

AMBITIEUS GAZELEY OOK IN NEDERLAND TOONAANGEVEND IN LOGISTIEK VASTGOED

Sinds de initiële start in 1987 als ontwikkelaar in Groot-Brittannië, is Gazeley uitgegroeid tot een toonaangevende ontwikkelende belegger en asset manager van logistiek vastgoed in heel Europa. Twee jaar geleden werd een kantoor geopend in Amsterdam, van waaruit de ambitieuze groeiplannen in Nederland en België worden verwezenlijkt. Development Director **Philippe Hendriks** licht ze toe.

Minder dan een jaar nadat Gazeley eind 2017 onderdeel werd van GLP, een wereldwijd opererende aanbieder van logistieke oplossingen, werd besloten ook serieus werk te maken van Nederland. Met een kantoor op de Zuidas in Amsterdam als uitvalsbasis, kreeg **Philippe Hendriks** de opdracht als Development Director op zoek te gaan naar perspectiefrijke ontwikkellocaties. 'Die zijn lastig te vinden,' erkent hij. 'Maar adelplicht. Gazeley heeft een indrukwekkend track-record in het buitenland opgebouwd. De afgelopen jaren werd ruim 8,8 miljoen m² aan distributiecentra geleverd aan klanten als Amazon, DHL, Lidl, en TNT. Met een oppervlak van 177.500 m², realiseerden we bij Parijs in opdracht van Conforama vorig jaar het grootste distributiecentrum van Europa. In Nederland, een van de vijf grootste logistieke markten in Europa, mochten we niet ontbreken.'

IS HET GELUKT OM IN NEDERLAND VASTE VOET AAN DE GROND TE KRIJGEN?

'Zeker. In Venray herontwikkelen we de voormalige Xerox-fabriek gefaseerd tot een





‘ALS HET OM LOGISTIEK VASTGOED GAAT, BEHEERST GAZELEY ALLE DISCIPLINES, VAN INVESTEREN EN ONTWIKKELEN TOT BEHEREN EN LEASEN’

1



2

modern en duurzaam distributiecentrum dat een totaal oppervlak krijgt van ongeveer 83.000 m². De eerste fase van 25.000 m² is vorig jaar opgeleverd en verhuurd aan logistiek dienstverlener Syncreon. De voorbereiding van fase 2 is in volle gang. De verwachting is dat de bouw eind dit jaar van start gaat. Voor eigen rekening en risico is eind 2019 op Businesspark 7Poort in Zevenaar bovendien de ontwikkeling gestart van een mega-distributiecentrum van 130.000 m². De eerste fase bestaat uit twee warehouses van elk 26.000 m². De vrije hoogte is 12,20 meter en ‘G-Park Zevenaar’, zoals het distributiecentrum gaat heten, krijgt het BREEAM Excellent-certificaat.’

GELDT DIE OPTIMALE DUURZAAMHEID OOK VOOR HET DISTRIBUTIECENTRUM IN VENRAY?

‘Absoluut. De tweede fase die nu in voorbereiding is, wordt vanuit de circulaire gedachte herontwikkeld. Duurzaamheid zit in het DNA van Gazeley. G-Park Zevenaar wordt bijvoorbeeld honderd procent elektrisch, waarbij een groot deel van de benodigde energie wordt opgewekt met zonnepanelen.’

GAZELEY IS EEN ‘NEW KID ON THE BLOCK’ IN NEDERLAND. WAT IS JULLIE MEERWAARDE?

‘Onze kennis, ervaring en financiële slagkracht: in Europa hebben we circa vier miljard euro beschikbaar



3



4

om onze fondsen te vullen met distributiecentra. Als het om logistiek vastgoed gaat, beheersen we alle disciplines, van investeren en ontwikkelen tot beheren en leasen. Wat we doen is maatwerk. Dat we in Duitsland alles ontwikkelen voor Amazon, zegt veel want dat is een grote en veeleisende klant. Dat vinden we niet erg, integendeel. We gaan heel ver in het inwilligen van wensen en eisen van onze klanten.’

‘INVESTEERDERS HEBBEN ONTDEKT DAT LOGISTIEK VASTGOED IN ALLE OPZICHTEN EEN STABIELE TAK VAN SPORT IS’

Venray;
1,2_Fase 1. Projecten reeds gerealiseerd
3,4_Fase 2. Projecten momenteel in voorbereiding

ER IS STEEDS MEER KRITIEK OP DE ‘VERDOZING’ VAN NEDERLAND. WAT IS JOUW MENING DAAROVER?

‘Gebiedsontwikkelingen als die in Zevenaar zijn in Nederland nodig om bijvoorbeeld de enorme groei van e-commerce te faciliteren, maar ook gelet op de schaarse ruimte worden herontwikkelingen van bestaande, verouderde locaties steeds belangrijker. Ook onze focus zal nog meer verschuiven van ‘green field’ naar ‘herontwikkeling’. Een ontwikkeling op eigen risico als die in Zevenaar geeft trouwens wel aan dat we verder durven te kijken dan de erkende hotspots als Venlo en Tilburg.’

CORONA, WE KUNNEN ER NIET OMHEEN: WAT GAAT GAZELEY ERVAN MERKEN?

(Nog voor Hendriks antwoord kan geven, klinkt op de achtergrond een kinderstem, ten teken dat hij net als zijn Gazeley-collega’s tijdens de ‘intelligente lockdown’

‘GEBIEDSONTWIKKELINGEN ALS DIE IN ZEVENAAR ZIJN IN NEDERLAND NODIG OM BIJVOORBEELD DE ENORME GROEI VAN E-COMMERCE TE FACILITEREN’



Het distributiecentrum G-Park in Zevenaar krijgt het BREEAM Excellent-certificaat

die in Nederland van kracht is thuis werkt. ‘Een van mijn zoontjes,’ lacht hij, om daarna de draad van het telefonische interview meteen weer moeiteloos op te pakken.) ‘Natuurlijk heeft de coronapandemie impact, ook op ons, maar vooral organisatorisch. Als ik het puur economisch bekijk opereert Gazeley in een deel van de vastgoedmarkt dat redelijk coronaproof is. Uiteraard zijn de goederenstromen uit China tijdelijk opgedroogd, maar inmiddels is de productie daar weer op goed gekomen. Ik heb geen kristallen bol, maar ben optimistisch over de toekomst. Corona heeft e-commerce een enorme extra boost gegeven. Net als klanten als Amazon en DHL gaat ook Gazeley hier sterker uitkomen.’

BIJ JE VOORMALIGE WERKGEVERS SADC EN CBRE HIELD JE JE OOK MET LOGISTIEK VASTGOED BEZIG. WAT TREKT JE AAN IN DAT SEGMENT VAN DE VASTGOEDMARKT?

‘Logistiek vastgoed was altijd een beetje een ondergeschoven kindje in de vastgoedmarkt. Pas de afgelopen jaren is het in rap tempo uitgegroeid tot een volwassen sector. Investeerdere hebben ontdekt dat logistiek vastgoed in alle opzichten een stabiele tak van sport binnen het vastgoed is. Omdat het om grote oppervlakten gaat wordt vaak van ‘dozen’ gesproken, maar dat doet geen recht aan de spectaculaire ontwikkeling die logistiek vastgoed de afgelopen jaren alleen al op het gebied van duurzaamheid heeft doorgemaakt.’ ■

‘OOK GELET OP DE SCHAARSE RUIMTE IN NEDERLAND, WORDEN HERONTWIKKELINGEN VAN BESTAANDE, VEROUDERDE LOCATIES STEEDS BELANGRIJKER’

PASSIE VOOR:

‘Muziek. Ik speel zelf geen instrument, maar muziek speelt wel een belangrijke rol in mijn leven.’

VERBORGEN TALENT:

‘Poeh, ik denk dat ik mijn talenten wel redelijk in beeld heb. Als mens blijf ik leren en mezelf ontwikkelen, dus wie weet wat voor talenten ik in de toekomst nog aanboor.’

INSPIRATIEBRON:

‘Wat me inspireert zijn verhalen van selfmade ondernemers: wat zijn hun drijfveren, hoe zijn ze zover gekomen?’

ULTIEME ONTSPANNING:

‘Ik noemde muziek al. Intens genieten kan ik ook van een week skiën met het gezin in Oostenrijk en een week met mijn vrouw op een strand op Ibiza.’

FAVORIETE STAD:

‘In Gazeley-verband ben ik vorig jaar voor het eerst in Malaga geweest. In alle opzichten vond ik het een erg leuke stad.’

