

## De voorbereiding op robotisering in logistiek vastgoed is mensenwerk

08-06-2022 10:07

**Waar snelheid en efficiency het credo zijn, nemen machines steeds meer repeterende handelingen over. Dat geldt zeker in de logistieke wereld. De robotisering en automatisering heeft directe impact op de huisvesting, die indien perfect aangepast aan de diverse robots optimaal kan functioneren.**

“Elke robot stelt andere eisen aan de omgeving”, zeggen de experts van projectmanagement- en vastgoedadviesbureau Drees & Sommer. “Om de eisen, wensen en mogelijkheden van de eigenaar, eindgebruiker en aannemers op elkaar te laten aansluiten, is continue afstemming noodzakelijk. Je moet goed begrijpen waar het om gaat en welke belangen er spelen.”

### Robots bepalen de constructie

Nieuwe distributiecentra, bedrijfs- of productiehallen zijn qua ontwerp vaak al wel voorbereid op robotisering – dat is een voorwaarde om installaties operationeel te krijgen – maar moeten voor de eindgebruiker op maat gemaakt worden. “Het geautomatiseerde bedrijfsproces van de eindgebruiker is feitelijk de kern van iedere nieuwe logistieke hal”, zegt projectmanager Bastiaan Muilwijk. Wij verdiepen ons in het bedrijfsproces van de specifieke klant om exact te kunnen vastleggen welke machines er zijn voor welke toepassingen en welke flows er zijn. De robotsystemen variëren namelijk in omvang, kunnen vast zijn of flexibel en kunnen allemaal een andere constructie nodig hebben. Wordt er gebruik gemaakt van hoogwaardige volautomatische orderpickingsystemen met veel staal, dan moet de constructie uiteraard voorbereid zijn op een heel wisselende belasting. In het programma van eisen voor de nieuwbouw worden dan bijvoorbeeld aan de vloeren aanvullende eisen gesteld om vervorming te voorkomen; aspecten als de stijfheid van de vloer en de positie van de heipalen zijn dan van belang. In het programma van eisen worden ook de verschillen en de raakvlakken apart beschreven, evenals de verbruiken van het systeem. Deze worden vaak over het hoofd gezien maar zijn cruciaal voor het (tijdig) functioneren van een systeem. Als je in het ontwerp en in de constructie al vroegtijdig rekening houdt met de juiste nutsvoorzieningen, kun je veel problemen en kosten besparen.”

### Afstemmen is mensenwerk

Voor het maatwerk voor de eindgebruiker is veel afstemming nodig; hoe uitgebreider het automatiseringsniveau, hoe meer. Je moet de taal spreken van de opdrachtgever, de eindgebruiker en de aannemer. “Continue afstemming is in elke fase van projectrealisatie essentieel, volgens Senior projectmanager Marcel van Erven. “De grijze gebieden inzichtelijk maken én oplossingen bieden. Ontwikkelen en realiseren blijft mensenwerk. Gebieden die niet voor de volle 100% duidelijk zijn, zijn er altijd. De één zegt en bedoelt iets vanuit zijn eigen referentiekader en de ander interpreteert dit soms heel anders of hoort niet alles. Aannames zijn heel gevaarlijk. Het is één van de taken van een goede projectmanager die te ondervangen en de processen integraal te managen: initiëren, doorvragen, vaststellen, vastleggen en vervolgens continu checken of alles conform het programma van eisen gebeurt en waar nodig bijsturen. Alle processen in een distributiecentrum die routinematig gedaan kunnen worden zullen op termijn gerobotiseerd worden. Maar om die verbindingen te leggen is toch écht een menselijke schakel nodig.”

### Winst door tijdige betrokkenheid

Bij logistiek vastgoed is nieuwbouw procesmanagement pur sang: je bekijkt de processen, zowel afzonderlijk als wel de samenhang tussen de processen en zorgt ervoor dat die soepel op elkaar aansluiten. “Efficiency heeft in het bedrijfsproces van de logistieke eindgebruiker de hoogste prioriteit en robotisering speelt daarin een essentiële rol”, gaat Van Erven verder. “Hoe eerder wij aan tafel komen om de details af te stemmen, des te beter kunnen activiteiten worden georganiseerd en ingepland. Zo hangt bijvoorbeeld ook de bouwrouting

nauw samen met de planning van de ingebruikname van de robots. En als de eindgebruiker aanvullende eisen stelt aan de duurzaamheid van het vastgoed, dan winnen alle partijen ermee als daarmee in het ontwerp al rekening gehouden kan worden.”

## **Internationale en nationale expertise**

De sector Logistics is één van de specifieke sectoren waarin Drees & Sommer actief is. Het bureau verleent uiteenlopende services in het logistieke werkveld – onder meer aankoopbegeleiding, cost consulting, projectmanagement en construction management. Muilwijk: “We hebben internationale expertise op het gebied van logistiek vastgoed, weten wat actuele ontwikkelingen zijn. Daarnaast kennen we de nationale wet- en regelgeving en weten we wat er in de markt speelt. Drees & Sommer ontzorgt nationaal én internationaal opererende investeerders en logistieke bedrijven bij de realisatie van hun huisvesting, bijvoorbeeld in het tenderproces, het vergunningentraject, het begeleiden van het bouwproces en bij het valideren van de interfaces. Als je vanaf het ontwikkeltraject alles op orde hebt, kun je achteraf heel snel alle vinkjes zetten.”

Redactie