



Gerard Wesselink van de Provincie Zuid-Holland (links) en Jan de Bruijn van Storematch ontwikkelden de Ruimtemonitor.



Foto: Guus Pauka

Logistiek vastgoed vinden met de Ruimtemonitor

Snelwegen, vaarroutes, luchthavens: infrastructurele kennis is cruciaal voor logistiek Nederland. Maar waarom is er geen kennis van het aanbod en de kwaliteit van logistiek vastgoed? Het project Ruimtemonitor brengt logistiek vastgoed in kaart, zodat bedrijven het optimale uit de bestaande en nieuw te ontwikkelen logistieke ruimte kunnen halen.

Door Jaap van Sandijk

Het ultieme doel van Ruimtemonitor is een landelijke database waarin alle nuttige informatie over logistiek vastgoed is vastgelegd. 'Dat zou toch magnifiek zijn?', zegt Jan de Bruijn, directeur van Storematch, dat bemiddelt tussen vraag en aanbod op het gebied van opslagruimte. Storematch is uitvoerder van het pilotproject Ruimtemonitor in opdracht van Govera (Goederen Vervoer Randstad), een samenwerkingsverband waarin overheid en bedrijfsleven werken aan een gemeenschappelijke aanpak en oplossing

van de goederenvervoerproblematiek in de Randstad.

'Van een Ruimtemonitor zou logistiek Nederland absoluut een stuk beter worden', vervolgt De Bruijn. 'Bedrijven hoeven niet bij overheden aan te kloppen tijdens hun zoektocht naar logistiek vastgoed, maar kunnen in een paar muisklikken zien waar ruimte is, van welke kwaliteit die ruimte is en waar in Nederland logistieke clusters zijn die bij hun business passen.' Aan de basis van de Ruimtemonitor stonden vragen van verontruste poli-

tici van de provincie Zuid-Holland, zegt Gerard Wesselink, die als senior beleidsmedewerker van deze provincie bij het project betrokken is. 'Provinciale Statenleden klaagden over lelijke distributiecentra en wilden weten wat er in al die gebouwen staat, wie er gebruik van maken en wat de kwaliteit van die panden is.'

Heidens karwei

De politieke vragen leidden tot het project Neutraal DC, waarin Storematch en Govera samenwerkten. Doel daarvan was

'Locatiekeuze is vaak het sluitstuk bij bedrijven, terwijl het juist waanzinnig belangrijk is'

om te kijken in hoeverre meerdere partijen één distributiecentrum zouden kunnen delen. 'Tijdens de uitvoering van dat project ontdekten we dat er heel weinig bekend is bij zowel overheden als bedrijven over logistiek vastgoed. Er is op dat gebied totaal geen centrale registratie', vertelt De Bruijn. 'Dat klinkt misschien gek, want er is een kadaster, er zijn Kamers van Koophandel en er zijn makelaars. Maar geen van allen beschikt over de informatie die wij zoeken.'

Dat gebrek aan kennis leidde tot het idee van de Ruimtemonitor. 'Waar staan al die logistieke gebouwen, wat zijn hun afmetingen, wat is hun kwaliteit, welke producten kunnen er worden opgeslagen?', somt De Bruijn belangrijke criteria op.

Om te kijken of die wens uitvoerbaar is, werd een pilot gestart waarin vier industrieterreinen in kaart werden gebracht: Molenwetering in Alphen aan den Rijn, Amerika-/Afrikahaven en Schiphol Rijk in Amsterdam en Plettenburg/De Wiers Zuid in Nieuwegein. Een heidens karwei waaraan twee jaar werd gewerkt. 'Tot onze verbazing konden gebruikers van logistiek vastgoed zonder uitzondering niet de informatie leveren die we nodig hadden. Ja, ze wisten het wel – ooit. Maar die informatie was verwaterd en geen van de benaderde bedrijven had een contactpersoon die deze informatie beheert. Uiteindelijk hebben we veel werk zelf moeten uitvoeren.'

Kortetermijndenken

Winstpunt van de pilot is dat er nu een formule is ontwikkeld, waarmee de Ruimtemonitor ingevuld kan worden. 'Kijk', zegt De Bruijn, 'de essentie zit in de informatie. We hebben geleerd hoe we informatie analyseren, hebben een database gebouwd, een content-managementsysteem ontwikkeld en een website opgezet die de informatie kan ontsluiten en presenteren. We weten nu welke bronnen we nodig hebben om data te verzamelen en kunnen dat redelijk snel doen.'

De inmiddels afgeronde pilot heeft een mini-Ruimtemonitor opgeleverd die in de praktijk gebruikt kan worden (zie kader). Maar hoe nu verder? Nederland telt ruim

3400 industrieterreinen en een Ruimtemonitor voor vier daarvan is wel erg mager. De Bruijn en Wesselink hopen op een doorstart. En de financiering? 'In juni is er nieuw bestuurlijk overleg', zegt Wesselink. 'Ik verwacht wel dat de politiek het oppakt.' De Bruijn: 'De overheid moet optreden als gangmaker. Vanuit mijn ervaring in storage weet ik dat bedrijven dan zullen volgen.'

Toch lijken supply chain managers zich niet druk te maken over het ontbreken van een centrale registratie van logistiek vastgoed en bij het zoeken naar locaties vooral te vertrouwen op hun eigen netwerken. 'Verbazingwekkend', vindt De Bruijn, die vindt dat ze hiermee kortetermijnpolitiek bedrijven. 'Locatiekeuze is vaak het sluitstuk bij bedrijven, terwijl het juist waanzinnig belangrijk is.' Hij constateert dat ondernemingen naar locaties gaan waar iedereen al zit en wijst op een kaart aan de muur die de industrieterreinen-hotspots van Nederland aangeeft. 'De Ruimtemonitor zou hierop een perfecte aanvulling

zijn: zo zie je bijvoorbeeld direct hoe je je slim kunt vestigen op een voordelige locatie in de omgeving van zo'n hotspot.'

Maar wat te doen als de politiek onverhoopt toch niet wil doorgaan met de Ruimtemonitor? 'Dan zullen we moeten aanhaken bij bestaande projecten en aansluiting zoeken bij adviesbureaus', meent Wesselink. 'Dan kom je automatisch terecht waar de meeste vraag uit de markt is. En kun je langzaam, per project, werken aan uitbreiding van de Ruimtemonitor.'

Het liefst zien de twee dat de overheid het project voortzet. 'Provincies hebben op hun websites mooie kaarten van bedrijventerreinen, maar als je inzoomt houdt het op bij de grove contouren. Het zou toch prachtig zijn als je naast die basisinformatie ook toegang kunt krijgen tot heel specifieke informatie, zodat je als bedrijf direct kunt zien of het gebouw voldoet aan je eisen? Dat maakt het zoeken naar logistiek vastgoed een stuk eenvoudiger en efficiënter.'

GOEDE BEZETTING

Met de bezetting van logistiek vastgoed zit het redelijk goed, blijkt uit het pilotproject Ruimtemonitor van Govera, uitgevoerd door Storematch. Bij het in kaart brengen van logistiek vastgoed op de industrieterreinen Molenwetering in Alphen aan den Rijn, Amerika-/Afrikahaven en Schiphol Rijk in Amsterdam en Plettenburg/De Wiers Zuid in Nieuwegein werd volgens Storematch-directeur Jan de Bruijn echter ook duidelijk dat sprake is van enige leegstand. 'Dat zijn voornamelijk verouderde gebouwen die bijvoorbeeld geen loading docks hebben. Voor een optimaal logistiek vastgoedklimaat moeten deze panden herontwikkeld worden.'

