

DVP & ROYAL FLORAHOLLAND

DVP EN ROYAL FLORAHOLLAND: DE KRACHT VAN SAMENWERKEN



MARCEL VAN DER BOOM
senior projectmanager
projecten en techniek RFH

NIKOS VAN HUUT
adviseur DVP
Smart Concepts

ERIC RIETER
teammanager projecten
en techniek RFH

TOM HEIJBLOM,
Adviseur en
projectmanager DVP

Ze spreken dezelfde taal en hebben een zeer divers aantal specialismen in huis. **Eric Rieter**, teammanager en **Marcel van der Boom**, senior projectmanager van **Royal FloraHolland (RFH)** ervaren dagelijks de meerwaarde van de adviseurs van hun samenwerkingspartner **Diepenhorst de Vos en Partners (DVP)**. Met maar liefst 1,8 miljoen vierkante meter vastgoed gaan onderhoud en vernieuwing bij Royal FloraHolland altijd door. Projectmanager **Tom Heijblom** en adviseur **Nikos van Huut** zijn daarbij vanuit DVP en DVP Smart Concepts hun counterparts. Eric Rieter: 'DVP denkt met ons mee van initiatieffase tot en met de uitvoeringsfase en is sterk in de gehele keten.'

Vergeet het beeld van een lange rij trekkers bloemen en planten op weg naar 'de klok'. De marktplaats van Royal FloraHolland is inmiddels een volledig digitale omgeving waar de handelaren opereren vanuit de eigen kantoren op een van drie veilinglocaties van RFH: Naaldwijk, Rijnsburg en Aalsmeer. De bloemen gaan nu direct naar de koelcel. Royal FloraHolland transformeert van een veiling naar een platformorganisatie met een digitaal en fysiek platform. Deze vragen nog steeds om veel vierkante meters, zeer specifiek vastgoed. De getallen zijn er dan ook naar: zo'n 1,8 miljoen

vierkante meter voor de drie locaties samen. Alleen al het onderhoud daarvan bedraagt zo'n 15 miljoen per jaar. Om dat in perspectief te plaatsen: de jaarlijkse omzet zit tussen de 5 à 6 miljard. Op dit moment lopen er 32 onderhoudsprogramma's, van groot tot kleiner, onderverdeeld in wel 500 deelprojecten.

VEELZIJDIGE ONDERHOUDSOPGAVE

Het zijn getallen waar veel vastgoedmanagers van zouden duizelen, maar voor Marcel van der Boom, onder meer verantwoordelijk voor de

Royal FloraHolland (RFH) is de grootste internationale sierteeltmarktplaats ter wereld. Belangrijke ambitie is het bouwen aan het grootste internationale B2B platform binnen de sector, waarbij duurzaamheid een belangrijk fundament is.

Diepenhorst de Vos en Partners (DVP) is de holding van verschillende BV's met ieder hun eigen specialismen. Van deze BV's zijn DVP Projectmanagers en Vastgoedadviseurs, DVP Smart Concepts, ISIS Bouwadvies en HTV Bouwtechniek werkzaam voor Royal FloraHolland.



‘VAN HET BEGIN AF AAN STAAN WE NAAST ELKAAR IN HET PROJECT OM ZO SAMEN TOT OPTIMALE OPLOSSINGEN TE KOMEN’

nieuwe logistiek en Eric Rieter, verantwoordelijk onder meer voor technisch management en vervangingsonderhoud, is dit dagelijkse kost. Uiteraard vraagt zo'n grote, bepaald niet alledaagse en bovendien zeer veelzijdige onderhoudsopgave om een betrouwbare en inventieve samenwerkingspartner. Tom Heijblom en Nikos van Huut zijn vanuit DVP en DVP Smart Concepts fulltime betrokken bij het vastgoed van RFH. Voor Nikos zijn dat vooral installatietechnische vraagstukken. 'Er zijn redelijk wat gebouwen die stammen uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw en die dus inmiddels op leeftijd komen. Voor veel van de installaties geldt dat die vanaf de nieuwbouw operationeel zijn geweest, waardoor onderdelen daarvan inmiddels aan het einde van hun technische levensduur zijn. Wij adviseren wat natuurlijke momenten zijn om die te vervangen en om daarbij ook gelijk te kijken naar verduurzaming. Wat is slim en handig, wat levert het op aan het einde van de rit?' Soms is dat een kleinere, slimme ingreep, zoals het up-to-date brengen van de regelkasten. Nikos: 'Volgens planning zouden die helemaal vervangen moeten worden. Door een aantal onderdelen te vervangen, stellen we de totale vervanging tien jaar uit, wat goed paste in de huisvestingsvisie van dat

gedeelte van de marktplaats. Eric vult aan: 'Als er nu in het onderhoudsprogramma "vervangen" staat, doen we dat niet meer vanzelfsprekend.'

SLIMMER STUREN

Een ander voorbeeld is de verlichting. Nikos: 'We hebben ten eerste gekeken naar de lichtbron zelf, en we zijn daarnaast met elkaar in gesprek gegaan over de mate waarin je de verlichting wilt laten branden op de rustigere momenten van de dag. Door dit slimmer te sturen, betaal je hogere aanschafkosten, maar deze verdien je snel terug. Kijk, iedereen kan zonder verder na te denken een onderhoudsprogramma uitvoeren. Wij vinden het juist goed om met elkaar te bespreken waaraan het geld eigenlijk wordt uitgegeven.' Dit is typerend voor de rol van DVP binnen de samenwerking, zegt Tom. 'We inventariseren eerst wat er nodig is, vervolgens wat de stand van zaken is van bijvoorbeeld de installaties. Dan proberen we altijd op basis van een plan van aanpak verschillende alternatieven te benoemen en Royal FloraHolland mee te nemen in de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven. Op die manier kun je met elkaar tot een zo optimaal mogelijke oplossing komen. Zo sta je vanaf het begin af aan in het project naast elkaar.'



KRACHT

Naast kennis en een brede expertise zijn betrokkenheid, snel handelen en zichtbaarheid vooral heel belangrijk in de samenwerking, stellen Eric en Marcel. 'Wij merken dat de adviseurs van DVP echt luisteren, óók naar de mensen op de vloer, zoals de aannemers, onderhoudsfirma's, logistiek en huurders. Ze staan daar gewoon. In plaats van ergens op afstand mee te praten. Als we ergens tegenaan lopen, zorgen ze gelijk dat we met de juiste mensen aan tafel zitten en dat er een oplossing komt.' Eric vult aan: 'Zeker ook vanuit het perspectief van het meerjarenonderhoudsprogramma. DVP stijgt boven de materie van de onderhoudspartij uit. Ze helpen ons op weg en managen de zaken van zowel heel operationeel op de vloer tot het hogere abstractieniveau, waar ze meedenken over verduurzaming of slimme alternatieven. Ze zijn in de hele keten sterk en denken met ons mee. Kennis, know-how én pragmatisme. Voor mij is dat de kracht van DVP zoals ik ze ken.'

‘NAAST KENNIS EN EXPERTISE ZIJN BETROKKENHEID, SNEL HANDELEN EN ZICHTBAARHEID HEEL BELANGRIJK IN DE SAMENWERKING’

DYNAMISCHE OMGEVING

Ook Marcel is meer dan tevreden met de inzet van Tom, Nikos en hun collega's voor Royal FloraHolland. 'Het zijn geen ja-knikkers. Als ik zeg we gaan die kant op, zeggen ze: weet je het wel zeker? Want het kan ook zo. Daar hou ik van, om niet zomaar blindelings een bepaalde route in te gaan. Dat vind ik de kracht van DVP. En ja, we hebben al heel wat projecten samen gedaan inmiddels: de daken vernieuwd, net als de lichtstraten en de hellingbanen. Veiligheid is voor ons een belangrijk thema. Wij willen graag compliant zijn en veilig, als fysieke hub voor iedereen die hier moet zijn. Dus is het superbelangrijk voor ons dat daar snel en goed op wordt geacteerd.' Andersom is RFH voor de DVP'ers een heel bijzondere opdrachtgever. Dat zit hem alleen al in de omvang van het vastgoed, maar ook de specifieke vragen die daaruit voortkomen. Tom: 'Het is een heel dynamische omgeving. Iedere dag is weer anders. Gebouwen worden door veel verschillende stakeholders gebruikt. Het draait om de logistieke processen van de gebouwgebruikers. Wij moeten steeds heel goed afstemmen om te zorgen dat het vastgoed dat beheerd en gebouwd wordt, is afgestemd op dat logistieke proces.' Feitelijk, zegt Nikos, ben je voortdurend aan het verbouwen met de winkel open. 'We zorgen dat de overlast voor de kwekers, kopers en andere partners zo klein mogelijk is. Alles stemmen we direct af met de mensen die de werkzaamheden uiteindelijk gaan uitvoeren.'

SNOEPWINKEL

Royal FloraHolland is door de diversiteit van de werkzaamheden echt een snoepwinkel voor de DVP'ers, lacht Eric. Dat maakt het werken voor RFH zeker zeer aantrekkelijk, zegt Tom. 'Koelcelprojecten die gebouwd of onderhouden moeten worden. Grote renovaties in de diverse gebouwen en hallen, waar nieuwe vloeren, ruimte indeling, wanden en in pandige kantoren geplaatst worden. Het werk is zeer divers.' Nikos, tot slot: 'Vanuit dit brede palet aan opgaven werken we de komende jaren dan ook met veel plezier en enthousiasme in optimale afstemming samen aan de ambities van Royal FloraHolland.'

