

Liftrenovatie en -vervanging in de praktijk

VIER LIFTEN VERVANGEN BIJ WOONSTAD ROTTERDAM

Veel liften zijn de afgelopen tijd gerenoveerd of vervangen en de komende jaren zullen er nog veel volgen.

Wat is de reden om zo'n project op te starten? Wie zijn erbij betrokken? Hoe wordt het aangepakt en wat is het resultaat? Deze vragen vormen de basis voor een serie artikelen onder de naam 'Op de schop' over liftprojecten in dit magazine.

In deze editie staat de vervanging van een viertal liften in twee woongebouwen van Woonstad Rotterdam centraal. We praten hierover met Bas Copier, adviseur Installatietechniek en Roepesh Jainath, projectleider Techniek bij deze corporatie. Ook Leon de Haan en Ewoud Heidenreich, respectievelijk directeur Service en accountmanager bij Astralift, zijn hierbij aanwezig.

Vervanging in plaats van renovatie

Op de vraag aan Bas Copier waarom is gekozen voor een vervanging in plaats van een renovatie van deze vier liften, geeft hij aan dat dit te maken heeft met de verwachte levensduur van deze liften en de gebouwen, de wensen van de bewoners en de total cost of ownership (TCO). "We hebben samen met onze assetmanagers en de afdeling Techniek en

Bij de liften moest de snelheid worden verhoogd, een nieuwe duplexbesturing worden aangebracht en de deuren worden vervangen. Ook wilde Woonstad Rotterdam de liften laten stoppen op elke verdieping, in plaats van 'om en om' en deze geschikt laten zijn voor het vervoeren van brancards.





Inkoop al deze gegevens tegen elkaar afgewogen en zijn tot de conclusie gekomen dat in dit geval op de langere termijn vervanging de beste en ook de slimste oplossing was.”

Raamovereenkomst beheer en onderhoud liften

Voordat we ingaan op het project, licht Bas Copier toe dat Woonstad Rotterdam sinds anderhalf jaar met drie vaste partners samenwerkt bij het beheer en onderhoud van de 400 liften die deze corporatie in beheer heeft. “Dit zijn Astralift, SkyLift en Van Deelen Liften. Met deze partijen hebben we een identieke raamovereenkomst afgesloten in periodes van drie jaar, maar met de intentie van onbeperkte duur. Woonstad Rotterdam koos bewust voor deze drie partners: We hebben destijds gesproken met veel leveranciers, waaronder ook de grotere liftbedrijven – maar de presenta-

ties van de geselecteerde drie partijen en hun antwoorden op onze vragen uit de praktijk spraken ons het meeste aan. Zij gaven ons het gevoel ons echt als een ‘klant’ te zien en waren in staat om het maatwerk te leveren wat wij wilden. Omdat voor alle drie van deze partners dezelfde voorwaarden uit de raamovereenkomst gelden, zijn zij binnen Woonstad geen concurrenten, maar versterken elkaar in ontwikkelingen en dienstverlening. Daardoor bestrijden ze elkaar niet, zoals ze gewend zijn in de concurrentiemarkt, maar vullen ze elkaar aan. Er is daardoor een enorme bron aan kennis aanwezig. Natuurlijk blijven ze wel alle drie verantwoordelijk voor hun eigen liftencluster. Als verantwoordelijken weten zij precies in welke staat hun liftencluster verkeert en welke ingrepen nodig zijn om deze beheerbaar te houden.”

Bas Copier, adviseur Installatietechniek en Roepesh Jainath, projectleider Techniek, staan samen voor het liftbeheer bij Woonstad Rotterdam.

Technische gegevens van de vier liften

	Vóór de vervanging	Na de vervanging
Aantal stopplaatsen per lift	8/7 stops	13 stopplaatsen
Hefhoogte	36,4 meter	36,4 meter
Kooibelasting/aantal toelaatbare personen/Snelheid	900 kg, 12 personen, 1m/s	1.000 kg, 13 personen, 1,6 m/s
Liftmachine	OTIS	Ziehl Abegg SM 200.30C
Besturing	OTIS MS300	LiSa 20 (Schneider)
Frequentieregeling	Ziehl Abegg	Ziehl Abegg 4c
Liftkooi	OTIS	Kleemann/Astralift
Schachtdeuren	OTIS	Fermator Premium (Extra verstevigd)

Over Woonstad Rotterdam

Woonstad Rotterdam is een Rotterdamse woningcorporatie. Alle circa 55.000 woningen bevinden zich binnen de stadsgrenzen van Rotterdam. Samen met bewoners, de gemeente en andere partners werkt deze corporatie aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad waar huurders en kopers willen wonen, leven en werken.



De vervanging van een viertal liften in twee woongebouwen van Woonstad Rotterdam staat centraal in dit artikel.

“Met deze kennis worden ook de meerjarenonderhoudsbegrotingen gezamenlijk opgesteld, vervolgt Bas Copier. “De eerste periode is stevig gewerkt aan de transparantie van kwaliteit en prijzen voor standaardcomponenten. Deze componentenmatrix is een cafetariasyteem, waar per project kan worden bepaald welke componenten nodig zijn. Aangezien het preventief en correctief onderhoud en de gezamenlijk totstandkoming van de onderhoudsbegroting binnen de raamovereenkomst vallen, heeft de werkvoorbereiding daarmee enorm aan snelheid gewonnen. In het verleden werden lange trajecten ingezet van opnames, adviesrapporten en meervoudige aanbestedingen. Deze vorm van samenwerking, waarbij het liftonderhoudsbedrijf volledig wordt betrokken bij de investeringen en beheer van de liften, geeft nu al, na anderhalf jaar, aan dat de samenwerking tussen en eigen verantwoordelijkheid van alle betrokkenen enorm zijn toegenomen.”

Aanbesteding bij uitgebreide vervanging

Als een lift geheel gerenoveerd of vervangen moet worden, geldt hiervoor een specifiek programma van eisen. Bas Copier: “Hierin staat precies beschreven wat we willen, voor welke doelgroep het is en welk kwaliteitsniveau we hantieren. De inkoopafdeling van Woonstad Rotterdam, vertegenwoordigd door Bas Masson, begeleidt dit proces. Bij een complete renovatie of vervanging geldt altijd een aanbestedingsprocedure. Daarbij behoudt Woonstad Rotterdam zich het recht voor om buiten de drie genoemde vaste

partijen ook een ander liftbedrijf als ‘buitenstaander’ hiervoor te kunnen benaderen, dit om aansluiting te houden met prijsontwikkelingen in de markt. Bij deze liftenvervanging heeft Woonstad er echter voor gekozen om alleen de drie vaste partners uit te nodigen om deel te nemen aan de aanbesteding, op basis van een open begroting. Daarbij kwam Astralift als beste naar voren.” Leon de Haan van Astralift zegt hierover: “Naast de in het programma van eisen voorgeschreven zaken, waarvan de inhoud heel duidelijk was en waarover we zelf ook hebben mogen meedenken, hebben we in onze offerte veel aandacht besteed aan transparantie en aan ons plan van aanpak om de werkzaamheden uit te voeren. Dat sprak blijkbaar aan.”

“Vervanging is hier de beste en ook de slimste oplossing.”

Wat moest gebeuren?

Bij de vier liften in kwestie moest de snelheid worden verhoogd, een nieuwe duplexbesturing worden aangebracht en moesten de deuren worden vervangen door deuren met een grotere toegang en van een betere kwaliteit. Aan de onderzijde extra stevig, in verband met het gebruik van scootmobiel. Ook wilde Woonstad Rotterdam de liften laten stoppen op elke verdieping, in plaats van ‘om en om’. Verder moesten de liften na renovatie geschikt zijn voor het vervoeren van brancards en volledig aan de wensen voldoen van Woonstad Rotterdam om eenheid te krijgen in het totale liftenpakket. Doordat de liften volledig worden vervangen, is elk detail, van stevige drukknop tot kuipvloer in de liftkooi, naar de wens van Woonstad Rotterdam uitgevoerd.

Slopen en zagen

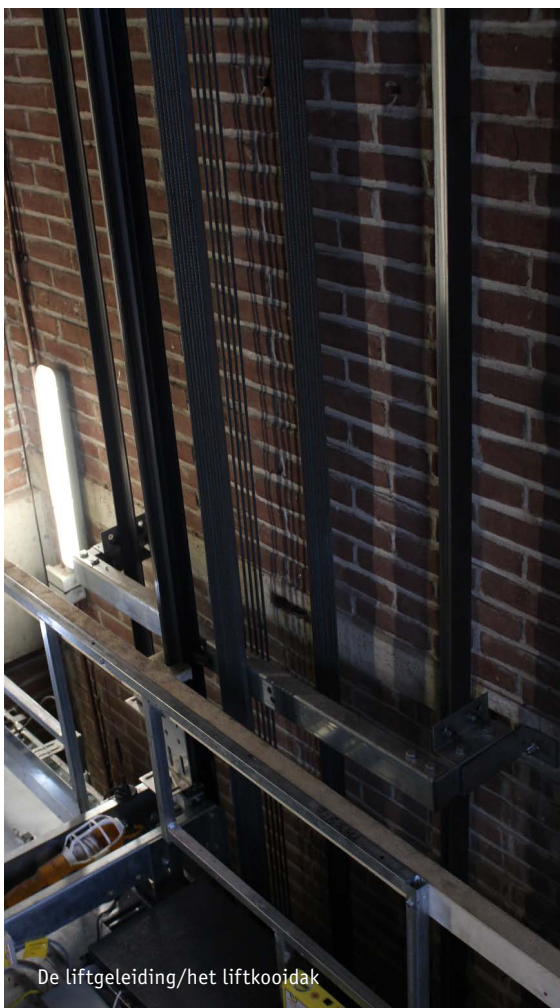
Astralift was aannemer van het totale project, inclusief alle bouwkundige werkzaamheden. Voordat de montage van de eerste nieuwe lift kon beginnen moest eerst één van de vier oude liften eruit. Compleet met geleiding kooi- en tegengewicht. Ook moesten er sparingen in de schacht gezaagd worden voor de extra schachtdeuren om beide liften op elke stopplaats te kunnen laten stoppen. Terwijl één lift gesloopt werd, bleef de andere in eerste instantie in bedrijf.



Bas Copier:
“Woonstad Rotterdam werkt sinds anderhalf jaar met drie vaste partners bij het beheer en onderhoud van de 400 liften. Dit zijn Astralift, Skylift en Van Deelen Liften.”



De machinekamer



De liftgeleiding/het liftkooiadak



De liftschacht



Afgeschermd tegengewicht



Onderzijde van de kooi

De 'corporatielift'

MERKONAFHANKELIJKHEID UITGANGSPUNT

Bas Copier geeft aan dat de sterke wens van Woonstad Rotterdam was om zelf de regie te kunnen en te blijven voeren over haar liften. "Dit betekent volledige vrijheid in productkeuze, zowel in aanschaf als over de gehele looptijd van de liftexploitatie. De minder goede ervaringen uit het verleden met merkgebonden liften hebben Woonstad Rotterdam doen besluiten een lift te ontwikkelen met volledig vrij op de markt verkrijgbare onderdelen. Hiermee wordt voorkomen dat wij afhankelijk zijn van merkgebonden liften c.q. onderdelen. Voordelen hiervan zijn onder andere dat we een lift hebben kunnen ontwerpen die naadloos aansluit bij de behoefte van de opdrachtgever en gebruikers. De TCO-uitwerking zorgt voor betere technische en financiële resultaten. Met andere woorden: niet alleen kijken naar de korte termijn, maar naar de gehele levensduur van de lift. Kwaliteit en betrouwbaarheid moeten boven kwantiteit gaan. Onze ervaring is nu dat de investering procentueel iets hoger is, maar dit al snel wordt terugverdiend binnen de exploitatieperiode. Ook het minder-merkenbeleid zal een steeds grotere positieve invloed gaan hebben op de totale beheerkosten. Ook de afdeling Vastgoedbeheer & Ontwikkeling van Woonstad Rotterdam heeft de 'corporatielift' in haar programma van eisen (PVE) opgenomen voor de nieuwbouwprojecten." Leon de Haan vult hierop aan: "De ontwikkelde 'corporatielift' is dan ook uitermate geschikt om toe te passen bij VvE's."

Scherpe prijzen

Een ander groot voordeel van de 'corporatielift' is, zeker voor niet-merkgebonden onderhoudsbedrijven, dat onderdelen snel (veelal via verschillende kanalen) en tegen scherpe prijzen voorhanden zijn en dat niets is afgeschermd. Voordeel voor de opdrachtgever is dat onderhoudsbedrijven deze liften eenvoudig en concurrerend in onderhoud kunnen nemen.

Partners bij ontwikkeling

Woonstad Rotterdam heeft deze lift ontwikkeld in samenwerking met haar partners Astralift, SkyLift, Van Deelen Liften en haar twee adviseurs: Eurlicon en Péron Liftadvies. Het ontwikkelteam van Woonstad Rotterdam bestond uit Bas Copier, Bas Masson en Robert van Loon.

"Dat was opletten geblazen", vertelt De Haan. "Doordat de snelheid verhoogd moest worden, hebben we extra traversen moeten plaatsen tussen de beide liften. Dit moest zó uitgevoerd worden dat de andere lift nog zoveel mogelijk gebruikt kon worden door de bewoners. De traversen engineeren en produceren deden we zelf, zodat we volledig grip hadden op de vervanging van de liften. Alleen het demonteren van de oude liften en het verzorgen van de sparingen hebben we uitbesteed."

Grootste uitdaging

"De grootste uitdaging was dat we beperkt waren door de bestaande ruimte in de schacht", aldus Leon de Haan. "Toch moest er een grotere liftkooi in, vanwege de gewenste grotere deursparingen. Ook was meer vrije ruimte nodig wegens de hogere snelheid van de lift. Wat de ruimte betreft, moesten we soms letterlijk de marges opzoeken en heel creatief en oplossingsgericht te werk gaan. Maar het is gelukt."

Weinig 'hobbels'

Tijdens en ook vóór de uitvoering was er regelmatig werkoverleg tussen Astralift en Woonstad Rotterdam. Hierdoor, en ook door het duidelijke bestek, verliep het project zonder al te veel 'hobbels'. Bas Copier: "Het fijne is dat deze 'hobbels' terug kunnen worden gelegd als leermoment naar de drie partners. In de groep van deze partners wordt dit gezamenlijk geëvalueerd, waardoor de 'corporatielift' (zie de kadertekst, redactie) en het proces er omheen steeds beter wordt en de klant te allen tijde centraal staat."

De schachttoegang
(nog niet afgewerkt)



Uitvoering en communicatie met bewoners

Projectleider Techniek van Woonstad Rotterdam Roepesh Jainath is verantwoordelijk voor de uitvoering en licht toe dat de bewoners van de flat er door de vervanging van de lift flink op vooruit zijn gegaan. Zo gaat het lifttransport maar liefst 60% sneller en zijn de wachttijden een stuk korter omdat beide liften op alle verdiepingen stoppen. Maar tijdens de vervanging was er natuurlijk wel overlast. De communicatie met bewoners over de vervangingswerkzaamheden heeft daarom veel aandacht gekregen. Roepesh Jainath zegt hierover: "We geven al voordat een project start aan bewoners aan wat er gaat gebeuren en houden hen tijdens de werkzaamheden via bewonersbrieven op de hoogte. Ook ons klantencontactcentrum houden we op de

hoogte, zodat zij vragen van bewoners goed kunnen beantwoorden. En waar dat mogelijk is, houden we rekening met bijzondere situaties.” Als voorbeeld hiervan noemt Leon de Haan dat een al opgeleverde lift tijdelijk moest worden stilgezet vanwege het afstellen/inkorten van de kabels en compensatiekettingen. “Onderlinge afstemming over het tijdelijk niet over de lift kunnen beschikken is daarom van groot belang. Tijdens de stilstandperiode van deze lift hebben de monteurs voor een urgente situatie deze lift toch weer even in bedrijf gesteld, toen bleek dat een net bevallen bewoonster met een keizersnede hiervan gebruik moest maken.”

Noodlift

In eerste instantie was er niet voor gekozen een noodlift te plaatsen. Echter, bij de montage van de eerste lift bleek dat dit voor de veiligheid van monteurs, voortgang van het werk en bewoners toch beter was. Voor de daaropvolgende liften wordt daarom wel een noodlift bijgeplaatst. Bas Copier: “Een mooi leermoment, om dit vooraf met elkaar beter en eerder in de schatten.”

Huurders grote winnaars

De huurders die de liften gebruiken, zijn



hier de grote winnaars. Er zijn namelijk voortaan twee liften per gebouw voor hen beschikbaar, waardoor bij eventuele storingen of onderhoud de overlast een stuk minder is. Bas Copier: “Daarnaast zijn er door de beschikbaarheid van vrij verkrijgbare materialen geen belemmeringen meer om reparaties en

storingen snel op te lossen. Woonstad Rotterdam verbetert daarmee de dienstverlening voor haar bewoners tegen lagere TCO. Ook groeit de kennis binnen het partnership om dit soort processen steeds slimmer en beter uit te voeren. Zo blijft de huurder steeds weer hiervan profiteren.”

Leon de Haan en Ewoud Heidenreich, respectievelijk directeur Service en accountmanager, zijn de gesprekspartners namens Astralift voor Woonstad Rotterdam.

11 t/m 13 april 2017

BUILDING HOLLAND

RAI Amsterdam

Building Holland is een driedaags innovatie-event voor de bouw- en vastgoedsector en staat ook in 2017 in het teken van innovatie en vernieuwing. Thema is '(Re)Building the Future': samen bouwen aan de toekomst van Nederland. Op basis van de meest actuele trends en ontwikkelingen. Beursorganisator 'Duurzaam gebouwd' nodigt alle marktpartijen uit om verder te kijken dan hun eigen organisatie en bijbehorende processen en actief samen te werken met ketenpartners, zodat meer visie op de lange termijn ontstaat. Meer informatie staat op www.buildingholland.nl.

17 t/m 20 oktober 2017

INTERLIFT

Messegebouw Augsburg (Duitsland)

Deze tweejaarlijkse toonaangevende internationale beurs voor de liftenbranche trok in 2015 een recordaantal bezoekers, namelijk 20.440, uit honderd landen. De verwachting is dat dit aantal dit jaar weer gehaald zal worden. Misschien wel weer meer, omdat er opnieuw extra beursoppervlak bij is gekomen. Ook Liftinstituut is weer op deze beurs present. Op de vertrouwde plek in hal 3, bij de doorgang naar hal 4 t/m 7.

30 mei t/m 1 juni 2017

PROVADA

RAI Amsterdam

Deze grootste vastgoedbeurs in Nederland heeft dit jaar als thema 'Connecting the Future!' Hiervoor is gekozen omdat zowel de bouw als het beheer van gebouwen steeds meer gekenmerkt worden door slimme systemen, waaruit ook steeds meer data kunnen worden gehaald. De mogelijkheden lijken slechts te worden begrensd door maatschappelijke acceptatie. In dit spanningsveld wil de PROVADA een verbindende rol vervullen. Meer informatie vindt u op www.provada.nl.

Agenda