

‘Het gaat om ontzorgen’

Brandveiligheidsadvies bij renovatie
NH Hotel Amsterdam Centre



NH Hotel Amsterdam Centre ondergaat sinds begin dit jaar een forse renovatie op het gebied van veiligheid, waarbij ook de brandmeld- en de ontruimingsalarminstallaties (BMI & OAI) worden vervangen. Een uitdagende klus, omdat het hotel vol in bedrijf blijft en de overlast voor de gasten tot een minimum moet worden beperkt. Door een bijzondere samenwerking slagen adviseur, installateur en inspecteur hierin. Opdrachtgever en adviseur geven een kijkje achter de schermen van dit project.

“Brandveiligheid is voor de NH Hotel Group van groot belang. Uiteraard voldoen wij daarom aan de geldende wet- en regelgeving, maar ook aan de wereldwijde brand standards voor de NH hotelketen. Die zijn op een aantal punten zelfs uitgebreider dan wat de wetgeving vereist. Soms doen wij dan ook een stapje extra als het gaat om brandveiligheid, mede ingegeven door ons kwaliteitsprotocol. Zo is bijvoorbeeld in een NH hotel een automatische blusinstallatie in de afzuigkappen in de keukens verplicht.” Aan het woord is Max van Holst Pellekaan, projectmanager brandveiligheid & life safety van de NH Hotel Group.*

Uitgangspunten

Als verantwoordelijke voor de brandveiligheid van de gehele NH Hotel Group is Van Holst Pellekaan opdrachtgever voor de vervanging van de BMI en OAI in het aan de Stadhouderskade gelegen NH Hotel Amsterdam Centre en vanaf dag 1 betrokken bij het renovatieplan. “Het is belangrijk dat ik meteen aan tafel zit, omdat er bij het ontwerp al belangrijke keuzes worden gemaakt. En ik wil liever later niet worden geleid door bepaalde keuzes van de interieurarchitect, waardoor we het risico lopen aan het einde van de rit geen gecertificeerde installaties te hebben.”

Na vaststelling van het renovatieplan, formuleerde Van Holst Pellekaan het Request for Proposal. “Dat is ons interne beleidsstuk waarin we de uitgangspunten beschrijven en wat voor elk project maatwerk is.” Voor het Hotel Amsterdam Centre betrof het de vervanging van de BMI en OAI. De harde eis was dat het werk zou worden uitgevoerd door een CCV gecertificeerde installateur, die moest opleveren met het certificaat Leveren BMI en het certificaat Installeren BMI.

Adviseur

Met dit Request for Proposal stapte Van Holst Pellekaan naar Jan van Hattum, adviseur en projectmanager bij MVH Adviseurs. Dit adviesbureau werkt al een aantal jaren voor NH Hotel Group. Een relatie die door mond-tot-mond reclame en ruime ervaring in de Hospitality wereld tot stand is gekomen, vertelt Van Hattum. “Wij werkten al voor bijvoorbeeld Accor Hotels,

Marriott, Postillion en Radisson Blu, en zijn dus groot in de hotelbranche. Wij kennen de core business van onze opdrachtgevers en begrijpen hoe hospitality werkt. Nadat wij in Amsterdam een keer een presentatie hadden gegeven bij de vereniging van hoofden Technische Dienst van 5-sterren hotels ging het balletje harder rollen. Zo werden wij ook adviseur brandveiligheid voor de gehele NH Group in Nederland.”

Van Holst Pellekaan legt uit wat het belang van een adviseur brandveiligheid is voor de NH Hotel Group. “Wij huren een adviseur in vanwege zijn specifieke kennis van de materie en van de wet- en regelgeving. Hij schrijft het Programma van Eisen, maakt de bestekken, en gaat daarmee de markt op. Wij willen door onze adviseur ontzorgd worden voor het gehele traject tot en met oplevering.”

“Maar wat ook meespeelt is dat de overheid zich de laatste jaren terugtrekt als het gaat om regelgeving en advies”, vult Van Hattum aan. “Vroeger kon je met je project naar de brandweer en die vervulde een adviserende rol. Het gat dat de overheid laat vallen, wordt door ons als adviseur ingevuld.”

Projectgroep

Bij de start van de renovatie van het Amsterdamse hotel werd voor de vervanging van de BMI en de OAI een aparte projectgroep geformeerd. Leden ervan waren de opdrachtgever, de adviseur, de hoteldirecteur, en het hoofd Technische Dienst. “Maar heel belangrijk, ook de inspectie-instelling schoof direct aan”, vertelt Van Hattum. “Dat is een van de eerste dingen die ik regel als ik een Programma van Eisen schrijf, ook bij dit project. Dan maak ik met de inspectie-instelling al afspraken over tussen- en eindinspecties. Daardoor ziet de installateur in zijn planning wanneer de inspectie langskomt. Mocht hij dan vragen hebben over het werk of wil hij overleggen over afwijkingen, dan kan hij dat al tijdens de uitvoering doen met de inspecteur. Dat levert in het hele traject veel winst op, zowel in tijd als geld.”

Een werkwijze waarbij opdrachtgever, adviseur, installateur en inspectie van begin af aan zo nauw samenwerken is in de

praktijk zeker geen regel. Toch is het voor NH bij alle projecten een eis. Van Holst Pellekaan licht toe waarom. “In elke Request for Proposal staat dat de inspectie-instelling vanaf het begin moet aanhaken. NH is altijd zelf rechtstreeks opdrachtgever van de inspectie-instelling om het proces te waarborgen. Belangrijkste reden is dat we daardoor aan het einde van de rit geen herstelkosten hebben. Stel dat de inspectie pas plaatsvindt na oplevering van het project, dan loop je de kans dat bijvoorbeeld de plafonds weer open moeten. Dat willen wij niet. Daarom betrekken wij de inspectie-instelling al bij de uitvoering. Eventuele problemen worden gezamenlijk kortgesloten en opgelost. De overlast voor de hoteloperations wordt beperkt. De herstelkosten zijn nihil en de tijdswinst is groot.”

Flexibiliteit

Dat niet elke inspectie-instelling voor een dergelijke werkwijze geschikt is, blijkt uit het relaas van Van Holst Pellekaan. “Wij hebben twee jaar geleden een tender uitgeschreven voor de 50 NH hotels in Nederland. De belangrijkste voorwaarden waaraan de door ons gezochte inspectie-instelling moest voldoen waren planning, flexibiliteit en prijs. Want stel wij hebben in een hotel een groot evenement met veel mensen over de vloer en de inspecteur staat op de stoep om de OAI te testen. Dat kan voor ons natuurlijk niet. Wij verwachten dan enige flexibiliteit in zijn planning en meedenkend vermogen. Voor veel inspectie-instellingen bleek dat een probleem of het kwam onvoldoende naar voren.”

Ervaringen

Inmiddels vordert de vervanging van de BMI en OAI gestaag en verloopt de technische uitvoering voorspoedig. Dit komt mede doordat installateur en inspecteur in deze fase direct contact met elkaar hebben. “Ik vind dat prima, als zij mij maar schriftelijk informeren over hun bevindingen. Elke stap moet daarom minimaal per e-mail worden vastgelegd”, aldus Van Hattum. Bovendien heeft deze werkwijze zijn vruchten al afgeworpen, vervolgt hij enthousiast. “Op een bepaald moment had de installateur de vraag waar functiebehoud moest worden toegepast. Daarover is toen overleg geweest met de inspectie-instelling en is een passende oplossing bedacht. Hiermee is voorkomen dat straks bij oplevering van het project de inspectie het zou moeten afkeuren en hebben we de eerste winst van deze samenwerking al behaald.”

Gecertificeerd onderhoud

Eind 2016 zal de renovatie zijn afgerond en beschikt NH Hotel Amsterdam Centre over een nieuwe BMI en OAI met product-, installatie- en inspectiecertificaat. Gevraagd hoe NH vervolgens omgaat met het onderhoud ervan, is Van Holst Pellekaan duidelijk. “Ons beleid is dat er gecertificeerd onderhoud wordt gepleegd. Omdat dit jaarlijks plaatsvindt, weet je zeker dat de installaties in orde zijn. Met een CCV erkend onderhoudsbedrijf weet je ook dat er volgens het certificatieschema

wordt gewerkt en doordat je over een periode van drie jaar de onderhoudscertificaten hebt, kan je het eenvoudige schema van hercertificering volgen. Door te kiezen voor gecertificeerd onderhoud, beschikken we dus niet alleen over betrouwbare installaties maar besparen we ook nog eens op onze onderhoudskosten.”

TOEGEVOEGDE WAARDE

Certificering

Max van Holst Pellekaan: “Certificering is voor NH Hotel Group op alle fronten belangrijk. Neem bijvoorbeeld onze marketing, waarvoor certificaten echt een toegevoegde waarde zijn. Zo zijn er touroperators die specifiek om brandveiligheidscertificaten vragen, anders boeken ze niet bij ons. En kijk je puur vanuit veiligheid, dan blijkt de meerwaarde ook in het kader van aansprakelijkheid. Wij willen laten zien dat wij er alles aan doen en hebben gedaan om optimale brandveiligheid te realiseren. Mocht er in geval van brand een discussie ontstaan met de verzekeraar, de brandweer, of het bevoegd gezag, dan kan dat alleen maar door te laten zien dat je al het nodige hebt gedaan. En dat is met gecertificeerde installaties en gecertificeerd onderhoud.”

Inspectie

Jan van Hattum: “Het belang van inspectie is dat iemand met een onafhankelijke blik nog eens naar een project kijkt. Er is dan sprake van het vierogenprincipe: wij kijken als adviseur namens de opdrachtgever, maar de inspecteur kijkt er ook nog eens met een frisse blik naar. En dat komt de kwaliteit ten goede.”

ACHTERGROND INFORMATIE

- Project: Vervanging BMI en OAI NH Hotel Amsterdam Centre
- Opdrachtgever: NH Hotel Group Madrid (Spanje)
- Adviseur en projectmanagement: MVH Adviseurs, Woudenberg
- Inspectie-instelling: Bosro, Utrecht
- Uitvoerend installateur: HKE Installatietechniek BV, Zevenhoven