



Bron: 'Vastgoed' Pulse Media Group, april 2017
Auteur: Nina Visser

Positieve ontwikkelingen in logistiek vastgoed

Meer oog voor duurzaamheid, meer XXLwarehouses en een nog snellere levering aan de consument: binnen het logistiek vastgoed vinden de laatste jaren veel ontwikkelingen plaats. Hoe beïnvloeden deze veranderingen de markt?

Overheid versus bedrijfsleven

Om al deze nieuwe distributiecentra te kunnen bouwen is er natuurlijk eerst grondgebied nodig. Het beschikbare gebied om de benodigde huisvesting op te bouwen is echter schaars. Hoe verloopt de verdeling ervan? "Eigen aan de ontwikkeling van grondgebied is dat er altijd sprake is van een combinatie van verschillende belangen, die veelal met elkaar conflicteren", zegt professor Friso de Zeeuw, hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Aan de ene kant zijn er de belangen van het bedrijf dat wil uitbreiden of hergroeperen om tegemoet te komen aan de veranderende vraag, aan de andere kant is er de Nederlandse overheid, die in bestemmingsplannen vastlegt waar wel en niet gebouwd mag worden.

Locatie belangrijk voor toekomst logistiek vastgoed

Daarnaast zijn er omwonenden, die vaak niet staan te juichen bij de vestiging van een nieuw bedrijf of distributiepunt. Vanuit een bedrijf gezien speelt bij de locatiekeuze een aantal factoren een rol. "Een bedrijf kijkt allereerst of de plek die het voor ogen heeft geschikt is wat betreft zaken als de distributie- en afzetkanalen en de concurrentiepositie", legt De Zeeuw uit. Bovendien moet worden gekeken naar het toekomstplaatje: zal de uitgekozen plek over tientallen jaren nog steeds voldoen? Daarnaast spelen de kosten van de locatie een rol, evenals de beschikbare infrastructuur in de omgeving, nu en in de toekomst. Bedrijven denken dus goed na over een locatie, maar de overheid, met name de gemeente, wijst in haar omgevingsbeleid plekken waar vestiging is toegestaan, legt De Zeeuw uit. "In een land als Nederland zit je dicht op elkaar. Hierdoor heeft elk stukje grond al een bestemming en gelden minimaal twee beleidsnota's voor elke locatie." Provincie- en gemeentebesturen streven concentratie na van logistieke bedrijvigheid op infrastructurele knooppunten. Die zijn bij voorbeeld te vinden in Venlo, Venray en West-Brabant.

Lichtjaren

Als het gaat om bedrijfsvestiging of uitbreiding op een bestaand bedrijventerrein levert dat meestal weinig problemen op. Maar daarbuiten zorgt de tijdsduur die gepaard gaat met de besluitvorming van de overheid vaak voor een knelpunt tussen de partijen. Waar een bedrijf volgens De Zeeuw eigenlijk binnen een half jaar wel wil beginnen met bouwen, is met het tempo van de Nederlandse ruimtelijke ordening een jaar of vijf eerder gangbaar, en binnenstedelijk soms zelfs tien tot vijftien jaar. "Dat zijn natuurlijk lichtjaren voor logistieke vastgoed bedrijven", zegt De Zeeuw. Toch moeten overheid en bedrijfsleven begrip voor elkaar hebben, vindt hij. Bedrijven moeten zich inleven in het feit dat de overheid aan ruimtelijke ordening en zorgvuldig ruimtegebruik doet en dat zij bepaalde plekken aanwijst voor bedrijven. De overheid moet echter ook begrip opbrengen voor het bedrijfsleven, dat tempo wil maken. Dat is overigens ook in haar eigen belang, want sommige logistieke

bedrijven kunnen kiezen tussen een vestiging in Nederland of bijvoorbeeld Duitsland. Soms is het dus handig als de overheid op korte termijn beslissingen kan nemen.

Een verhoogde vraag naar logistiek vastgoed

Hoe groot de vraag van bedrijven naar gebied om op te bouwen is, hangt af van de stand van de economie. “het logistiek vastgoed ademt mee met de economische conjunctuur”, licht De Zeeuw toe. Door de crisis werd er in de periode tussen 2009 en 2013 dan ook weinig geïnvesteerd en soms zelfs gedesinvesteerd, wat betekent dat gebouwen werden afgestoten of zelfs gesloopt. Nu het beter gaat met de economie is er sprake van een strategische herpositionering van bedrijven. Dat betekent een verhoogde vraag, intensiever grondgebruik en vernieuwing van terreinen. Dat die vraag voorlopig nog niet zal afnemen, blijkt wel uit de cijfers over de e-commercemarkt, die in 2016 weer flink is gegroeid. “Er is het afgelopen jaar een groei geweest van ongeveer 23 procent ten opzichte van 2015”, vertelt Margreeth Pape van digital commercenetwerk Thuiswinkel.org. Dat betekent dat er steeds meer behoefte is aan nieuwe distributiecentra die groot genoeg zijn om al die pakketjes te verwerken. Vooral de drie grootste Nederlandse e-commercepartijen hebben volgens haar behoefte aan uitbreiding en aan nieuwe distributiecentra.

Snelheid is het codewoord binnen het logistiek vastgoed

Dat de beschikbare grond daarvoor schaars is, komt niet alleen omdat Nederland een klein en dichtbevolkt land is. De houding van de Nederlandse consument speelt ook een rol: die is gewend bestelde artikelen binnen 24 uur geleverd te krijgen, waardoor bedrijven zich genoodzaakt zien om zich te vestigen in centrale gebieden. “Snelle en nauwkeurige levering is voor e-commercepartijen nu eenmaal een van de belangrijkste zaken”, legt Pape uit. De Nederlandse consument is volgens haar in vergelijking met andere Europese landen echt verwend als het gaat om snelle en goedkope levering. In het buitenland duurt levering vaak wel drie tot vijf werkdagen. De vraag naar snelle levering gaat in de toekomst alleen maar toenemen, voorspelt Pape. Hierdoor wordt voor distributiecentra de locatie steeds belangrijker en zal er naast XXL-warehouses ook meer behoefte zijn aan kleinere stadsdistributiecentra, waar artikelen aan de rand van de stad worden geleverd om vanaf daar naar de consument te worden gebracht. Zowel online partijen als fysieke winkels kunnen gebruikmaken van deze stadsdistributiecentra.

De inrichting van een distributiecentrum

Naast de locatie en grootte van de distributiecentra zal er aan de inrichting eveneens het nodige veranderen door de ontwikkelingen op de e-commercemarkt. Ook hier is snelheid heel belangrijk. Er wordt altijd geprobeerd de automatisering in een distributiecentrum zo te regelen dat er zo min mogelijk tijd verstrijkt tussen het moment van bestellen en het moment van leveren. Daarnaast heeft ook het groeiende aantal manieren van leveren invloed op de inrichting van een distributiecentrum. Pape: “Je zult steeds vaker zien dat er gebruik wordt gemaakt van afhaalpunten en pakketbussen, of dat een pakket misschien wel bij de consument in het park wordt geleverd.” Door al deze uiteenlopende manieren van leveren wordt de inrichting van distributiecentra complexer, omdat al die verschillende stromen moeten worden gescheiden.

Duurzaamheid logistiek vastgoed

Ten slotte speelt momenteel ook duurzaamheid een belangrijke rol. “Je ziet dat bedrijven die investeren in nieuwe distributiecentra duurzaamheid vanzelfsprekend meenemen, omdat duurzaamheid voor toekomstbestendigheid staat”, zegt Pape. En toekomstbestendigheid, daar gaat het om. De markt voor logistiek vastgoed maakt momenteel flinke veranderingen door, maar zowel de overheid als het bedrijfsleven doet er alles aan om daar op de lange termijn op in te spelen. Als beide partijen goed blijven samenwerken, moet het lukken om aan de ene kant de groei van bedrijven te waarborgen, en aan de andere kant een landschap te realiseren zoals dat door de overheid bedoeld is.