakinstallatie aangepast te worden aan de nieuwe indelingsplannen. Uitgangspunt is BORG klasse 3.

Centrale verwarming

In de meest recente vestigingen wordt de verwarmingsinstallatie gekoppeld aan het datanetwerk. Hierdoor kan onderhoudsbedrijf op afstand meekijken welke storing er is en hoe de verwarming van bepaalde sectoren staat afgesteld. In de toekomst zullen de oude installaties hier op aangesloten worden. Of een vestiging in aanmerking komt hangt van de technische status, meerjarenonderhoudsplanning en/of renovatie van de vestiging af. Streven is bij deze momenten de installatie aan de laatste technische status te laten voldoen.

Brandmeldinstallatie (doormelding)

Deze heeft een modem/kiezer die dan wel direct naar de brandweer (RAC) dan wel indirect via een particuliere meldkamer (PAC) de melding doorgeeft. In de meest recente vestigingen wordt de brandmeldinstallatie gekoppeld aan het datanetwerk. In de bestaande vestigingen gebeurt dit via de bestaande (aparte) telefoonlijn. In de toekomst zullen de bestaande installaties ook op het netwerk aangesloten worden. Of een vestiging hiervoor in aanmerking komt hangt van de technische status, meerjarenonderhoudsplanning en/of renovatie van de vestiging af. Streven is bij deze momenten de installatie aan de laatste technische status te laten voldoen.

Plattegronden

Afdeling huisvesting krijgt na realisatie van een vestiging de volgende plattegronden onder haar verantwoordelijkheid. In samenwerking met de vestiging dienen deze up-to-date gehouden te worden:

- Algemene plattegrond met ruimte indelingen en functies
- Plattegrond met de m2 ten behoeve van en conform de GGD regelgeving
- Ontruimingsplattegrond
- Technische tekeningen van de E, W en Data installaties