

Greenfield versus brownfield

Logistiek vastgoed kan op verschillende manieren worden geëxploiteerd. De meest voor de hand liggende optie is om een volledig modern, up-to-date distributiecentrum neer te zetten dat van alle gemakken is voorzien. Maar ook voor het herontwikkelen van bestaande locaties is veel te zeggen, omdat die vaak niet voor niets op een bepaalde geografische locatie zijn ontstaan. Zowel printerfabrikant Epson als netwerkleverancier Belden heeft logistieke centra in het zuiden van Nederland, maar beide hebben een andere strategie gevolgd: Epson koos voor greenfield, Belden voor brownfield.

Foto's: Bart van Overbeek



Nieuw vastgoed op oude locatie

Sale & lease back-constructie drukt kosten Belden

Belden, een van oorsprong Amerikaanse leverancier van kabels en netwerkonderdelen, zit van oudsher op het terrein van een voormalige Philips-kabelfabriek in Venlo. Door een strategische reorganisatie op de kernactiviteiten kwam een deel van het terrein vrij, maar omdat er vanwege de oude fabriek vervuiling in de grond zat, kon dit niet zomaar worden geëxploiteerd. De in logistiek gespecialiseerde bemiddelaars Facility Group, Storematch en WDP zagen echter vanwege de ligging kansen voor herontwikkeling van dit terrein tot logistiek centrum.

Door Marco van der Hoeven

De keuze van Belden om zich in Venlo te vestigen was eigenlijk al voor ze gemaakt door Philips, dat daar zijn kabelfabriek had. Dick Siebelt, directeur Operations van Belden Europe: 'Achteraf bleek dat helemaal geen ongelukkige keuze, al was het niet gepland.' Belden was dan weliswaar eige-

naar van het terrein, maar dat was niet de meest ideale situatie. Vanwege milieuvervuiling op de plaats van de voormalige kabelfabriek moest het terrein gesaneerd worden, wat de vraag opriep wat de beste manier was om dat aan te pakken. Siebelt: 'Het terrein stond niet officieel te koop. We waren van plan om te



Foto boven: Rien van Ast, directeur WDP Nederland, en Dick Siebelt, directeur Operations van Belden Europe.

Foto uiterst links: Vanwege milieuvervuiling op de plaats van de voormalige kabelfabriek van Belden moet het terrein gesaneerd worden.

saneren, en een logisch gevolg is dat je niet meer alles zelf doet. We wilden ons vooral gaan concentreren op dat waar we goed in zijn. We deden bijvoorbeeld de logistiek zelf in onze productieruimtes. Dat hebben we veranderd door de logistieke operatie naar buiten te brengen, om het zo efficiënter te laten verlopen. Dat heeft ons al veel flexibeler gemaakt. En toevallig konden we de logistiek onderbrengen bij onze burens, Jansen Auto. We hebben wel zelf de leiding, maar de uitvoering gebeurt door onze logistieke partner.'

Hiermee kwam de helft van de kavel vrij, en Belden ging op zoek naar mogelijkheden om daar wat mee te doen. Ondertussen hadden ook logistiek vastgoedontwikkelaars hun oog laten vallen op het terrein in Venlo. The Facility Group wees Storematch op de bruikbaarheid van het terrein, waarna gesprekken op gang kwamen tussen Belden en WDP over de herontwikkeling van het terrein. Belden zal op een kleiner gebied actief worden, van 120.000 naar 70.000 vierkante meter. De overige 50.000 vierkante meter gaat WDP exploiteren.

Rien van Ast is sinds 1 februari directeur WDP Nederland, voorheen werkte hij bij Storematch: 'Voor ons was in de eerste plaats de locatie, bij Venlo, erg interessant. Er was weinig logistieke ruimte beschikbaar. Bovendien zit je hier heel dicht bij de treinterminal die uit Rotterdam komt, die is hier nog geen vijfhonderd meter vandaan. Daarnaast komt er een haventerminal vlakbij. Ook interessant is dat het bestaand vastgoed is. Je koopt het tegen de grondwaarde, en kunt het zelf bebouwen zoals je wilt. Dat je dit gefaseerd kunt uitvoeren is gunstig. Belden blijft ondertussen doorhuren, maar tegelijkertijd maken we het terrein geschikt voor de toekomst.' Van Ast voorziet een groeiende

behoefte aan logistiek vastgoed op strategisch gelegen plaatsen: 'Ik denk dat het verstandig wordt op logistieke knooppunten meer logistieke centra neer te zetten, waar je zowel wegen, treinvervoer als water hebt. En daarbij moet je niet alleen kijken naar greenfield-ontwikkeling, maar meer nog naar wat er al is aan bestaand logistiek vastgoed dat je kunt herontwikkelen. In sommige gevallen is brownfield zelfs beter dan greenfield, zeker als je in beschouwing neemt hoeveel leegstand er bestaat op sommige industrieterreinen. De provincie Brabant alleen al heeft bijvoorbeeld de afgelopen jaren tweeduizend hectare bedrijventerrein gesaneerd. Er is dus nogal wat beschikbaar, dus kijk naar wat er al is aan logistiek vastgoed waar je meer mee kunt doen, in combinatie met de overheid en het bedrijfsleven. Deze locatie zijn we toevallig tegen het lijf gelopen, en dan ook nog op het juiste moment. Er zijn meer van dit soort mogelijkheden, terwijl de eigenaar geen idee heeft wat hij er allemaal mee kan doen.'

Terughalen productie

De vraag naar logistieke centra in Nederland lijkt volgens Van Ast zelfs toe te nemen, ondanks de trend om meer onderdelen van de supply chain te verplaatsen naar Oost-Europa. Van Ast: 'We weten wel dat er meer vraag is naar Oost-Europa, maar we merken als gevolg daarvan geen terugloop van de vraag naar logistieke centra in België en Nederland. We hebben zelfs het gevoel dat de markt weer aan het aantrekken is.'

Belden is zelfs een voorbeeld van een bedrijf dat logistiek terughaald naar Nederland, vanuit Oost-Europa. Siebelt: 'We zijn zo succesvol geweest met het efficiënt maken van de fabriek hier,



VAN AANKOOP TOT HERONTWIKKELING

De brownfield-locatie in Venlo was oorspronkelijk eigendom van Belden, dat nog steeds gevestigd is op een deel van het terrein. De fabriek van Belden was vroeger eigendom van Philips, dat het kabelwerk heeft verkocht aan Belden, vooral in de Verenigde Staten een bekende speler op de kabelmarkt met een geschiedenis van meer dan honderd jaar. De aankoop van de kabelfabriek van Philips in Limburg zorgde voor een uitvalsbasis om de activiteiten in Europa uit te breiden.

Ondertussen hebben de activiteiten van Belden zich verbreed van kabels tot volledige netwerken. In Europa heeft het bedrijf een aantal acquisities gedaan, zodat er nu verschillende divisies gevestigd zijn,

onder meer op het gebied van componenten als switches. Belden heeft vestigingen in Denemarken, Nederland, Engeland, Italië, Duitsland en Hongarije. Het hoofdkantoor in Venlo valt onder Wire & Cable Systems, dat wordt bediend door fabrieken in Nederland zelf, in Denemarken, Engeland, Duitsland en Hongarije.

De bemiddeling voor de herontwikkeling van het terrein van Belden tot logistiek centrum is verzorgd door Storematch en The Facility Group. De exploitatie van het terrein is in handen van WDP Nederland. WDP is een vastgoedfonds, beursgenoteerd in Brussel en Parijs, dat uitsluitend actief is op het gebied van logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië.

dat we de productie weer hebben verplaatst van Tsjechië naar Nederland. Aanvankelijk was de plant noodlijdend, maar na de reorganisatie is hij zo succesvol geworden dat we een voor-sprong hebben op het gebied van efficiency in de organisatie. Dat heb je niet in die lagelonenlanden, dus de beste manier om van die efficiëntie te profiteren is het terughalen van je productie uit die landen.'

Gemeente strenge partner

Het is, net als in veel delen van Nederland, lastig om in Venlo voldoende personeel te vinden. Maar een voordeel van de locatie is wel dat er al veel logistieke activiteiten plaatsvinden, zodat het personeel dat beschikbaar is vaak ervaring heeft in de juiste branche.

De relatie met de lokale overheid bij het project is enigszins ambivalent. Siebelt: 'De gemeente werkt goed mee. Een van de pluspunten bij de tender is dat de gemeente er een projectleider op heeft gezet, zodat je één aanspreekpunt hebt. Dat is zeker met de milieuproblematiek die meespeelt erg handig. Aan de andere kant is de gemeente Venlo wel een strenge partner. Ze hebben zelf de milieudiensten in handen, niet – zoals gebruikelijk – de provincie. Daar zijn een paar problemen mee geweest in het verleden, zodat ze nu extra kritisch zijn. Dat is begrijpelijk, maar niet altijd praktisch.'

De opening van het nieuwe logistieke centrum in Venlo is gepland voor november, al is het niet zeker dat die deadline wordt gehaald. De saneringswerkzaamheden aan de vervuiling van het terrein zijn in ieder geval afgerond. De niet-mobiele vervuiling in de grond, vooral afkomstig van de galvanische afdeling van de kabelfabriek, is afgegraven, en in de grond zit een filter om de mobiele vervuiling uit het grondwater te filteren. Dat die vervuiling grondig moest worden aangepakt, stond voor beide partijen vast. Beide bedrijven zijn beursgenoteerd, en milieuaspecten en duurzaam ondernemen wegen zwaar.

Efficiëntie speelt een centrale rol bij de brownfield-ontwikkeling in Venlo. Van Ast: 'We willen bij dit soort projecten standaard energiezuinige en CO₂-neutrale gebouwen neerzetten, met

specificaties die berekend zijn op de toekomst. We willen die gebouwen ook over vijf of tien jaar nog voor verschillende logistiek dienstverleners kunnen gebruiken.'

Voor Belden weegt de kostenfactor zwaar, en alles wat helpt die kosten te verlagen is welkom. Siebelt: 'We zijn onze onder-neming aan het omschakelen naar een lean-bedrijf met een korte leadtime, alles moet sneller gaan. Onze inventaris is in dat proces al met zestig procent teruggebracht, vooral door de aandacht die we hebben voor de lean-principes. We produceren nu alleen nog wanneer we orders hebben, terwijl we vroeger produceerden om voorraad op te bouwen.' <

Slotconclusie greenfield versus brownfield

De keuze voor greenfield dan wel brownfield in de case-studies van Epson en Belden lijkt voor een belangrijk deel ingegeven door de historische achtergrond van de gebruiker en exploitant, en vooral de ligging van het terrein. Epson kon volkomen vrij kiezen voor de meest geschikte locatie. Daar is Tilburg uitgekomen, dat een goede verbinding heeft met de Rotterdamse haven die de afhankelijkheid van vervoer over de overvolle Nederlandse wegen wegneemt. Belden zat al op een goede locatie, waarvan logistieke vastgoedontwikkelaars graag de exploitatie overnamen. Ook hier speelt de ligging aan gunstige waterwegen en spoorwegen een belangrijke rol. Brownfield heeft voor deze ontwikkelaars de voorkeur, omdat veel gunstige locaties al bebouwd zijn maar er tegelijkertijd veel leegstand is. In beide gevallen geldt dat een gunstig gelegen schakel in de supply chain, de operaties efficiënter kan laten verlopen. Zo efficiënt zelfs, dat uitbesteding naar Oost-Europa overbodig kan worden en Nederland ondanks de files een logistiek centrum blijft in Europa.