

Emerging market

Oekraïne: nieuwe exportmarkt



De aanbouw van het pand van Adidas en de stad Kiev.

Immo Industry Group bouwt in opdracht van sportmerk Adidas en bandenproducent Nokian Tyres nieuwe nationale distributiecentra in Kiev. De Belgische vastgoedontwikkelaar nam Supply Chain Magazine mee voor een sitebezoek en naar de opening van een eigen nieuwe vestiging in Kiev.

Door Marieke Jansen

Oekraïne biedt volop kansen voor Nederlandse ondernemers, dat blijkt uit het recent verschenen Fenedex-rapport 'Trends in export 2008'. Zowel Rusland als Oekraïne is in trek als nieuwe exportbestemming. De helft van de Nederlandse ondernemers zegt van plan te zijn één of meer nieuwe buitenlandse markten te betreden. Van deze exporteurs ziet het grootste aantal (14 procent) kansen in Rusland, gevolgd door buurland Oekraïne (8 procent). Op dit moment neemt Oekraïne al verrassend de tiende plaats in van belangrijkste exportmarkten buiten de Europese Unie.

Nederland behoort volgens het ministerie van Economische Zaken al jaren tot de top 5 van handelspartners en investeerders in Oekraïne. Na Rusland is Oekraïne het grootste land van Europa. Het telt 46 miljoen inwoners die steeds meer te besteden hebben. Het is een land van tegenstellingen, met grote verschillen tussen arm en rijk. Het is interessant als afzetmarkt voor bedrijven met consumentengoederen. De markt ligt open; echter, het is geen markt voor ondernemers die snel willen scoren.

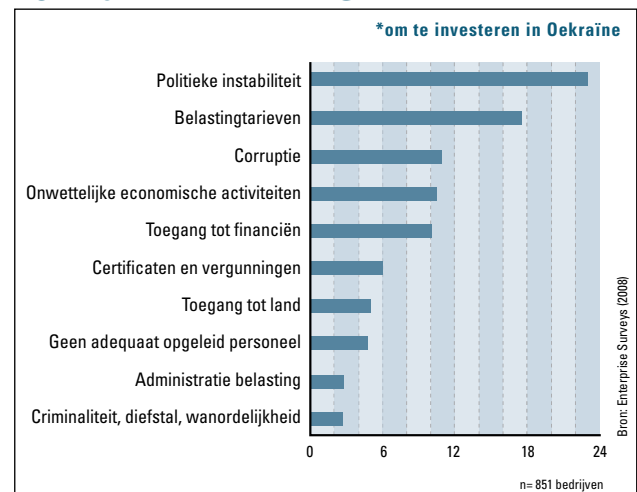
Consumentenmarkt

De Belgische vastgoedontwikkelaar Immo Industry Group (IIG), gespecialiseerd in tailor-made industrieel vastgoed, is in 2005 voor het eerst zijn pijlen gaan richten op de Oekraïne. In 2006

opende het bedrijf er een eerste kantoor. Nu heeft het al drie opdrachten van westerse bedrijven voor nieuwbouw in Kiev. Naast sportmerk Adidas en bandenproducent Nokian Tyres bevestigde logistiek dienstverlener DHL onlangs de opdracht. De eerste palen voor de fundering staan net in de grond voor Adidas en Nokian Tyres. De nieuw te bouwen panden van beide bedrijven komen naast elkaar te liggen in Kiev.

IIG nam een selecte groep journalisten mee om het met eigen ogen te komen bekijken en om de opening van het nieuwe IIG-kantoor bij te wonen. Voor IIG, met 27 kantoren in 22 landen, is Oekraïne een groeimarkt. 'De consumenten zijn hier. Alles is hier in beweging', zegt Filip Schelfhout, executive chairman van vastgoedontwikkelaar IIG, die voor gelegenheid ter plaatse was. 'Wij ontwikkelen hier alleen al 150.000 vierkante meter. Dat is

TOP 10 BELEMMERINGEN*





veel en dat zijn alleen wij nog maar. Dit is niet hetzelfde Kiev als vier jaar geleden.'

Hoofdstad Kiev is met naar schatting 2,5 miljoen inwoners veruit de belangrijkste stad van Oekraïne. Het ontstond aan de rivier de Dnjepr, op de handelsroute tussen Scandinavië en Constantinopel (nu Istanbul). Concentreerde de aandacht van het Nederlandse bedrijfsleven zich in 2005 nog vooral op Kiev, nu zijn de stedelijke centra Lviv, Donetsk, Kharkiv, Dnjepropetrovsk en havenstad Odessa ook steeds meer in trek. Kiev heeft nog wel steeds een voorsprong voor wat betreft buitenlandse investeringen, buitenlandse handel en economische groeicijfers.

Voor Adidas en Nokian Tyres is het centraal gelegen Kiev een logische vestigingsplaats. Bij beide bedrijven gaat het om nationale distributiecentra die de Oekraïense markt moeten gaan bedienen. Voor Adidas is Euro 2012, het Europese voetbalkampioenschap van de UEFA waarvan Oekraïne samen met Polen gastland is in 2012, de belangrijkste driver om een nieuw dc te bouwen. Adidas zet een nationaal distributiecentrum van 15.000 m² neer, met uitbreidingsmogelijkheden naar 25.000 m². Een eerste uitbreiding van bijna 5.000 m² wordt in ieder geval elf maanden na oplevering uitgevoerd. Adidas heeft de optie om nog eens 5.000 m² erbij te vragen. Het nieuwe dc ligt ongeveer zeventig kilometer van de huidige locatie, dat ongeveer 10.000 m² beslaat.

Tegenstellingen

Voor IIG is ondernemen in Oekraïne een groot leerproces. Zo is het erg moeilijk om vergunningen te krijgen en praktisch onmogelijk om lokale financiering te krijgen. IIG brengt dan ook eigen kapitaal mee en financiert vanuit België. 'Het is belangrijk om met lokale partners te werken', benadrukt Ronald Everaert, CEO van IIG. Voor de lokale wet- en regelgeving heeft

de vastgoedontwikkelaar een lokale partner gevonden. IIG heeft een volledige joint venture met het Oekraïense Aladdin Group voor de industrieparken die ze samen ontwikkelen. Buiten die parken kunnen beide partijen hun eigen weg gaan.

Ook op de constructiesite komt Joris De Poortere van IIG, verantwoordelijk voor de Adidas en Nokian-site, de nodige uitdagingen tegen. Zijn grootste uitdaging zijn de medewerkers van onderaannemers op de constructiesite. 'Ze komen met bussen van ver, ze slapen in nabij gelegen hotels en werken een maand lang van zes uur 's ochtends tot tien uur 's avonds en gaan weer terug naar huis', beschrijft hij de arbeidersethiek. 'Ze zijn echter gewend om eerst dingen af te maken alvorens nieuwe materialen te bestellen. Op een site hier vlakbij zijn ze al twee jaar bezig en het is nog niet af...'

Opmerkelijk is de weg langs de constructiesite, waar overigens een doordringende geur hangt door een nabijgelegen champignonkwekerij. Dit is de weg naar Rusland en wordt ook wel 'Moscow Highway' genoemd. Het is een weg met slecht wegdek met één baan heen en één baan terug. In Nederland zou dit worden gekwalificeerd als een slechte B-weg. Daarnaast beschikt het centrum van Kiev wel weer over moderne stoplichten die aangeven over hoeveel seconden het licht op groen gaat. Oekraïne maakt met zevenmijlslaarzen stappen in technologie. Kortom, Oekraïne is een land van tegenstellingen: met mogelijkheden en onmogelijkheden. <<

FOZZY PAST NEDERLANDS MODEL TOE

Fozzy is met driehonderd winkels (waarvan honderd in Kiev) de grootste supermarktketen van Oekraïne. Onder leiding van de Nederlandse Maarten Goris, die voorheen vice president Supply Chain bij Ahold Central Europe was, wordt er een nieuw distributiemodel geïmplementeerd. Fozzy opent in Kiev een centraal distributiecentrum dat in Q4 2009 operationeel moet zijn.

Naast de bouw van het centrale distributiecentrum (van 50.000 m² met 35.000 palletlocaties) worden in Odessa en Lviv regionale distributiecentra neergezet. In de regionale dc's liggen alleen maar fast movers. 'Dit is het model dat de meeste Nederlandse retailers toepassen', zegt Goris. Immo Industry Group zal het dc in Kiev bouwen op basis van Fozzy's specificaties, die het dc zal huren voor een periode van tien jaar.

Het nieuwe dc in Kiev biedt straks werk aan duizend medewerkers. Het wordt een manuele operatie. 'De lonen zijn dermate laag dat mechanisatie niet aan de orde is', aldus Goris. Hoewel Oekraïne bekend staat om zijn goed opgeleide bevolking, is er wel een gebrek aan ervaren en vaardige logistieke mensen.

Maar daar maakt Goris zich niet echt zorgen over. Hij heeft twee mensen meegebracht met wie hij samen de mensen traint. 'Het is mijn bedoeling om de complexiteit zoveel mogelijk terug te brengen. Het moet op de werkvloer zo simpel zijn dat ik iedereen in acht uur kan trainen.'