

# Nederland toe aan grootschalig logis

Hoewel er de laatste jaren ook in Nederland flink is geïnvesteerd in logistiek vastgoed, zijn er toch nog steeds meer en geavanceerdere distributiecentra nodig, op betere locaties. Door de recente trend van fusies en overnames is er vooral behoefte aan grootschalig vastgoed, de zogenaamde logistieke campussen.

Door Dries Castelein

**N**ederland heeft de laatste jaren een toenemende golf aan nieuw logistiek vastgoed voorbij zien komen. De gestage stroom van projecten wordt vooral gevoed door de nog altijd grote schaarste aan hoogwaardige distributieruimte waar ons land mee te kampen heeft. Hoewel er wel degelijk een fors volume op de vrije markt wordt aangeboden – rond de 1 miljoen vierkante meter – betreft dit vanuit de ogen van de eindgebruikers vrijwel zonder uitzondering verouderd vastgoed, of objecten die op de verkeerde locaties liggen. Een tweede factor is de grote vraag van beleggers naar logistiek vastgoed, waardoor de waarde de laatste jaren sterk is gestegen. Deze waardeermeerdering heeft geleid tot een extra motivatie om nieuwe ontwikkelingen op te starten. Overigens is als gevolg van de kredietcrisis de stijging van de waarde van het vastgoed inmiddels verleden tijd.

## Grotere sites

Vanuit het oogpunt van de eindgebruikers is de vraag naar kwaliteit de belangrijkste impuls voor nieuwe vastgoedontwikkelingen. Moderne operaties vereisen een pand dat uitstekend bereikbaar is, een grondige beveiliging kent en optimaal ingedeeld kan worden. Daarnaast zijn logistiek dienstverleners de laatste jaren steeds groter geworden door onderlinge fusies en overnames, wat resulteert in toenemende ruimtelijke clustering. Door de overnames heroverwegen vrijwel alle



dienstverleners hun locaties en hebben ze de voorkeur om bestaande vestigingen samen te voegen in grotere sites. Ontwikkelaars van logistiek vastgoed spelen hier op in door hoogwaardige en grootschalige distributiecentra te ontwikkelen, die bovendien steeds vaker de vorm aannemen van een logistieke campus.

Uit eigen onderzoek van CB Richard Ellis blijkt dat Nederland momenteel ruim 19 miljoen m<sup>2</sup> aan logistiek vastgoed telt. Dit betreft panden met een minimale omvang van 5.000 m<sup>2</sup> die beschikken over ten minste één loading dock per 1.000 m<sup>2</sup> en specifiek zijn ontworpen

voor, of in gebruik zijn ten behoeve van moderne logistieke activiteit. De gemiddelde omvang van alle distributiecentra in dit bestand, dat ruim 1.140 sites bevat, ligt rond de 17.000 m<sup>2</sup>. De laatste jaren is echter een sterke schaalgroei waarneembaar. Wanneer recente ontwikkelingen voor de vrije markt in ogenschouw worden genomen (dit zijn panden bedoeld voor verhuur en niet in opdracht van een eigenaar-gebruiker gebouwd), blijkt de gemiddelde grootte van distributiecentra die de laatste jaren zijn opgeleverd of in aanbouw zijn genomen, te zijn gestegen tot maar liefst 28.000 m<sup>2</sup>. Deze toename

## INSTUREN OPINIES EN REACTIES

Lezers kunnen reageren op gepubliceerde opiniestukken en kunnen ook zelf een duidelijke prikkelende stelling schriftelijk verdedigen in maximaal 700 woorden. Eisen over stijl en opbouw van het ingezonden opiniestuk zijn op te vragen bij de redactie ([redactieSCM@springeruitgeverij.nl](mailto:redactieSCM@springeruitgeverij.nl)). De redactie behoudt zich het recht voor ingezonden stukken in te korten, te redigeren of te weigeren.



# tiek vastgoed

in schaalgrootte is aanzienlijk en is mede toe te schrijven aan de opkomst van de logistieke campus.

De logistieke campus biedt schaalvoordelen in de ontwikkeling en de exploitatie door de gebruiker. Een dergelijke campus neemt in het algemeen een zeer groot volume in, waarbij metrages van 80.000 m<sup>2</sup> geen uitzondering zijn. Bekende recent ontwikkelde voorbeelden zijn de Prologis Parken in Tilburg en Venlo, het Fokker Logistics Park van AMB op Schiphol-Oost, het Districenter Seinehaven van DHVG in Rotterdam en de ontwikkeling van Goodman in Venlo. Nieuwe plannen zijn er inmiddels volop: Prologis heeft grootschalige projecten in Oosterhout en Bergen op Zoom op stapel staan, terwijl DHVG het Districenter-concept gaat toepassen in Born en in de haven van Amsterdam.

## Centraal-Europa voorbeeld

Toch dient bij de aanhoudende stroom van projecten te worden opgemerkt dat de omvang van de nieuwbouwontwikkelingen in Nederland achterblijft bij die in de rest van Europa. In andere landen, met name in Centraal-Europa, is de laatste jaren veel voortvarender ingespeeld op de wensen van de eindgebruikers. Hier zijn hoogwaardige en grootschalige logistieke parken ontwikkeld die niet zelden een metrage van ruim boven de 100.000 m<sup>2</sup> hebben. Een oorzaak van dit verschil in schaal kan in het fijnmazige Nederlandse vestigingspatroon liggen. Daarnaast spelen de schaarste aan grond en de strakke ruimtelijke planning een rol.

Het is in elk geval de verwachting dat de schaalgroei zich ook in Nederland zal doorzetten en de ontwikkeling van campussen een grotere vlucht zal nemen. Voor een kijkje op de toekomst van logistiek vastgoed in Nederland kan eenvoudigweg een blik over de landsgrenzen worden geworpen: met name in de richting van Centraal-Europa.

*Dries Castelein is senior consultant bij CB Richard Ellis.*

# Lean in de bouwsector

Door Bert van Eekhout

In de jaren dat ik bij adviesbureaus actief ben geweest, was er met enige regelmaat wel een initiatief om voor de bouwsector adviesdiensten te ontwikkelen. In de bouw ging veel geld om, dus dat was sowieso interessant. Steevast was het uitgangspunt dat in de bouw veel te verbeteren zou zijn. Eenieder had wel een ervaring met bouwondernemingen die niet op tijd opleverden, zaken vergeten waren, fout op fout stapelden, enzovoort. Als je een auto koopt, accepteer je geen krasje in de lak of een scheur in de bekleding, maar huizen werden en worden nog steeds opgeleverd met veertig tot zestig opleveringsfouten. Dit moest beter kunnen. Maar hoe moest deze sector worden benaderd?

Uitgaande van onze kennis en ervaring dachten we al snel aan oplossingen in de trant van betere logistieke besturing van de materiaalstroom, betere planningsmethoden, mechanisering en automatisering van het handwerk, betere calculatiemethoden en een lean-organisatie van de bouwplaats, dat wil zeggen elimineren van iedere verspilling. Achter een bureau kun je heel goede concepten en ideeën ontwikkelen, maar je moet met je laarzen in de modder hebben gestaan wil je in de bouw enige voet aan de grond krijgen. Bij het benaderen van bouwbedrijven vingen we dan ook bot. We waren niet in staat om de bouwsector warm te maken voor nieuwe concepten en ideeën. Onze schone katoorhanden hielpen daar zeker niet bij. Inmiddels is er toch wel het een en ander veranderd in de bouwsector. Sinds enige jaren bestaat het Keurmerk Klantgericht Bouwen. Dit keurmerk wordt toegekend aan bouwbedrijven die woningen opleveren met aanzienlijk minder oplevergebreken en die duidelijk beter scoren op het gebied van dienstverlening. Kenmerkend is dat het kwaliteitsgericht denken in de vezels van deze bedrijven zit. Verbeteringen zijn vaak eenvoudige aanpassingen, zoals een zandlaag op bouwprojecten, zodat bouwvakkers niet in de modder hoeven te lopen, goed gereedschap, standaard twee keer schilderen en de woning schoonhouden tijdens de bouw.

Onlangs was ik op een bouwproject van een onderneming met dit keurmerk. De bouwplaats was keurig opgeruimd, materiaal en gereedschappen stonden op een vaste plaats, de werkomgeving was handig ingericht en een zandlaag voorkwam onnodige waterplassen. Dit was de lean-organisatie van de bouwplaats die we destijds voor ogen hadden. Hopelijk gaan meer bouwers dit voorbeeld volgen.

**Bert van Eekhout is zelfstandig consultant**  
[www.vaneekhoutconsulting.nl](http://www.vaneekhoutconsulting.nl)

