

---

## **Uw liftinstallatie, onze zorg!**

*Liftinstallaties zijn net een zwartgat, het is er, maar je hebt er geen grip op.  
Dat is voor ons de reden geweest om daar verandering in te brengen en licht in de duisternis te scheppen.*

Dit doen wij door middel van inzicht in de status en de te verwachten kosten aan de liftinstallatie te geven zodat wij u de juiste gegevens aanleveren en u een juist beleid kunt voeren op uw liftinstallaties.

Wij hebben hiervoor het programma Transplan ontwikkeld waarin de kwaliteit en uw beleid wordt vertaald in kosten over een periode van 30 jaar.

Aanvullend op dit programma, hebben wij een kwaliteit en exploitatie gericht onderhoud (KEO) bestek opgesteld, zodat uw beleid wordt door getrokken in de wijze waarop onderhoud wordt uitgevoerd.

Door middel van ons liftmanagement kunnen wij voor u het kwaliteitsniveau bewaken en indien nodig bijsturen. Ook kunnen wij u adviseren bij het wijzigen van uw beleidsvisie. Wij hebben al deze informatie voor u 24 uur beschikbaar en te downloaden vanaf onze webapplicatie.

### **Welke voordelen biedt het KEO bestek voor u!**

Het KEO bestek heeft tot doel de kwaliteit van de liftinstallatie zo gelijk mogelijk te houden conform het afgesproken beleid (categorie) tegen zo reëel mogelijke kosten.

Om aan de hand van het KEO bestek onderhoud uit te laten voeren aan transportinstallaties (liften, gevelonderhoud), is het van belang dat duidelijk is welke beleid er door de eigenaar op de betreffende installatie is bepaald. Afhankelijk van de gewenste conditie, functionaliteit en esthetische waarde wordt de categorie bepaald waarin de liftinstallatie moet worden onderhouden door de installateur. Deze installateur zal door preventief onderhoud zorg moeten dragen dat de technische status (conditie) van de onderdelen niet door onvoldoende preventief onderhoud verslechterd.

Om deze gewenste beleid situatie te behouden zijn de volgende werkzaamheden en activiteiten in het KEO bestek opgenomen te weten:

- preventief onderhoud (onderhoudstijd afhankelijk van de categorie en conditie)
- kleine onderdelen zoals relais, deurrollen, contacten, ondergeleidingsloffes, lampen, oliën en poetsmiddelen
- alle technische storingen 24 uur 7 dagen per week
- assistentie van de keurende instantie
- kosten van de keurende instantie (bij herkeuring door oorzaak installateur ook geen rekening)
- twee keer per jaar overleg met installateur om voortgang te bespreken.

---

Om de conditie van de liftinstallatie technisch op peil te houden wordt er een meerjaren begroting opgesteld om de reserveringen inzichtelijk te hebben. De uitvoering van de werkzaamheden zal mede worden bepaald of de conditie door technische veroudering verslechterd ten opzichte van de gewenste conditie. Pas dan zal er planmatig onderhoud aan de liftinstallatie worden uitgevoerd. Hierdoor wordt, in samenwerking met de installateur, tot een optimaal resultaat gestreefd. Indien de installateur zijn preventief onderhoud niet goed uitvoert zal er dus geen planmatig onderhoud worden uitgevoerd en moet de installateur extra inspanning leveren om de installatie in de gewenste categorie te behouden.

Als sanctie bestaat de mogelijkheid als de installateur die inspanning niet wil uitvoeren derden deze opdracht te geven voor kosten van de installateur zodat voor de eigenaar de gewenste conditie ten alle tijd wordt gewaarborgd.

Als kostenindicatie kan worden gegeven dat deze wijze van onderhoud een technische levensduurverlenging ten gevolge heeft van ca. 30%. Hierdoor kunnen investering later worden uitgevoerd en kosten over meerdere jaren worden verdeeld.

Doordat de installateur weet dat de liften op een bepaalde conditie worden gehouden weet de installateur zijn inspanningsverplichting en hoeft niet een aantal risico uren in zijn onderhoud op te nemen. Deze manier van uitvoering van onderhoud heeft in zijn totaal ca. 15% rendement t.o.v. de traditionele contractvormen.

### **Liftmanagement staat voor kwaliteitverbeteringen en kostenbesparingen!**

Het liftmanagement bestaat uit een aantal acties waarin de beleidsmatige uitgangspunten van de lifteigenaar voorop staat.

Liftinstallaties zijn opgebouwd uit statische en dynamische onderdelen waarbij de wijze en mate van gebruik en onderhoud van invloed zijn op de levensduur van de diverse onderdelen en hiermee rechtevenredig ook de kosten.

Van belang is te zoeken naar een juist evenwicht tussen onderhoud, instandhouding en vervangingen.

Dit houdt in dat de verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de liftinstallatie door middel van juist onderhoud bij de liftaannemer ligt en door ons deze inspanning wordt getoetst door middel van onderstaande actie punten te weten:

#### 1<sup>o</sup> actie

Deze conditiemeting geeft een beeld van de wijze van uitgevoerd onderhoud evenals het verloop van de levensduur van de diverse liftonderdelen.

Hiermee kan een juiste meerjaren begroting worden opgesteld waarin vervangingen worden opgenomen die reëel zijn en niet theoretisch opgegeven door de liftaannemer. (zie bijlage MJP). De liftaannemer zal tijdig de liftonderdelen willen vervangen zodat zijn inspanning gering behoeft te zijn en meer verdient aan het onderhoudscontract.

---

#### 2<sup>e</sup> actie

De kosten die worden berekend door de liftaannemer worden door ons getoetst aan de hand van inkoopkosten en montage tijden. Hierdoor worden standaard prijzen voorkomen en vindt er een kostenreductie van ca. 15% plaats op vervanging van onderdelen.

#### 3<sup>e</sup> actie

Indien er een storing aan een liftinstallatie heeft voorgedaan zullen deze kosten moeten worden verrekend. Hierbij wordt vaak naar het gevolg gekeken en ontbreekt de vraag wat is de oorzaak is geweest. Er wordt een verkeerde conclusie getroffen bij het in rekening brengen van de kosten terwijl de kosten binnen het contract vallen. Wij zorgen voor deze check en zullen de factuur dan ook niet als verrekenbaar retour zenden.

#### 4<sup>e</sup> actie

Bij calamiteiten zal er overleg plaatsvinden over de beste oplossing van het probleem. Hierin kunnen wij u adviseren over de gevolgen zowel, met betrekking tot beschikbaarheid, stilstandtijd en kosten. Ook het aansturen van de liftaannemer behoort tot de taken waardoor er efficiënter wordt omgegaan met klachten.

#### 5<sup>e</sup> actie

Het aanvragen van de offertes voor planmatig onderhoud wordt door ons uitgevoerd en doen we integraal maar wel per lift gespecificeerd. Deze wijze van aanvragen heeft voor de liftaannemer zoveel financieel voordeel dat er gemiddeld ca. 20% kosten besparing te behalen is.

#### 6<sup>e</sup> actie

De door de liftaannemer ingediende facturen worden door ons gecontroleerd zodat er geen onnodige of verkeerde facturen worden doorgezonden.

#### 7<sup>e</sup> actie

Regelmatig vindt overleg plaats met de liftaannemer waarin de preventieve-, correctieve- en planmatige onderhoudswerkzaamheden worden besproken.

Over het algemeen vertegenwoordigen de liftkosten een aanzienlijk onderdeel van de totale servicekosten. De bovengenoemde acties leiden er toe dat de liftinstallatie een economische levensduur verlenging krijgt van ca. 30% en de totale liftkosten inclusief onze kosten met 20% tot 30% afnemen ten opzichte van de totale kosten bij een gangbare onderhoudsovereenkomst.

In de bijlage hebben wij een MJP bijgevoegd die bestaat uit een objectblad, inventarisatieblad, inspectieblad, prognoseblad, onderhoudsgegevens en fotoblad.

Donken Liftadvies B.V.