

'WIJ KUNNEN OPDRACHTGEVER EN EINDGEBRUIKER ADVISEREN IN EEN EN HETZELFDE TRAJECT'

DEV_REAL ESTATE

**JAAP
WIEREMA**
PARTNER

**ARTHUR
SUIKER**
PARTNER

**DAVID
MEJSSING**
PARTNER

**COEN
KOSTER**
PARTNER

Sinds vijf jaar is de vastgoedwereld een intrigerende nieuwkomer rijker. Dev_real estate is het geesteskind van vier bevlogen professionals die wilden neerzetten wat ze zelf misten in hun werk: advisering voor opdrachtgever en eindgebruiker — desgewenst in één traject. Een bedrijf waar klanten voor in de rij staan.

Coen Koster, David Meijnsing, Arthur Suiker en Jaap Wierema kennen elkaar van het werk bij een adviesbureau/ontwikkelaar. Na overname door een grote aannemer zagen ze de vrijheid en de onafhankelijke rol die ze daarvoor hadden, verdampen.

Het plezier in het werk werd gesmoord door tegenomen bureaucratie en regels. Daarbij opgeteld gaf het traditionele denken een beperking om nieuwe kansen te verkennen. In plaats van hun verlies te nemen, staken ze de koppen bij elkaar en bedachten ze dat ze het samen anders en beter konden doen. Midden in de crisis waagden ze de sprong naar een eigen bedrijf.

DAT WAS EEN SPRONG IN HET DIEPE, WANT DE TIMING WAS NIET BEPAALD IDEEAAL. WAT GAF JULLIE DE MOED OM HET TOCH TE DOEN? Arthur Suiker: 'Een sterk geloof in de kwaliteit die we met z'n vieren konden leveren, en een gigantisch netwerk. Met klanten als a.s.r., Carré, Holland Casino en ING hadden we goede, persoonlijke betrekkingen opgebouwd. Dat gaf vertrouwen. We hadden het geluk dat er direct al de eerste maand een nieuwe klant via ons netwerk binnenkwam, Hotel Okura Amsterdam. Tot op de dag van vandaag doen we daar alle grote projecten voor.'

WAT IS HET GAT WAAR JULLIE INGESPRONGEN ZIJN? Coen Koster: 'Wij zijn hetzelfde blijven doen als wat we deden – het geven van huisvestingsadvies, projectmanagement en ontwikkeling – alleen hebben we het concept verbreed. Als adviseur bij vorige werkgevers waren we vooral gericht op de *end*gebruiker. Als ontwikkelaar waren we bekend met de vragen van eigenaren. Bij Dev_ brengen we die twee werelden bij elkaar. Wij adviseren zowel de eigenaren als de gebruikers, waarbij onze kennis van de belangen die bij de andere partij leven, enorme meerwaarde levert. Door onze transparante manier van werken en strakke sturing op besluitvorming, zijn wij zelfs in staat om voor beide op te treden in een en hetzelfde traject. Dat is uniek. Wij zijn ervan overtuigd dat deze manier van opereren in vastgoed de toekomst heeft: mét elkaar in plaats van tegen elkaar.'

IS DAT GEEN CONFLICT OF INTEREST? Coen Koster: 'Nee. Zolang je maar open en eerlijk bent over wat de belangen zijn. De vastgoedwereld is toe aan transparant opereren. En uiteindelijk gaan de belangen gelijk op, daar zijn wij van overtuigd. Dat vraagt wel iets van organisaties, want van oudsher staan er natuurlijk muren tussen die twee partijen. Maar als je het lef hebt met elkaar die stap te zetten, dan ligt er vooral een enorme kans.'

WAT LEVERT DIE AANPAK DAN OP? Arthur Suiker: 'Winst voor beide partijen. Eigenaren willen rendement en zekerheid voor de lange termijn, en huurders

zijn gebaat bij optimale huisvesting. De link tussen die twee is "tevredenheid". Afspraken over investeringen in gebouwen, het beheer of de verantwoordelijkheid gaan een stuk soepeler als je on speaking terms bent, dan wanneer je de kaarten tegen de borst houdt. In een open relatie heb je andere gesprekken met elkaar. Dan gaat het niet meer sec over de prijs per vierkante meter, maar over wat er nodig is om maximaal rendement uit de investering te halen en een optimale relatie op de lange termijn te creëren. Wij weten wat eigenaren en gebruikers zoeken, omdat we alle vier in onze carrière beide kanten hebben bediend. Dat helpt bij het samenbrengen van die werelden, en daardoor is er vaak meer mogelijk dan mensen denken.'

WAAR LIGT JULLIE HART? Coen Koster: 'Bij grote, complexe projecten zoals de realisatie van de nieuwe foyers van Carré, het hoofdkantoor van ING of de Beurs van Berlage. Voor die laatste zijn wij strategisch adviseur. Een hele uitdaging: een top-congresfaciliteit met alle beperkingen van een rijksmonument en logistiek in hartje binnenstad Amsterdam.' Arthur Suiker: 'Wij willen gewoon de mooiste en uitdagendste projecten doen en die willen we goed doen. Als de herontwikkeling van het circuit van Zandvoort voor de formule 1 doorgaat, willen wij dat begeleiden.'

WAT IS HET LASTIGSTE GEWEEST DE AFGELOPEN JAREN? Arthur Suiker: 'De organisatie opbouwen. Sommige partners hadden wel ervaring met leidinggeven op een afdeling, maar dat is toch iets anders dan een eigen bedrijf aansturen. Ook het verdelen van de verantwoordelijkheid was een klus. Wie doet wat en hoe geef je dat vorm? Hoe neem je mensen aan en zet je ze in dezelfde modus?' Coen Koster: 'Een goed team bouwen is cruciaal voor het succes. Wij zijn een jonge, kleine organisatie, maar we draaien wel mee op het hoogste niveau in complexe bouwopgaves in Nederland. Dat is best bijzonder, en we leggen de lat dan ook hoog voor onszelf en ons team. Jong talent kan bij Dev_ ver komen. We bieden veel ruimte voor eigen ontwikkeling, kansen en verantwoordelijkheden. Bij de concurrentie zou een projectmanager van ons een *associate director*-titel kunnen dragen.'

Arthur Suiker: 'We vragen heel veel van ons team, maar daardoor halen we wel het beste uit mensen en kunnen we ook de mooiste projecten doen.'

WAT IS DE GROOTSTE WINST VAN VIJF JAAR OP EIGEN BENEN? Arthur Suiker: 'Dat we kunnen doen wat we echt mooi vinden en met dingen bezig zijn die energie opleveren. Er is altijd wel iets in een project wat je raakt en waar je vol voor gaat. Dat had ik aan het eind niet meer bij mijn oude werkgever.'

VIJF KAPITEINS OP EEN SCHIP IS VAST NIET ALTUDD EENVOUDIG. WAT IS HET GEHEIM VAN EEN GOEDE



JAAP WIEREMA



ARTHUR SUIKER



DAVID MEIJNSING



COEN KOSTER

TERUGBLIK 2018 ZAKELIJK

Arthur Suiker & Coen Koster

DE GROOTSTE LES VAN 2018 WAS VOOR MIJ...

AS: Dat we echt anders moeten gaan adviseren en acteren om de ambities van onze opdrachtgevers in deze markt waar te blijven maken of met hen realiseerbaar te krijgen. De prijzen en druk op de markt zijn nog harder gestegen dan wij hadden kunnen denken. Dit vraagt om realisme en creativiteit.

WELK CIJFER GEEF JE 2018? AS: 7, een mix van terug naar de basis en super start met het verder ontwikkelen van Dev_

BELANGRIJKSTE MOMENT CK: 5-jarig bestaan Dev_

BESTE ZET AS: Dat was natuurlijk de start van ons eigen bedrijf 5 jaar geleden, maar voor dit jaar de verbreding en het creëren van meer samenwerkingsmogelijkheden en andere activiteiten zoals Dev_ Mediation door de oprichting van Dev_ Group.

BESTE ZAKENLUNCH OF -DINER CK: Wij hebben een afstudeerder gehad die onderzoek heeft gedaan naar clicks-&-bricks. Ik geloof erg in sterke onlineconcepten die fysieke stores maken, waar je kunt vergelijken en beleven.

VERSTE ZAKENREIS CK: We hoeven en gaan niet ver: MT-roadtrip door de Moezel, eropuit met onze oude sportauto's, leverde dit jaar naast ontspanning en plezier ook weer veel creativiteit en inzichten voor onze strategie met Dev_

MOOISTE DEAL AS: Dat we voor LRC aan de slag konden om hen op strategisch niveau te adviseren met hun portefeuille. CK: Dat is natuurlijk de

Beurs van Berlage, wij adviseren het management met betrekking tot de projecten van de Beurs en begeleiden deze.

MOOISTE STAD We blijven in Nederland, voor Arthur is dat Rotterdam, voor Coen Amsterdam

TOP 3-PROJECTEN Holland Casino Amsterdam-West, ING-hoofdkantoor en Clifford Chance Amsterdam.

OPVALLENDSTE NIEUWS CK: Opvallende uitbreiding van onze academy-activiteiten, in 2018 hebben we studenten in Delft, Eindhoven, Groningen en Rotterdam kennis laten maken met ons vak als strategisch vastgoedadviseur en projectmanager.

BESTE FEEST AS: De opening van Holland Casino Amsterdam-West, zeldzaam groots en een perfecte organisatie.

GROOTSTE IRRITATIE AS: De wegwerpmaatschappij, dingen worden gemaakt om snel stuk te gaan.

BESTE NIEUWE RETAIL-CONCEPT CK: Wij hebben een afstudeerder gehad die onderzoek heeft gedaan naar clicks-&-bricks. Ik geloof erg in sterke onlineconcepten die fysieke stores maken, waar je kunt vergelijken en beleven.

GROOTSTE VERLIES CK: Goede mensen die ons team verlaten om hun eigen dromen waar te maken.

WELK APP HET MEEST GEBRUIKT AS: Ik zit veel op de weg, Waze vind ik een prettige navigatie-app. Ook Sonos en Spotify gebruik ik veel voor het luisteren van muziek.

LEUKSTE SPONTANE ONTMOETING CK: Eberhard van der Laan

bij een van zijn laatste publieke optredens, het "eerste boom event" van de ING-campus.

HELD AS: Boyan Slat vind ik erg inspirerend met zijn Ocean Cleanup.

CK: Maarten van der Weijden met z'n Elfstedenzwemtocht voor kankeronderzoek.

BESTE EVENT CK: Het "Bring-your-good-friend-event".

BESTE ZAKENBOEK AS: Gung Ho! Aangeraden vanuit onze Raad van Anders.'

TALENT VAN HET JAAR CK: Onze twee junioren, Anniek en László die komend jaar het juniorschap achter zich laten.

BESTE KOFFIE AS: Een espresso die ik gedronken heb in een klein cafeetje/ bakkerijtje in Italië blijft me al jaren bij.

BESTE FOODCONCEPT AS: SushiSamba is echt een beleving qua smaak en presentatie.

TERUGBLIK 2018 PERSOONLIJK

DE GROOTSTE LES VAN 2018 WAS VOOR MIJ... CK: Bewust zijn van eigen gezondheid en mensen om mij heen.

WELK CIJFER GEEF JE 2018 CK: 8

TOPSERIE NETFLIX CK: O Mecanismo.

SPORTIEVE HOOGTEPUNT AS: Max Verstappen in de GP van Oostenrijk.

GENIETEN CK: Voor het eerst skiën met m'n dochter van 3, genieten en trots tegelijk.

INDRUKWEKKEND AS: De natuur.

BOEK CK: De niet verhoorde geboden van Jacob de Zoet.

WRANG AS: Het gedoe met de

bootvluchtelingen richting Europa en het politieke spel daar omheen.

OPMERKELIJK CK: De val van Elon Musk.

BESTE AANKOOP CK: M'n nieuwe fiets, voor het eerst in mijn leven, inclusief klein zadeltje op de stang voor m'n kinderen.

VAKANTIE AS: Twee weken in het voorjaar naar Mallorca op een prachtig boerderijtje via Airbnb.

BIOSCOOPFILM AS: Wild (de eerste in jaren) over het wild op de Hoge Veluwe, onze achtertuin, prachtig.

DINER Op 1-11-2018 ter gelegenheid van ons vijf jarig jubileum met onze partners bij Ciel Bleu Okura

GOEDE TRADITIE CK: Choose your Charity tijdens de kerstlunch op kantoor.

LEUKSTE STEDENTRIP CK: Sevilla.

LEUKSTE FESTIVAL AS: Goodwood Festival of Speed.

THEATER CK: Carré.

BESTE ARTIEST CK: Gregory Porter.

BESTE SONG AS: Dat ligt aan mijn stemming, maar *Some-where* van Within Temptation vind ik erg mooi.

AVONTUUR CK: Nieuwe plekken ontdekken.

INSPIREREND AS: Vakmanschap.

SPORTIEF HOOGTEPUNT CK: Valt tegen, heb te weinig gesport.

AFSCHEID AS: Neem ik van dingen waar ik geen energie van krijg.

KIPPENVEL CK: Applaus van de Amsterdammer als dank voor Eberhard van der Laan.

ONVERGETELIJK CK: m'n dochter van drie op de ski.

ONVERSLAANBAAR CK: M'n vader die onlangs werd onderscheiden voor 50 jaar vrijwilligerswerk.

HARTVERWARMEND AS: Mijn kinderen in de "lief voor elkaar modus".

SPORTMAATJE CK: M'n ski-maatjes, elk jaar in onze hut.

DANKBAAR AS: Elke dag voor alle kansen.

ZORGWEKKEND AS: Extremisme.

GELUK CK: Echt even weg zijn met mijn gezin.

SMAKELIJK AS: Speciaal bier.

TRAGISCH CK: Drama in Oss.

RESTAURANT AS: Yamazato Okura en Bistro Lokaal Woerden.

JAMMER CK: Kapotte stuurslotvergrendeling van je oude auto op de dag voordat je hem inruilt.

VERGISSING CK: Ben ik me niet van bewust.

AFZIEN AS: Ongetraind mountainbiken in de Ardennen.

ONMOGELIJK CK: Niets.

MEEST GELACHEN AS: Bij het "Bring-your-good-friend-event".

VERDRIET CK: Leed van vrienden.

NOOIT GEDACHT CK: Dat we in vijf jaar tijd zo'n mooie club zouden hebben.

EERSTE KEER CK: Te veel om op te noemen met zo'n jong gezin.

GROOTSTE IRRITATIE AS: Onverschilligheid. CK: Mensen die niet oprecht zijn.

ALLERGEZONDSTE

CK: Meatless Monday en elke zaterdag een verse haring van de markt met m'n dochtertje.

VOORUITBLIK 2019 ZAKELIJK

Arthur Suiker

WAT ZIJN JOUW PLANNEN VOOR 2019?

Het team laten groeien, zowel in aantal als de manier van werken en zelfstandigheid. We zijn al zeer actief op de universiteiten en hogescholen. Dit zorgt ervoor dat we al veel afstudeerders en starters hebben. De zoektocht naar ervaren mensen loopt ook volop. Ook dit doen we op onze geheel eigen manier. GROOTSTE UITDAGING? De juiste mensen vinden om het team te laten groeien.

WAT STAAT IN ELK GEVAL OP DE PLANNING?

Wintersport met alle Dev_ers.

WAT GA JE KOMEND JAAR ANDERS AANPAKKEN?

Iets meer focus. Ik heb de neiging alles leuk te vinden en word snel enthousiast. Daardoor soms met te veel dingen tegelijk bezig. Ook voor het team is dat goed. Zorgen voor werkzaamheden op alle niveaus is daarbij belangrijk.

VOORUITBLIK PERSOONLIJK

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2018?

Toch wat regelmatig er echt genieten van de mooie

omgeving waarin wij wonen. Door de rush van hard werken en druk gezin schiet dit er te vaak bij in.

WAT STAAT ABSOLUUT IN JE AGENDA?

Het "Bring-your-good-friend-event 2019", elk jaar weer een hoogtepunt WAAR GA JE MEER TIJD EN AANDACHT AAN SCHENKEN? WAARAAN MINDER? Het uitdenken en uitwerken van ons nieuwe huis, wordt een mooie uitdaging die veel tijd gaat kosten. Zorgen dat dit niet ten koste gaat van het gezin en werk is prio nr. 1 komend jaar. Maar natuurlijk ook dat het iets bijzonders wordt.

WAT WAS VOOR JOU DE GROOTSTE LES UIT 2018?

Dat we echt anders moeten gaan adviseren en acteren om de ambities van onze opdrachtgevers in deze markt waar te blijven maken of met hen realiseerbaar te krijgen. De prijzen en druk op de markt zijn nog harder gestegen dan wij hadden kunnen denken. Dit vraagt om realisme en creativiteit.

De marktontwikkeling brengt met zich mee dat er weinig capaciteit is en de prijzen stijgen. Dit betekent dat er steeds goed gekeken moet worden naar realistische plannings en budgetten. Ook tijdens de realisatie moet nog strakker worden gemanaged op verwachtingen en is het lastiger om tegenvallers op te vangen.

Het managen van verwachtingen en mogelijk maken van adequate, goed onderbouwde besluitvorming is een van onze belangrijkste taken in het adviesproces richting onze opdrachtgevers. Deze nieuwe ontwikkelingen vragen van ons dat we hier extra scherp op zijn en ons vertrouwde, uitgebreide netwerk nog meer meerwaarde heeft. Doordat wij altijd op een open manier de markt hebben benaderd en bijzonder helder zijn in onze communicatie, afwegen van belangen en achterhalen van de feiten, worden wij door deze partijen gezien als een betrouwbare partner en zijn zij bereid om voor ons en onze opdrachtgevers een stapje harder te lopen.

VOORUITBLIK 2019 ZAKELIJK

Coen Koster

WAT ZIJN JOUW PLANNEN VOOR 2019?

Onze strategie gezamenlijk met het team laden en in de praktijk brengen. Te weten: het team nog centraler positioneren en "empoweren" om onze toekomstvisie na te jagen. De gaafste projecten heel goed doen, het beste halen uit de beste mensen, doen wat we het leukste vinden en vooral samen succesvol zijn! GROOTSTE UITDAGING? Het team uitbreiden en laten groeien met behoud van onze identiteit. WAT STAAT IN ELK GEVAL OP

DE PLANNING?

Onze jubileumskitrip met het team, De Raad van Anders en natuurlijk het Bring-your-good-friend-Event! WAT GA JE KOMEND JAAR ANDERS AANPAKKEN? Bewust het team de ruimte geven om te groeien en zowel individu als team te ontwikkelen.

VOORUITBLIK 2019 PERSOONLIJK

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2018?

Voldoende tijd en ruimte creëren voor sporten, door blessures en werkdruk heb ik dat er echt bij in laten schieten afgelopen jaar. Maar weet dat het alleen maar energie oplevert, zowel voor werk als voor mijn gezin.

WAT STAAT ABSOLUUT IN JE AGENDA?

Drie skitrips: met m'n gezin, m'n vrienden en ons team. Het is echt geweldig om deze persoonlijke passie te mogen én te kunnen delen met voor mij dierbare mensen in zowel privé als werk.

WAAR GA JE MEER TIJD EN AANDACHT AAN SCHENKEN? WAARAAN MINDER?

Meer: kleine bewuste momentjes (naast de vakanties) met m'n gezin, zowel individueel als met z'n allen. Minder: met name gericht op zakelijk, mensen die ruis creëren en daarmee frustreren in plaats van iets toevoegen.

WAT WAS VOOR JOU DE GROOTSTE LES UIT 2018?

We moeten het team nog centraler positioneren en in zijn kracht zetten om daadwerkelijk de stap van start-up naar toekomstbestendige grown-up te kunnen maken. Ons bedrijf was de afgelopen vijf jaar sterk afhankelijk van ons vier. Om toekomstbestendig te worden én succesvol te blijven, dient het team centraal te staan en niet langer wij vier. Daarbij is onze visie, de stijp op de horizon:

- 1 we kunnen alles aan, hoe complex of groot de opgave ook is;*
- 2 alles wat we doen is impressie, van ons werk tot ons voorkomen;*
- 3 iedereen wil erbij horen, van klanten, nieuw talent tot ons team.*

Waarom, onze visie? Omdat we de gaafste projecten vooral heel goed doen, het beste halen uit de beste mensen, doen wat we het leukste vinden en vooral samen succesvol zijn! Hoe daar te komen, onze strategie? Die zijn we, as we speak, samen met ons gehele team onder begeleiding van een coach aan het uitwerken. De energie die hierbij vrijkomt is waanzinnig en smaakt naar meer!



SAMENWERKING? *Coen Koster: 'We zijn complementair aan elkaar. We geven elkaar bewust de ruimte, maar houden elkaar ook goed in de gaten. Het is een intensieve periode geweest, ook voor onze gezinnen. In de opbouwfase van een bedrijf is de neiging groot om maar door te rennen, maar daar hebben we elkaar voor behoed. Als je te lang te hard rent, zeggen hier drie mensen: "nu is het genoeg!" Dat legt wel gewicht in de schaal.'*

HOE GAAN JULLIE OM MET FOUTEN? *Coen Koster: 'Fouten zijn dingen die we met elkaar delen en waar we van willen leren. Daarom hebben we binnen onze Dev_Academy de morning sessions geïnitieerd, waarin we in een open sfeer bespreken waar we tegenaan gelopen zijn. Dat doen we niet alleen met het*

team, maar ook met de flexibele schil en onze relaties. Zo leren we van elkaars fouten en successen.'

JULLIE ZIJN OOK ACTIEF OP HOGESCHOLEN EN UNIVERSITEITEN MET HET ACADEMY-PROGRAMMA. WAT HOUDT DAT IN?

Coen Koster: 'Wij geven colleges en interactiesessies waarbij we studenten kennis laten maken met businesscases uit de praktijk. Dat is iets wat we in onze eigen opleiding gemist hebben. Daarnaast is het een mooie manier om in the picture te komen. En het geeft ons inzicht in de nieuwe generatie. Een win-win.'

WAT IS JULLIE BESTE ZET GEWEEST?

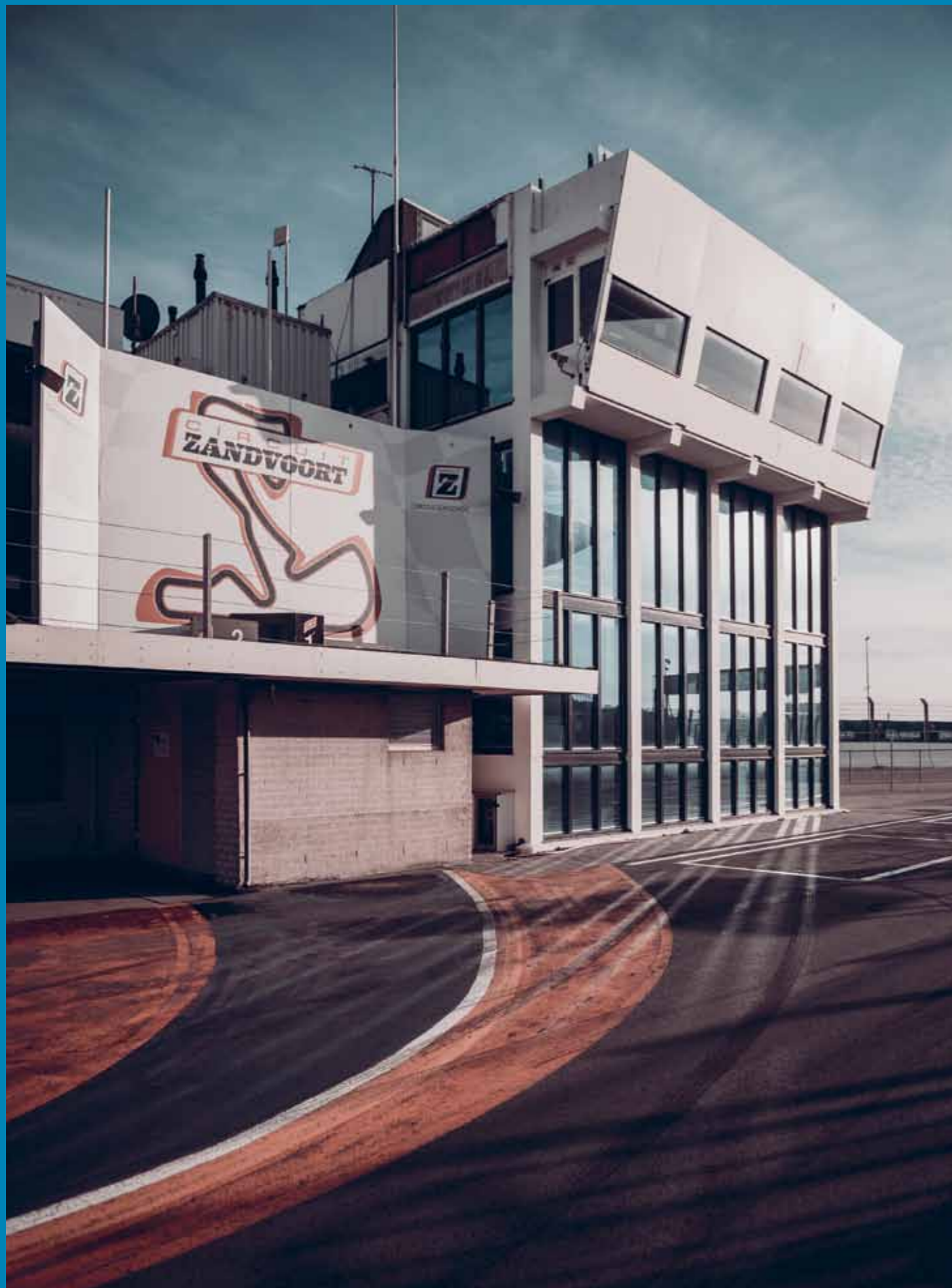
Arthur Suiker: 'Het instellen van de Raad van Anders. Dat is een soort raad van advies, maar dan anders. Projectmanagement beheersen we wel, maar een bedrijf en een team laten groeien en beter maken, daar kunnen andere inzichten ons versterken. In de Raad van Anders zitten mensen uit heel andere takken van sport, zoals een forensisch arts, een zenmonnik en ondernemers uit andere branches. De samenstelling wisselt. We komen een paar keer per jaar bij elkaar. Dat zijn inspirerende sessies, omdat ze ons uitdagen op een andere manier tegen dingen aan te kijken. Ook komen er nieuwe dingen uit voort, zoals het "Bring your good friend-event". Dat is inmiddels een jaarlijkse traditie waarbij alle collega's een van hun beste vrienden meenemen. Je leert je collega's pas echt goed kennen via hun vrienden. Ongelooflijk wat een energie en verhalen daaruit komen. Dat heeft enorm geholpen bij de teambuilding.'

NIEUWE DINGEN OPGEZET IN 2018?

Arthur Suiker: 'Mediation. Dat ligt in het verlengde van onze bestaande dienstverlening. Hierbij sturen we niet op standpunten, maar op belangen. We gaan met partijen op zoek naar het gezamenlijke belang in plaats van de gang naar de rechter te maken. De interesse is groot. De hele sector heeft er belang bij om een conflict niet juridisch op te lossen, maar om samen te zoeken naar een oplossing waarbij niet een van beide partijen aan het kortste eind trekt.'

WAT WORDT DE FOCUS VOOR 2019?

Coen Koster: 'Het team opbouwen en verder groeien. We maken nu actief de stap van start-up naar grown-up. We gaan sterk investeren in kwaliteit en een community creëren om de huidige generatie aan ons te binden en nieuwe mensen enthousiast te maken. Daarbij zullen we nog meer verantwoordelijkheid bij de teamleden leggen, zodat wij ons kunnen richten op groeimarkten en nieuwe opportunity's. Dat is een nieuwe fase in ons bestaan, en dat voelt goed. We willen binnen drie tot vijf jaar toegroeien naar een team van 25 a 30 man.'



'VANUIT ONZE PASSIE VOOR AUTO'S EN RACEN VINDEN WIJ DE MOGELIJKE KOMST VAN DE FORMULE 1 NAAR ZANDVOORT EEN WAANZINNIGE ONTWIKKELING. VANUIT DEZE PASSIE EN ONZE ERVARING MET COMPLEXE OPGAVEN HELPEN WIJ MAAR WAT GRAAG DEZE UITDAGENDE ONTWIKKELINGSOFGAVE VOOR ELKAAR TE KRIJGEN!'