

Beleid Onderhoud & gebruik locaties

Beleid voor de afdeling huisvesting is geschreven vanuit de missie: *Wij geloven in een betere wereld en bouwen elke dag aan generaties die daaraan bijdragen.* Bij deze missie horen de 7 waarden: Respect, verantwoordelijkheid, besluitvaardigheid, zelfvertrouwen, authenticiteit, nieuwsgierigheid, creativiteit. Deze zijn als uitgangspunten voor het huisvestingsbeleid gebruikt.

Voor de volgende beleidsdeelgebieden voor de afdeling huisvesting is beleid geschreven:

Onderhoud en gebruik locaties

Inhoudsopgave

Beleid Onderhoud & gebruik locaties.....	1
Onderhoud en gebruik locaties.....	1
Het kinderdagverblijf.....	2
Type vestigingen.....	2
Design van de vestigingen.....	3
Inleiding:.....	3
Design.....	3
Welk onderhoud is de verantwoordelijkheid voor pandeigenaar en welke voor CompaNanny?.....	3
Onderhoudscontracten.....	3
Welk onderhoud kan door de vestigingen uitgevoerd worden?.....	3
Storingsonderhoud waaraan?.....	4
Algemeen.....	4
Gebouwgebonden onderlenen.....	4
Vloertegelwerk.....	4
Schoon / droogloopmat.....	4
PVC Vloeren.....	5
Wanden.....	5
Wandafwerking.....	5
Plafonds.....	6
Binnenkozijnen, -deuren en -ramen.....	6
Algemeen.....	6
Hang- en sluitwerk en deurdrangers.....	7
Vingerstripsen.....	7
Buitenkozijnen, -deuren en -ramen.....	7
Verlichting.....	8
Algemeen.....	8

Lichtschakelaars.....	8
Gevelverlichtingl	8
Buitenruimte	8
Verlichting entree, verkeersruimte, buggyruimte en trappenhuis.....	8
Kantoorruimte, GTL kantoor, spreekruimte, leidsterruimte en Groepsruimte.....	9
Wandcontactdozen (stopcontacten).....	9
Slaapruimten	9

Het kinderdagverblijf

De kinderdagverblijven van CompaNanny zijn ingericht als een huis. Door de inrichting komt het huiselijke karakter naar voren. De kleinschaligheid binnen het gebouw wordt gerealiseerd door de koppeling van telkens twee groepen tot één hoek.

Het gebouw ziet er aan de binnenkant netjes, schoon en verzorgd uit. Het kinderdagverblijf straalt rust en ruimte uit. Het hele kinderdagverblijf is overzichtelijk en open. Ouders en bezoekers kunnen er makkelijk de weg vinden.

Gangen zijn vrij van dozen en buggy's en andere zaken dan de meubels in de gang. Er zijn voor ouders geen materiaal, wasgoed, etc. zichtbaar (bijvoorbeeld doordat kasten open zijn).

Het ruikt fris en prettig in het kinderdagverblijf als je binnenkomt. Gangen en algemene ruimtes zien er huiselijk, warm en gezellig uit: verlichting doet het, gangen zijn aangekleed met meubels en aangevuld met huiselijke elementen (in overleg met design) zoals kussens. De objecten van de pedagogische visie zijn zichtbaar, De koffi corner is opgeruimd en nodigt uit: koffieapparaat werkt, de bekers, lepels etc. staan netjes.

Het huis en het buitenterrein hebben ook onderhoud nodig. In het volgende hoofdstuk is opgenomen wie waarvoor verantwoordelijk is (de vestiging of HV), zowel in de uitvoer als voor het budget.

Type vestigingen

CompaNanny kent twee typen vestigingen: **modern** en **klassiek**. In principe zijn alle eisen opgenomen in dit Programma van Eisen van toepassing op beide typen vestigingen, tenzij nadrukkelijk anders omschreven.

In onderstaande tabel is opgenomen welke type vestigingen het betreft:

Vestigingen	Type
Amstelveen	Klassiek
Atlas-Arena	Modern
Bachzaal	Klassiek
Benoordenhout	Klassiek
Breda Vianderlaan	Modern*
Eerste Helmers	Klassiek
Kralingen	Klassiek
Oegstgeest	Klassiek
Prinsenhof	Modern

Ruysdaelkade	Klassiek
Schiphol Rijk	Modern
Schiphol Centrum	Modern
Titiaan	Klassiek
Voorburg	Modern
WFC BSO	Modern
WFC KDV	Modern
7 ^{de} Montessorri	Modern

* Rijksmonument uit de jaren vijftig, in deze lijn is de vestiging ook ingericht. Zit tussen klassiek en modern in.

Design van de vestigingen

Inleiding:

Afdeling huisvesting in samenwerking met de afdeling Quality heeft de verantwoordelijkheid om op de vestigingen een creatieve, authentieke en vertrouwde omgeving te creëren voor haar gebruikers. Een omgeving die zoveel mogelijk een tweede thuis biedt voor kinderen en ouders. En die onderscheidend is.

Design

Het CompaNanny brandbook is leading in de uitstraling en inrichting van de vestigingen. Hieronder is een uittreksel per onderdeel opgenomen wat de gewenste kwaliteit per vestiging is. Per onderdeel is opgenomen wat de vestiging zelf kan aanpassen, en wat de discipline huisvesting kan aanpassen.

Welk onderhoud is de verantwoordelijkheid voor pandeigenaar en welke voor CompaNanny?

In het algemeen kan gesteld worden dat de buitenzijde van het pand de verantwoordelijkheid is voor pandeigenaar en de binnenzijde voor CompaNanny. Let daarbij op dat de grote technische installaties zoals luchtbehandelingssystemen, elektriciteitsinstallatie, riolering, CV installatie, ook voor rekening van pandeigenaar zijn. Soms geldt dat ook voor de brandmeld,- en alarmmeldinstallatie en de toegangscontrole installatie. Helaas kan het dus verschillen per vestiging dus bij twijfel begin niet gelijk met het opdracht geven tot herstel maar overleg met HV.

Onderhoudscontracten

Voor veel installaties zijn er onderhoudscontracten afgesloten deze worden door de afdeling huisvesting beheerd. Mocht de vestiging opmerkingen over de kwaliteit van de geleverde diensten hebben hoort HV dat graag. Dit kunnen we dan gelijk meenemen met de jaarlijkse evaluatie of bij contracteinde bij de nieuwe aanbesteding. Om het aantal partijen beheersbaar te houden en om volume afspraken met hen te kunnen maken. Ligt het beheer en afsluiten van onderhoudscontracten bij HV. Sluit op eigen initiatief dan ook zelf geen contracten af. HV helpt jullie graag aan de contactgegevens van de bedrijven die wij daarvoor inschakelen.

Welk onderhoud kan door de vestigingen uitgevoerd worden?

Het onderhoud waar de vestiging voor verantwoordelijk is (beslissingsbevoegd en in budget):

- **Storings onderhoud:** om gebreken te herstellen na bijvoorbeeld de melding van een klacht/schade/defect, een constatering naar aanleiding van een audit (Huisvesting/Quality/KTO/MTO) of een automatisch gegenereerde melding van een storing door een installatie (bv brandmeld,- beveiligingsinstallaties).
(instandhouding van het huis)
- **Investerings:** aanpassingen om de kwaliteit nog verder te verbeteren specifiek op de vestiging.
(verbetering van het huis)

In de volgende hoofdstukken is voor ieder onderdeel binnen het huis en de tuin opgenomen aan welke formule eisen deze onderdelen moeten voldoen qua standaard/type/kleur/etc. Hieraan dient voldaan te worden als de schade/het defect door derden of de vestigingen zelf verhelpen.

Onderhoud waar de afdeling Huisvesting voor verantwoordelijk (beslissingsbevoegd en in budget);

- **Planmatig onderhoud:** ter voorkoming van defecten, op een gestructureerde wijze in de tijd. Middels het meerjarenonderhoudsplan;
- **CN brede investeringen:** aanpassingen om de kwaliteit nog verder te verbeteren, over heel CompaNanny. Investerings die voor meerdere vestigingen van toepassing zullen zijn;

Storingsonderhoud waaraan?

Algemeen

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

Gebouwgebonden onderdelen

Vloertegelwerk

Schade aan tegelwerk, mag alleen door HV gecoördineerd en hersteld worden.

Specificaties:

- **Klassieke vestiging:** Caesar tegels, serie Tecnolito, Afyon, 45 x 45 cm, licht voegwerk
- **Moderne vestiging:** Caesar tegels, serie Tecnolito, Karbon, 45 x 45 cm, antraciet voegwerk

Schoon / droogloopmat

De schoon / droogloopmat dient verdiept aangebracht te worden in de entreeruimte. Bij aanzienlijke slijtage of schade dient de vestiging deze te vervangen.

De rand dient afgewerkt te worden met een RVS strip.

Specificaties mat:

- **Kleur:** antraciet grijs, gemêleerd,
- **Leverancier:** Storax, o.g.

PVC Vloeren

Schade aan de vloerafwerking, Forbo Eternal Wood PVC Elegant Oak serienummer 12802, mag alleen door HV gecoördineerd en hersteld worden.

Wanden

Wandafwerking

Stucwerk

Alle wanden dienen te worden afgewerkt met stucwerk. Uitwendige hoeken dienen te worden voorzien van stompe stucnaalden.

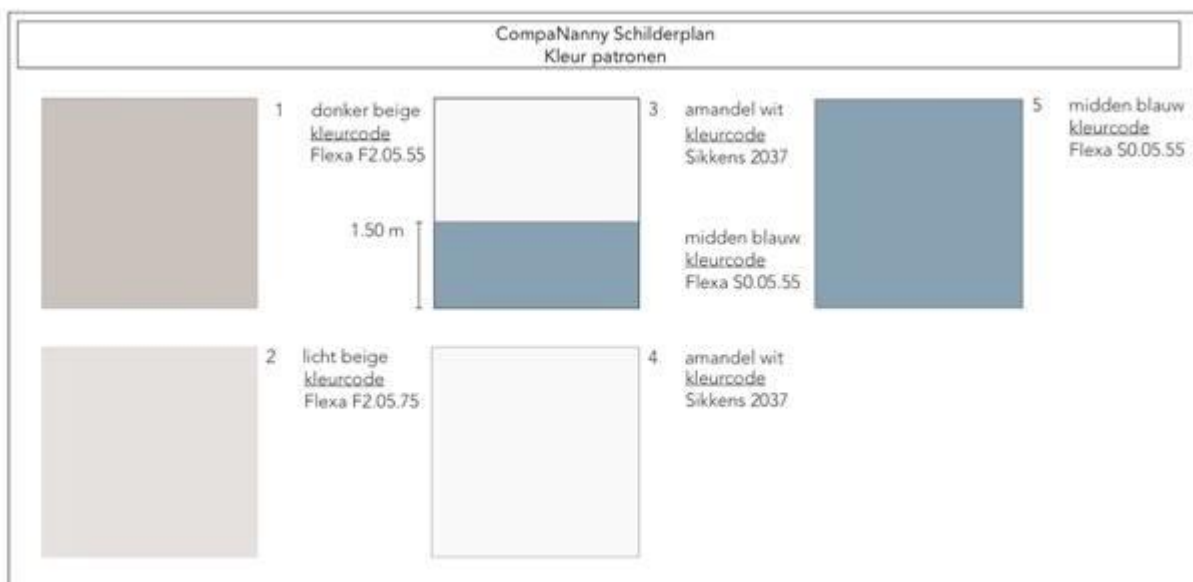
Aansluitingen op andere materialen dienen te worden ingesneden en voorzien van kitwerk. Schades hieromtrent kunnen door de vestigingen zelf opgepakt worden.

Schilderwerk

Schade aan het schilderwerk dient door de vestigingen uitgevoerd te worden volgens het schilderplan. Daarbij dienen niet alleen de schades geschilderd te worden maar ook het gehele vlak van de wand waar de schade deel vanuit maakt. Voor de gewenste kleurcode kan de vestiging contact opnemen met de afdeling huisvesting.

Het streven daarbij is om de vestiging van de laatste kleuren te voorzien. Of een vestiging in aanmerking komt voor een kleur up-date hangt van de technische status, meerjarenonderhoudsplanning en/of renovatie van de vestiging af. Streven is bij deze momenten de vestigingen aan de laatste kleurcodes te laten voldoen.

Houtwerk (plinten, kozijnen, deuren, etc.): hoogglans of zijdeglans lak



De beglazingen, dorpels, uitstekende delen e.d. moeten bij oplevering schoongemaakt en van verfspatten ontdaan zijn.

Wandindeling ten aanzien van schilderen.

Voor het schilderen van wanden is het bovenstaande kleurplan van toepassing per ruimte, waarbij de wanden in hun geheel deze kleur moeten krijgen. De in sommige vestigingen aanwezige banen op 1.5m hoog komen hiermee te vervallen. Hou daar per ruimte rekening mee. Met andere woorden mocht er

schade verstel op een wandvlak zijn met een baan, dient het schildersbedrijf niet alleen deze wand egaal in de gewenste kleur te schilderen maar de aangrenzende wanden in deze ruimte ook (bij een gang, dus de gehele gang)

Wandafwerking toiletgroep volwassenen

Schade aan de wand achter het toilet van alle toiletgroepen voor volwassenen dient te worden hersteld door de vestigingen.

Specificaties:

- **Klassieke vestiging:** Caesar tegels, serie Tecnolito, Afyon, 45 x 45 cm, licht voegwerk
- **Moderne vestiging:** Caesar tegels, serie Tecnolito, Karbon, 45 x 45 cm, zilver-grijs voegwerk

Overige wanden dienen te worden voorzien van gesaust glasvliesweefsel. Sauswerk dient schrob vast en goed reinigbaar te zijn volgens het hierboven genoemde schilderplan.

Wandafwerking pantry groepsruimten en keuken leidsterruimte

Schade aan wanddelen achter het keukenblok in alle groepsruimten en de leidsterruimte dienen te worden verholpen door de vestigingen zelf of door het onderhoudsbedrijf middels het sausen van het glasvliesweefsel. Sauswerk schrob vast en goed reinigbaar te zijn volgens het hierboven genoemde schilderplan.

Spiegels

Bij breuk of andere schade aan de boven de wastafels in de toiletruimtes hangende spiegels dienen door de vestiging vervangen te worden.

Afmetingen spiegels: 600x900mm.

Plafonds

Het is verstandig als vestiging om zo min mogelijk aan de plafondpanelen te komen omdat er eenvoudig beschadigingen bij het openen en sluiten optreden. Indien toch boven het systeemplafond gekeken moet worden, dit met beleid of door 3^{de} uit te laten voeren.

Indien er systeemplaten vervangen dienen te worden, moeten zij voldoen aan de volgende specificaties:

- Kleur: wit
- Type: zacht mineraalvezel plafondplaat, (waterbestending in de toiletten/natte ruimten);
- Afmeting: 600mm x 600mm;
- Systeem opbouw: zichtbare T24 tussenprofielen, opleg plafondplaat;
- Leverancier: Rockfon, Type Litos, o.g.

Binnenkozijnen, -deuren en -ramen

Algemeen

Indien door schade een ruit in een van de deuren naar verblijfsruimten, secundaire ruimten en verkeersruimten vervangen dient te worden. Is het vanuit veiligheid van belang dat er weer veiligheidsglas in terug geplaatst wordt. Afhandeling hiervan door de vestiging zelf gebeuren.

Hang- en sluitwerk en deurdrangers

Wanneer een deurdranger vervangen moet worden, kan de vestiging dit zelf in gang zetten. Daarbij te voldoen aan de volgende specificaties:

- Aangebracht op alle brandwerende deuren;
- Deuren tussen de onderlinge groepsruimten;
- Leverancier: Dorma, o.g.



Brandwerende deuren voorzien van drangers mogen overigens niet vastgezet kunnen worden. Voor de overige dubbele binnen deuren mag dit wel middels een DORMA deurvastzetter RVS

Bij vervanging van deurkrukken dienen in lijn met de andere deurkrukken te zijn. In de klassieke vestigingen is er vaak een messing deurkruk verchroomd recht model 110 mm toegepast.



Bij vervanging van deurkrukken in **moderne** vestigingen, geldt hetzelfde als bij de klassieke vestiging dat de deurkrukken in lijn met te rest moet zijn. In deze vestiging is ernaar gestreefd om RVS L-model "chemin de fer", deurkrukken toe te passen.



Bij schade of benodigde vervanging van een deurkruk kan de vestiging dit zelf vervangen of door 3^{den} laten uitvoeren.

Vingerstripsen

Vestigingen hebben de verantwoordelijkheid dat alle deuren (incl. entreedeur tuindeur en andere buitendeuren aan de binnen- en buitenkant) voorzien zijn van vingerstrips.

Bij defecte vingerstrips kunnen zij opdracht geven tot vervanging. Hou daarbij rekening dat de strips aan beiden zijden over de volle hoogte van de deur aangebracht worden.

Leverancier: Ellen, FinProtect plus, wit, o.g.

Buitenkozijnen, -deuren en -ramen

Onderhoud aan alle kozijnen, ramen en deuren gelegen in de buitengevel is voor pandeigenaar. Schades of herstel van de laklaag kan bij HV aangegeven worden. Zij zijn verantwoordelijk om dit in overleg door eigenaar op te laten lossen.

Aan de binnenzijde is de vestiging verantwoordelijk om schade aan kozijnen, ramen en deuren te herstellen conform het schilderplan zie ' 3.5.1.2 Schilderwerk '.

Toegangsdeur

Op de entreedeur(en) van de vestiging zit toegangscontrole welke met een pas te ontgrendelen is. Het beheer van de passen ligt bij de vestiging. Het onderhoud aan de toegangscontrole (welke gekoppeld is met de brandmeldinstallatie) ligt bij HV. Tot het moment dat wij daar een landelijke partij hebben die vestigingen dan rechtstreeks kunnen benaderen om de storing op te lossen. Schades niet verwijtbaar aan de buitenzijde van de entreedeur zijn voor rekening van verhuurder.

Ramen

De ramen in de buitengevel welke open kunnen zullen vanuit de bouw voorzien zijn van een kierstand beveiliging die niet door kinderen te bedienen is. Mocht deze ontbreken zal dit als nog door de vestiging

aangebracht dienen te worden. Schades aan de buitenzijde van het raam zijn voor rekening van verhuurder.

Deuren

De (dubbele tuin)deuren in de buitengevel zijn voorzien van veiligheidsglas, kierstandbeveiliger die niet door kinderen te bedienen is en vingerstrips. Mochten hier zaken ontbreken of kapot zijn kan de vestiging zelf opdracht geven om deze te vervangen/aan te brengen. Schades niet verwijtbaar aan de buitenzijde van de deuren zijn voor rekening van verhuurder.

Verlichting

Algemeen

De verlichting binnen het huis wordt verdeelt in een drie categorieën, te weten basisverlichting, sfeerverlichting en transparant-/noodverlichting. Met betrekking tot de eerste 2 categorieën mogen vestigingen zelf lampen vervangen. Hou daarin rekening met eigen veiligheid. Dus als een lamp te hoog hangt twijfel dan niet om het onderhoudsbedrijf deze te laten vervangen. De lampen en storingen aan de noodverlichting mag alleen vervangen worden door de onderhoudspartij die daarvoor gecertificeerd is. Tot het moment dat wij daar een landelijke partij hebben die vestigingen dan rechtstreeks kunnen benaderen voor storingen kunnen jullie HV bellen.

Lichtschakelaars

Lichtschakelaars mogen alleen door het onderhoudsbedrijf vervangen/aangepast te worden. Nieuwe schakelaars dient op minimaal 1.5m hoog aangebracht te worden, kleur: wit en leverancier: Jung, o.g.

Gevelverlichting

Ten behoeve van de veiligheid is er naast de entreedeur een buitenlamp om de voorzijde ter plaatse van de hoofdentree te verlichten. Eventuele andere ingangen zijn hier ook van voorzien. De schakeling van deze lampen is middels bewegingsmelders. Bij defect graag nagaan of de lamp defect is kan de vestiging deze vervangen. Indien de lampen moeilijk te benaderen zijn, of dat het een ander defect betreft deze storing bij het onderhoudsbedrijf aanmelden.

Buitenruimte

De buitenruimte is rondom goed verlicht zodat in de herfst en winter kinderen nog steeds goed kunnen buitenspelen. Ook hier geldt bij een defect graag nagaan of de lamp defect is kan de vestiging deze vervangen. Indien de lampen moeilijk te benaderen zijn, of dat het een ander defect betreft deze storing bij het onderhoudsbedrijf aanmelden.

Verlichting entree, verkeersruimte, buggyruimte en trappenhuis

Wandverlichting

In de gangen en het trappenhuis zijn wandlampen aangebracht. Bij defect, niet zijnde een kapotte lamp of onherstelbare schade kan de vestiging deze via HV deze bestellen en door het onderhoudsbedrijf laten ophangen.



Kantoorruimte, GTL kantoor, spreekruimte, leidsterruimte en Groepsruimte

In genoemde ruimte hangen er lampenkappen waarbij de onderkant van de lamp is afgewerkt met een 'blender' waardoor baby's die op de grond liggen niet verblind worden door de lichtbron. Ook hier geldt, bij defect, niet zijnde een kapotte lamp of onherstelbare schade kan de vestiging deze via HV deze bestellen en door het onderhoudsbedrijf laten ophangen.



Wandcontactdozen (stopcontacten)

Alle stopcontacten zijn aangebracht op 1.5m hoogte, met uitzondering van de wandcontactdozen in het kantoor, de spreekruimte, het GTL kantoor en de leidsterruimte. In deze ruimten is dat op 20cm aangebracht. Mochten er extra stopcontacten nodig zijn doe dan een aanvraag via HV, welke dan na goedkeuring door het klusbedrijf uitgevoerd wordt. Graag erop toezien dat de hoogtes hier genoemd voldoen aan het opgeleverde werk.

Alle stopcontacten dienen door de vestiging voorzien te zijn van een kinderbeveiliging.

Slaapruimten

In elke slaapruimte is er in het midden boven de toegangsdeur een stopcontact. Deze is ten behoeve van de beeldbabyfoon welke ook in iedere slaapruimte aanwezig is.