

WHITEPAPER

Nederland biedt volop kansen aan intelligent en duurzaam logistiek vastgoed

De Nederlandse markt van logistiek vastgoed is sterk. Cijfers uit IPD-benchmarkrapporten wijzen uit dat de vraag naar specifiek logistiek vastgoed onverminderd groeit. Waarom is logistiek vastgoed in Nederland zo aantrekkelijk? Wat doet deze ontwikkeling met de eindgebruikers van logistiek vastgoed?

Volgens een onderzoek dat de vastgoedconsultants van Dynamis verrichtten naar de logistieke vastgoedmarkt in Nederland, blijkt de vraag naar specifiek logistiek vastgoed aanzienlijk hoger te zijn dan het aanbod. Opvallend is het historische hoge aandeel in de zogenaamde pre-let transacties. Dit zijn transacties waarbij huurder en ontwikkelaar al vóór de bouw tot een overeenstemming zijn gekomen. Vooral de vraag naar moderne en grootschalige warehouses van meer dan 20.000 vierkante meter zijn zeer in trek en hierbij speelt duurzaamheid een prominente rol. Volgens Hercuton Directeur Ivo van der Mark stellen opdrachtgevers specifiekere eisen aan logistiek vastgoed. “Ze vragen om grote, duurzame en energieneutrale gebouwen, waarin activiteiten onder één dak gecombineerd kunnen worden.” Met grotere opslagruimtes kunnen bedrijven grote voorraden bij elkaar houden en producten makkelijker bundelen. Hierdoor kunnen vrachtwagens sneller en efficiënter worden gevuld. Voorwaarde is vaak ook dat deze gebouwen zoveel mogelijk hun eigen energie opwekken. Van der Mark constateert dat er in Nederland nog te weinig locaties geschikt zijn voor nieuwe distributiecentra van 20.000 tot 60.000 vierkante meter. “Ook het renoveren van bestaand logistiek vastgoed biedt weinig soelaas”, stelt hij vast. “De meeste huidige locaties zijn te klein en voldoen niet aan de huidige eisen, die bijvoorbeeld gelden voor duurzaam vastgoed.” Hij verwacht wel dat het aantal geschikte locaties in Nederland zal toenemen. “In veel gevallen zullen verouderde bedrijventerreinen worden herontwikkeld, waarbij bestaande loodsen en distributiecentra worden gesloopt om plaats te maken voor duurzame, moderne warehouses”, aldus Van der Mark.

E-commerce

Internetshoppen is inmiddels het nieuwe winkelen geworden. Om de online klant een *same day delivery* te kunnen garanderen zullen warehouses bijvoorbeeld het orderpickproces willen verkorten. Zo speelt geautomatiseerde e-commerce tegenwoordig een bepalende rol bij de ontwikkeling van innovatieve warehouses. Het in september 2015 geopende geautomatiseerde e-commerce distributiecentrum van Wehkamp in Zwolle is hiervan een mooi voorbeeld. In dit volledig geautomatiseerde warehouse met een oppervlakte van 35.000 vierkante meter kunnen 12.350 items per uur verwerkt worden. Logistiek vastgoedontwikkelaar WDP ontwikkelde en bouwde dit nieuwe distributiecentrum samen met Hercuton. “De webshop van Wehkamp heeft de afgelopen drie jaren een enorme groei doorgemaakt waarvoor WDP een nieuw type distributiecentrum heeft ontwikkeld”, vertelt Rien van Ast, directeur van WDP Nederland. “Bij Wehkamp lag de nadrukkelijke wens om een warehouse te bouwen waarin het logistieke proces centraal staat”, legt Van Ast uit. Het succes van Wehkamp is hiervan grotendeels afhankelijk. “Onze taak als ontwikkelaar was om

een gebouw op maat te realiseren, waarin de geautomatiseerde e-commerce optimaal kan draaien.” Van Ast vertelt dat voordat de bouw startte Wehkamp de hele automatisering van de warehouse al had voorbereid. “Toen de ruwbouw net klaar was, begon Wehkamp vrijwel onmiddellijk met de opbouw van de automatiseringssystemen. Het opbouwen van de installaties, robots en stellingen nam een jaar in beslag. Het is ons gelukt om het gebouw op te leveren binnen een uitermate strakke planning van minder dan een half jaar.” Voordat de ruwbouw startte, was Hercuton al volop aan de slag met het engineeren van de prefab betonnen constructie. Door vooraf al prefab bouwonderdelen voor te bereiden, is de betonconstructie in vrij korte tijd op locatie opgebouwd. “Dat leverde een behoorlijke tijds winst op”, zegt Van Ast. Hercuton realiseert warehouses aan de hand van LEGOlisering. Dit is een snelle, conceptmatige manier van bouwen, waarbij het bouwproces bestaat uit verschillende prefab elementen, die naadloos op elkaar aansluiten. Op deze manier kan binnen een half jaar een volledig nieuw distributiecentrum worden gebouwd. Van Ast legt uit dat de innovaties in het gebouw niet puur betrekking hebben op de automatisering van het warehouse. “Er is ook volop aandacht besteed aan de duurzame innovatie van het gebouw zelf. Het warehouse heeft een Breeam Excellent label gekregen”, vertelt Van Ast. Met BREEAM worden de duurzaamheidsprestaties van een gebouw beoordeeld, die voor zowel de bouwfase als voor de gebruiksfase gelden. Om een BREEAM-certificaat te krijgen moet het gebouw voldoen aan bepaalde duurzaamheidskenmerken, zoals energiezuinige verlichting, afvalverwerking, waterhuishouding en hergebruik van de materialen. Ook wordt het gebouw beoordeeld op een comfortabele werkomgeving. Van Ast vertelt dat op het dak van het gebouw zonnepanelen zijn geplaatst die circa 80 tot 90 procent van het totale energiegebruik opwekken.

Toekomstbestendig

Cushman & Wakefield adviseert gebouweigenaren hoe zij het beleggersperspectief van een pand aantrekkelijker kunnen maken met multifunctionele aanpassingen. Michel van den Bout, Associate & Head of Rotterdam Office van vastgoeddienstverlener Cushman & Wakefield signaleert dat Nederland een aantrekkelijke locatie voor grote distributiecentra is. “Lage bouwkosten, een hoge grondprijs en een lage yield maken van logistiek vastgoed een nieuw pareltje voor vastgoedbeleggers. Hoewel zes procent van circa 23 miljoen vierkante meter functioneel logistiek vastgoed leegstaat, is nieuwbouw met de lage bouwkosten en de druk op rendementen voor beleggers aantrekkelijker dan het renoveren van een bestaande warehouse.” Ook qua ligging is Nederland een aantrekkelijk land voor interessante Europese partijen, die grote warehouses willen vestigen. Dat biedt weer perspectief voor de eventuele wederverhuurbaarheid. “Kortom, de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt is kerngezond en beleggers staan in de rij om hier in grote hoeveelheden vierkante meters te investeren.” Van den Bout wijst erop dat wel rekening gehouden moet worden met snelle veranderingen die de Nederlandse vastgoedmarkt zullen beïnvloeden. Door de opkomst van e-commerce, bijvoorbeeld, gaan marktpartijen andere eisen stellen aan locaties. “Traditionele distributiebedrijven hangen nog steeds sterk aan multimodaliteit. Ze zijn van oudsher gevestigd bij grote bargeterminals, waar verschillende modaliteiten zijn vertegenwoordigd. Bij e-commerce ligt dat anders. Hierbij stellen distributiebedrijven vragen zoals: ‘Waar ligt mijn belangrijkste verzorgingsgebied? En, hoe kort zijn de levertijden die ik

mijn online klanten kan bieden?” Van den Bout denkt dat als antwoord hierop e-commerce activiteiten in de toekomst geclusterd zullen worden bij grote woonkernen, in de buurt van hubs van gespecialiseerde snelle koeriersbedrijven. “De snelheid waarmee producten bezorgd moeten worden, leidt ertoe dat e-commerce-partijen hun logistiek hoofdzakelijk uitbesteden aan specialisten.” CoolBlue is bijvoorbeeld in Tilburg gaan zitten, dicht in de buurt van PostNL, om de wagens van PostNL makkelijker tot latere tijdstippen aan hun docks te krijgen. Zo kunnen ze hun ambitieuze beloftes op het gebied van levertijd aan hun klanten waarmaken. Volgens Van den Bout zullen ook grote traditionele carriers zich liever willen vestigen in de buurt van grote woonkernen. “Daarmee spelen zij in op de beweging van e-commerce-warehouses. Dicht in de buurt van ‘urban distribution points’ worden crossdock-achtige activiteiten ontplooid, waarbij goederen binnen een aantal uur worden verwerkt.”

Hufterproof

Hercuton is een belangrijke partner van Cushman & Wakefield bij de ontwikkeling van warehouses. “Wij zorgen voor de lay out, maar Hercuton staat aan de voorkant van het ontwikkeltraject van een logistiek pand. Zij vertalen de wensen van de klant in een oplossing, een ontwerp en een kostenopgave. Dat zijn vaak de startpunten van een belegging. Wij maken een link met de eindbelegger.” Van den Bout vindt het belangrijk dat in de ontwerpfase al gedetailleerd wordt nagedacht over het onderhoud van het pand. “Beton is bijvoorbeeld een zeer onderhoudsvriendelijk en hufterproof bouw materiaal. Daarnaast is beton een uitstekend isolatiemateriaal.” Voor Van den Bout is een pand een aantrekkelijk beleggersobject als tijdens de ontwerpfase al wordt nagedacht over bijvoorbeeld energiezuinige maatregelen die gebruikskosten van een pand terugdringen. “Dus het loont om intelligent en duurzaam logistiek vastgoed te ontwikkelen dat is ontworpen voor toekomstige generaties”, zegt Van den Bout.

Innovatieve bouwsystemen

Producent van aluminium gevelsystemen Alcoa Architectuursystemen ontwikkelt innovatieve bouwsystemen voor woning- en utiliteitsbouw. Om te laten zien wat ze in huis hebben, zijn hun innovatieve systemen toegepast in het nieuwe distributiecentrum van Alcoa in Harderwijk. Het omvat een *state-of the art*-warehouse met kantoren en een showroom, waar Alcoa de nieuwe aluminium bouwsystemen aan architecten kan showcasen. Lars van den Berg, manager Quality Assurance en Special Projects vertelt dat Alcoa de laatste jaren fors is gegroeid. “Inmiddels beschikken we over vijf magazijnen en twee kantoorlocaties. Met het nieuwe distributiecentrum zijn we in staat om efficiënt bouwsystemen te produceren en die exact op tijd bij bouwprojecten aan te leveren”, zegt Van den Berg. Het volledige prefab productieproces van de aluminium gevelsystemen laat zich goed vergelijken met legostenen”, vertelt David Riemersma, verantwoordelijk voor de marketing van Alcoa Architectuursystemen. “We vervoeren de bouwdelen volledig geassembleerd naar het bouwproject waar ze als legostenen in elkaar worden gezet.” Om de kwaliteit van de Alcoa-bouwsystemen te waarborgen, is in Harderwijk een test- en opleidingscentrum ingericht. Daarnaast is ruimte gerealiseerd voor Special Solutions, waar Alcoa samen met opdrachtgevers nieuwe toepassingen engineeren. De optimale logistieke stroom was focuspunt bij het opstellen van het programma van eisen van het nieuwe

distributiecentrum. Het logistieke proces heeft de vorm van een U-shape, waardoor het sneller en efficiënter loopt dan voorheen. “De in- en uitgaande vrachtwagenbewegingen vinden aan één kant van het gebouw plaats, waardoor de ruimte efficiënter wordt benut. Vanwege de veiligheid verloopt het laden en lossen met acht bovenloopkranen in plaats van met heftrucks. Deze bovenloopkranen rijden over vijf rails door het hele warehouse heen”, legt Van den Berg uit. “Het rangeerterrein en daarmee de benodigde hoeveel vierkante meters grond zijn op deze manier *lean* opgezet.” Het nieuwe distributiecentrum van Alcoa is ontworpen door architectenbureau DENC. “De voorwaarden voor het huurcontract hebben we zelf opgesteld”, zegt Van den Berg. “Vervolgens hebben we een aantal “ontwikkelaar-bouwer combinaties” uitgenodigd voor een huuraanbieding.” Riemersma benadrukt dat Alcoa de voorkeur gaf aan een ‘huurbaas’, een partij die belang heeft bij de kwaliteit en continuïteit van het gebouw. “We kozen voor het duo WDP en Hercuton, waarbij WDP naast ontwikkelaar ook als onze huurbaas optreedt.” zegt Riemersma. De solide samenwerking van beide partijen gaf Alcoa de doorslag. “Ze tonen verantwoordelijkheid en *ownership*, ofwel goed rentmeesterschap, wat garant staat voor kwaliteit. Deze samenwerkingsvorm zien we als een nieuwe manier van leasing. Ofwel, je blijft eigenaar van wat je bouwt, dus het waarborgen van de kwaliteit wordt voor jou en je partners de hoogste prioriteit. Een win-winsituatie waarmee alle partijen zijn gediend”, geeft Riemersma aan. Naast efficiëntie is duurzaam een belangrijk onderdeel van de *way of thinking* bij Alcoa Architectuursystemen. “Duurzaamheid is geen switch die je aan of uit kunt zetten. Duurzaamheid is een constante factor in ons hele productengamma.” Riemersma legt uit dat de isolatiewaardes van de toegepaste vliesgevels, raam- en deursystemen in hun nieuwe warehouse, de hoogste zijn die de markt te bieden heeft. “Dit gebouw heeft het label BREEAM Very Good gescoord. Dit label is geen doel op zich, maar wel een mooie erkenning voor onze duurzame bedrijfsvoering”, aldus Riemersma.

Perfect huwelijk

DENC Zuid in Oisterwijk is een multidisciplinair ingenieursbureau in bedrijfshuisvesting, woningbouw, retail en recreatie. DENC heeft specialisten in dienst op het gebied van logistieke processen, architectuur, engineering, constructie, brandveiligheid, installatietechniek en BREEAM. DENC is nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van de warehouses van Alcoa en Wehkamp. “Logistiek ontwerp, architectuur, constructie en gebouwtechniek zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden”, zegt Peter van Meerwijk, vestigingsmanager van DENC Oisterwijk. “Het opbouwen van een logistiek proces lijkt exact op een bouwproces met conveyors, mini-loads en racking. Een logistiek systeem is een bouwwerk op zich. Als beide systemen goed werken, lijkt het op een perfect huwelijk, gebaseerd op goede communicatie en juiste afstemming.” Goed lopende bedrijfsprocessen zijn voorwaarden voor succes. “Helaas gaat het vaak mis”, zegt Van Meerwijk. “Omdat partijen onvoldoende communiceren.” DENC wordt regelmatig om advies gevraagd bij een bouwproject. “We lopen regelmatig tegen zaken aan waaruit blijkt dat in het ontwerpproces onvoldoende is nagedacht over de bouwconstructie en over het toekomstige gebruik ervan” Van Meerwijk vindt het van groot belang dat eerst wordt nagedacht over de plaatsing van spanten, kolommen en de installatietechniek en op welke manier de bouwconstructie de primaire processen ondersteunt. Zo niet, ontstaat een gebouw dat de bedrijfsprocessen van de gebruikers in de weg zit.”

Meer dan een grote doos

“Logistiek vastgoed is buitengewoon boeiend”, zegt Van Meerwijk. Een mooi voorbeeld daarvan is het distributiecentrum van Michael Kors. Deze Amerikaanse modegigant start begin 2016 met de bouw van een warehouse van 90.000 vierkante meter in Venlo. DENC neemt bij dit project het ontwerp- en vergunningstraject voor zijn rekening. “Ook doen we de engineering, constructief ontwerp, aanbesteding bij externe partijen, het interieur, de installaties en de begeleiding van dit pand”, somt Van Meerwijk op. “Door een integrale benadering van dit traject, kunnen we ervoor zorgen dat het hele gebouw in dienst staat van een zo soepel en snel mogelijk verlopend logistiek proces. Dat zie je misschien niet aan de buitenkant, maar de opdrachtgever gaat dat zelf zeker ervaren.”

Samen met Hercuton en WDP realiseerde DENC ook het nieuwe distributiecentrum van Alcoa Architectuursystemen in Harderwijk. “Naast uitbreiding van de opslagcapaciteit, is het gebouw voorzien van een showroom voor architecten waarin Alcoa hun eigen systemen tentoonstelt. Dat is voor een producent van aluminium systemen de beste reclame.” Van Meerwijk legt uit dat het kantoorgedeelte van het distributiecentrum rondom de showroom is gebouwd. “Het is een transparant gebouw geworden, dat de bezoekende architecten een echte Alcoa ervaring geeft.” Voor het grootste online retail distributiecentrum ter wereld wilde Wehkamp een logistiek pand met een meer dan gemiddelde esthetische kwaliteit. “Die wens groeide steeds verder tijdens het bouwproces, waarbij Wehkamp maar al te goed beseftte dat zij zich met dit pand als marktleider kunnen positioneren.” Voor ons bureau, met architecten en interieurarchitecten in huis – was dit weliswaar een mooie kans, maar tegelijkertijd moest de marktconformiteit van het pand wel in ogenschouw worden genomen. Dat details zwaar wegen voor de mate waarin het ontwerp de primaire processen van de gebruiker ondersteunt, blijkt ook uit hoe het ontwerp in detail voor het nieuwe Wehkamp distributiecentrum werd uitgewerkt. “In dit project zijn alle elementen binnen en buiten het gebouw zo ontwikkeld dat ze een positieve uitwerking hebben op de productiviteit van de onderneming”, geeft Van Meerwijk aan. “Dat werkt zowel aan de binnen- als aan de buitenkant van het gebouw. Met landschapsarchitectuur, een inrichting en interieur dat qua verlichting, geluid en klimaat is geoptimaliseerd voor mensen die in het logistieke proces werken, faciliteren we de processen van de gebruiker, en daar gaat het uiteindelijk om!”, aldus Van Meerwijk.

Met dank aan:

Deze whitepaper is tot stand gekomen op basis van interviews welke Hercuton gehouden heeft met:

- *Rien van Ast* (directeur WDP Nederland)
- *Lars van den Berg* en *David Riemersma* (Alcoa Architectuursystemen)
- *Michiel van den Bout* (Cushman & Wakefield)
- *Peter van Meerwijk* (Vestigingsmanager DENC Zuid)
- *Ivo van der Mark* (Directeur Hercuton b.v.)