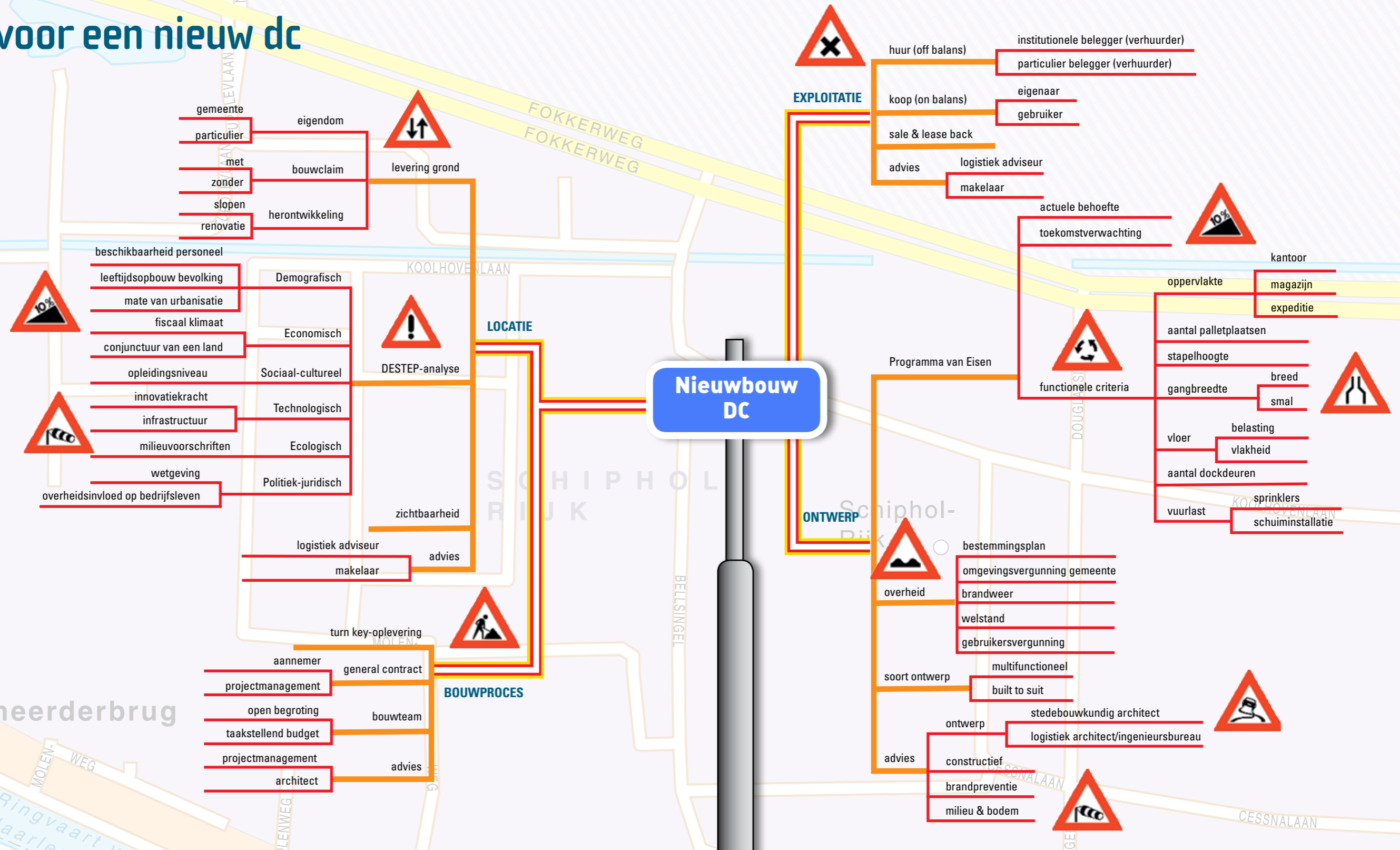


Mindmap voor een nieuw dc

Bij het ontwikkelen van een nieuw distributiecentrum komt een bedrijf voor talloze afwegingen en keuzes te staan. Aan welke eisen moet absoluut worden voldaan? Het ontwerp? Welke ontwikkelaar? Huren of kopen? Het zijn slechts enkele vragen en afwegingen rond het onderzoek naar de locatie, investeringsmogelijkheden, het bouwproces en planontwikkeling voor het nieuwe dc, waarbij ook nog eens de visie en cultuur van het bedrijf niet uit het oog mogen worden verloren. Projectontwikkelaar HVBM Vastgoed en Supply Chain Magazine hebben een mindmap gemaakt die bedrijven door dit proces loodst. De mindmap maakt het proces overzichtelijk en helpt bij het navigeren tussen de diverse afwegingen en keuzes.



Bedenkers:

TRENDS IN ONTWIKKELING VASTGOED

Duurzaamheid: dit thema staat steeds prominenter op de agenda van bedrijven. Bedrijven kiezen steeds vaker voor een gebouw dat energiezuinig is. Vaak heeft dit te maken met de bedrijfsvoering en de doelstelling van de onderneming, maar ook om de exploitatiekosten te beperken. Het verbruik van energie is vaak de grootste component in die exploitatiekosten.

Architectuur: ondernemers selecteren in toenemende mate op ontwerp en niet alleen op de prijs. Dit kun je in principe ook scharen onder duurzaamheid, er wordt nu iets voor de langere termijn gebouwd met uitstraling en niet alleen functioneel.

Zekerheid en een lange relatie: de opdrachtgever/huurder maakt zijn keuze voor een ontwikkelaar waarmee hij een langere relatie kan hebben dan alleen tijdens het ontwikkeltraject. Ze kijken dus naar een partij die het pand niet direct afstoot naar een beleggingsfonds, maar het project zelf in portefeuille houdt als belegging.



Het geplande nieuwe 17 duizend vierkante meter grote dc van Forever Direct, dat door de kleur metallic goud nu al de bijnaam 'gouden distributiecentrum' heeft.

HVBM ontwikkelt mindmap voor advies logistiek vastgoed

Forever Direct maakt weloverwogen dc-keuze

Het Amerikaanse Forever Direct, producent en direct seller van aloë vera-artikelen, gaat de distributie voor Europa, het Midden-Oosten en Afrika (EMEA) in eigen hand nemen. Het bedrijf laat daartoe in Roosendaal een splinternieuw state of the art distributiecentrum ontwikkelen door HVBM Vastgoed. Om er zeker van te zijn dat tijdens het hele proces de juiste afwegingen en keuzes worden gemaakt, werken de partijen met een nieuw ontwikkelde mindmap. 'Doe je dat niet, wordt het proces erg ondoorzichtig.' **Door Jaap van Sandijk**

Forever Direct is sinds 2008 actief in Nederland – vanuit Moerdijk – en heeft vanaf het begin de logistieke activiteiten uitbesteed aan DHL. 'Maar na anderhalf jaar ging het kriebelen op het hoofdkantoor in de VS', zegt Martin Zegers, managing director van Forever Direct Europe. 'We wilden graag een pand kopen. Maar dan wel een pand met uitstraling – een vlaggenschip om trots op te zijn.' Een rondgang langs bestaande bouw leverde niets op. Daarom werd besloten tot nieuwbouw, waarbij het oog viel op bedrijventerrein Borchwerf in Roosendaal. In november 2012 zal het nieuwe 17 duizend vierkante meter grote dc worden opgeleverd, dat door de kleur metallic goud nu al de bijnaam 'gouden distributiecentrum' heeft.

Eigen focus

Voor de ontwikkeling koos Forever Direct voor HVBM. 'Het bedrijf zocht een solide partij die oog en oor heeft voor haar wensen en eisen', zegt HVBM-directeur Adri-

aan Molenschot. 'De grote logistieke vastgoedfondsen hadden niet de voorkeur. Net als Forever Direct is HVBM een familiebedrijf. Ook dat scheidt een band.' Hoewel Forever Direct aanvankelijk wilde kopen, werd toch besloten om het pand te huren van HVBM. 'De timing voor koop was niet goed', licht Zegers toe. Maar een keuze tussen kopen of huren moet weloverwogen worden gemaakt, net als vele andere beslissingen tijdens het traject. De partijen maken dan ook gebruik van een door HVBM en Supply Chain Magazine ontwikkelde mindmap, die helpt bij het maken van de juiste afwegingen op het juiste moment over de ontwikkeling van logistiek vastgoed. 'Je doet tijdens zo'n proces zaken met diverse partijen', zegt Zegers. 'We ondernamen een zoektocht met een makelaar, werkten samen met de consultants van CB Richard Ellis en doen dat nog steeds met bureau Groenewout. Maar je moet binnen zo'n samenwerkingsverband wel je eigen focus blijven houden. De mindmap bleek een

Martin Zegers:
'Je moet binnen zo'n samenwerkingsverband wel je eigen focus blijven houden.'



geweldige steun. Je hebt een navigator die je door het hele proces loodst. Doe je dat niet, wordt het proces erg ondoorzichtig.' Wat waren voor Forever Direct de belangrijkste keuzes die zijn gemaakt aan de hand van de mindmap? 'Cruciaal waren de keuzes voor de vraagstukken betreffende koop of huur, het ontwerp en de keuze voor de ontwikkelaar', geeft Zegers aan. 'Locatie, investeringsmogelijkheden, bouwproces en planontwikkeling zijn aspecten die een belangrijke rol spelen bij het werken met de mindmap', voegt Molenschot toe. 'Maar je moet er wel voor zorgen dat je de mindmap goed afzet tegen de visie en de cultuur in je bedrijf. Die blijven voorop staan', waarschuwt Zegers. Hij geeft een voorbeeld: 'De mindmap brengt in een bepaalde fase van het proces de keuze sale en leaseback naar voren. Omdat Forever Direct principieel niet met banken werkt en pas geld uitgeeft nadat het dit heeft verdiend, wisten we: dit onderdeel kunnen we skippen.'



WHAT INSPIRES YOU?

Projectontwikkelaar
 Investeerder
 General contractor
 Beheerder

Develop to inspire

Wij ontwikkelen gebouwen waar mensen prettig werken. Een kantoor of bedrijfsruimte waar mensen geïnspireerd worden, waar ze samenwerken, waar ze productief kunnen zijn. Een plek waar ondernemer én medewerker alle ruimte krijgen om het werk op een aangename manier uit te voeren.

Om het voor iedere gebruiker naar wens te maken kiezen wij voor innovatieve oplossingen. Met aansprekende architectuur, een aantrekkelijk interieur en een praktische indeling. Huisvesting draagt daarmee expliciet bij aan een efficiënte maar ook plezierige bedrijfsvoering.

Develop to inspire. Daar is het HVBM om te doen.

Ontwikkeling distributiecentra

HVBM heeft een sterk trackrecord opgebouwd in de ontwikkeling van logistieke gebouwen. Vlakheid en draagkracht van de vloer, vrije stapelhoogte en aantal dockdeuren: HVBM begrijpt waar het om gaat in logistiek!

Hier een selectie, ga naar hvbm.nl voor het totale portfolio:

Roosendaal	Forever Direct: 18.000 m ²
Tilburg	Sacha Shoes: 5.150 m ²
Almere	Staples Advantage: 26.000 m ²
Hazeldonk	General Motors: 52.000 m ²