

‘LATEN WE VASTGOEDONTWIKKELING BETER COÖRDINEREN’

In een wereld waarin robotisering en artificial intelligence warehouses en dc's tot hightech-omgevingen maken, groeit de vraag naar hubs elke dag. Nederland distributieland bloeit en de coronacrisis wakkert een aantal scherpe vraagstukken verder aan, weet **Hylcke Okkinga**, algemeen directeur Nederland van Montea. ‘We moeten de ontwikkeling van vastgoed beter gaan coördineren. Het gaat om de langetermijn en die dreigen we uit het oog te verliezen.’

Waar Montea al bijna zestig jaar ontwikkelt en investeert, focust het van oorsprong Belgische familiebedrijf zich pas sinds 2014 ook op de Nederlandse markt.

In 2006 beursgenoteerd, tegenwoordig met een waarde van 1,3 miljard euro aan vastgoed en 1,4 miljoen vierkante meter bezit aan grondposities – waarvan 700 duizend in Nederland - is Montea een eindinvesteerder die ontwikkelt voor eigen portefeuille. Enerzijds om beleggers een zekere langetermijn-belegging te bieden en anderzijds om de logistieke vastgoedvraag van internationale ondernemingen – onder andere DSM, DocMorris, DHL en Dachser - te kunnen blijven vervullen.

MONTEA OPEREERT MIDDEN IN DE LOGISTIEKE VASTGOED-MARKT: WELK BESEF IS ER JUIST NU DOOR DE CORONACRISIS ONTSTAAN IN DE MARKT?

‘Dat er risico's kleven aan het bevoorradingsdeel dat afhankelijk is van andere continenten. Dat zie je heel duidelijk nu gebeuren. In de bouw worden er materialen niet of nauwelijks op tijd geleverd. En in de doe-het-zelf-zaken is de verf uit de schappen verdwenen.’

WELKE ONTWIKKELINGEN HEEFT DAT TOT GEVOLG?

‘Er zal aan de ene kant meer productie terugverhuizen naar Nederland. Aan de andere kant, dieper inzoomend op e-commerce, zullen online bestellingen – en de hoge verwachtingen die daarmee gepaard gaan – blijven stijgen. Ook de oudere generatie heeft inmiddels e-commerce omarmd. De betaalbaarheid van diensten zal onder de loep genomen worden. Dat is onvermijdbaar.’

JE SPREEKT OVER EEN DUIDELIJKE TREND, OOK WEL DE VERDOZING VAN NEDERLAND GENOEMD.

‘Ik vind dat een negatief woord. Verdozing. Het heeft een negatieve associatie. Het staat voor lelijkheid en in mijn ogen voor iets wat niet toekomstbestendig is. Wij doen daar niet aan mee.’

JE HEBT DAAR EEN DUIDELIJK BEELD BIJ?

‘Ja. De blokkendozen aan de snelweg op een greenfield-locatie. Zogenaamd duurzaam, maar in werkelijkheid natuurlijk helemaal niet: welke Millennial wil daar graag werken? Het heeft voor mij iets van willekeur om aan een vierkante meter-vraag te voldoen, zonder na te denken over het totale plaatje waarom vastgoed op welke plek een duurzaam leven heeft. Wij ontwikkelen vooral met een toekomstvisie en gevoel voor de dynamiek van de omgeving.’

WAAR ONTWIKKELEN JULLIE DAN?

‘Negentig procent van onze grondposities zijn op brownfield-locaties. In de Randstad – voornamelijk nationaal en regionale distributie en last mileage - en in Zuid-Nederland, waar de logistieke sector zich vooral richt op het achterland Europa.’

BROWNFIELD, DAT ZIJN GEEN GEMAKKELIJKE LOCATIES ÉN ER IS BOVENDIEN SCHAARSTE.

‘Het klopt dat het duurder en complexer is om daar te ontwikkelen, maar het heeft meer bestaansrecht. En daar kiezen wij voor in onze filosofie. Het past meer in het totale plaatje, waarover ik sprak. En schaarste? Dat is natuurlijk relatief. Als je nu geen grondposities hebt, dan wordt het een lastig verhaal, maar wij hebben die posities wel. En we hebben een lange horizon.’

ALS JE OVER COMPLEXITEIT OP BROWNFIELD-LOCATIES SPREEKT, WAT IS VOLGENS JOU EEN GROTE UITDAGING?

‘Veel bestemmingsplannen zijn achterhaald. Op een brownfield-locatie mag je bijvoorbeeld maar tot een bepaalde hoogte bouwen. Terwijl distributiecentra hoogte nodig hebben. De bestemmingsplannen - soms al tientallen jaren oud - zijn geënt op een andere tijd. Ze zijn vaak eendimensionaal, terwijl de wereld is veranderd en snakt naar multifunctionele bestemmingen. Kortom, we hebben creatievere bestemmingsplannen nodig waar meer functies kunnen worden gecombineerd.’





1



2



3

- 1_LogistiekparkA12
- 2_Waddinxveen Isero
- 3_Oss Dollevoet
- 4_Heerlen DocMorris



4

CREATIEVERE BESTEMMINGSPANNEN, DAT KLINT HEEL LOGISCH.

‘Maar het is allerminst vanzelfsprekend voor een land als Nederland. Je ziet hier in stedelijke gebieden een schil aan woningen en op andere plekken een schil aan kantoren. Het ontbreekt aan combinaties, aan multimodaliteit.’

WAAR ZIE JIJ EEN KANS?

‘We moeten in een land als Nederland slim omgaan met de ruimte die we hebben, dat is een gegeven. Dat kun je in mijn ogen niet alleen overlaten aan het opportunisme en de ondernemersgeest van marktpartijen. We hebben regie nodig. Ik zie een regievorm voor de overheid – of regionale overheden – weggelegd, waarbij marktpartijen in clusters meedenken.’

ZIJN ER AL SUCCESVOORBEEDEN?

‘In Zuid-Holland is er het Provinciaal Programma Bedrijventerrein opgesteld. De provincie, gemeenten aan de A12, vastgoedpartijen en –gebruikers participeren. De provincie is initiatiefnemer en het programma vormt

het ruimtelijk kader voor logistieke ontwikkelingen, bijvoorbeeld omtrent gronduitgiften, infrastructuur en modaliteiten. Dat initiatief werkt heel goed en zou in mijn ogen gekopieerd moeten worden in andere clusters in Nederland.’

DAT KLINT ALS: DIRECT DOEN!

‘Hoe zeg ik dit voorzichtig? Een traditionele ontwikkelaar is niet per definitie blij met een meer centraal gestuurde coördinatie van ontwikkellocaties. Dat begrijp ik. Die is gebaat bij een andere scope. Dus zo eenvoudig ligt het niet. Ook gemeentes zijn voor een groot deel van hun begroting afhankelijk van gronduitgifte. Maar volgens mij moeten we als sector een volwassenheid aannemen die verder gaat dan ons eigen belang.’

DAAR IS EEN LOBBY VOOR NODIG.

‘Gelukkig beseffen steeds meer vastgoedpartijen dat we samen de toekomst van Nederland vormgeven in plaats van mooie dingen maken. Een voorbeeld als de KPMG-casus in Amstelveen aan de A9 is ooit een eyeopener in kantorenland gebleken. In de logistieke sector is het

MET WELKE INITIATIEVEN DRAGEN JULLIE CONCREET BIJ TOT EEN GEZOND WERKKLIJMAAT?

‘In het DC van Carglass Europa hebben we lichtkoepels toegevoegd en standaard voorzien wij een distributiecentrum van meer raampartijen. Dat zijn belangrijke elementen voor de mensen die er werken. Onderschat de factoren licht en beleving niet voor medewerkers in DC’s. Het leidt tot minder stress en meer enthousiasme op de werkvloer.’

WAT ZIE JIJ ALS EEN BIJZONDERE TREND OP HET GEBIED VAN WERKEN IN DE NIEUWE WERELD?

‘Ik zie twee duidelijke trends voor ons in de logistieke branche. Enerzijds dat onder invloed van de robotisering in warehouses steeds

minder van het werk door mensen wordt gedaan. Aan de andere kant zie je juist in de e-commerce distributiecentra met veel meer kantoorruimte. Er werken daar juist veel meer mensen, die over het algemeen hoger opgeleid zijn.’

WAT IS HET GROTE VOORBEELD ALS JE KIJKT NAAR DE IDEALE WERKLOCATIE?

‘Dan denk ik aan bereikbaarheid en kies ik Blue Gate Antwerp. Dat vind ik een goed voorbeeld van een bedrijventerrein met een top-infra, waar DHL handig gebruik van maakt. De stad Antwerpen is over het water, de weg en het spoor direct bereikbaar. Voor fietsers is er een rechtstreeks fietspad aangelegd: van de cityhub naar het centrum van de stad. Daar kan Nederland van leren.’



WELKE BEDRIJF HEEFT HET MEEST INNOVATIEVE GEBOUW?

‘Dat is er nog niet. Ik denk dan namelijk aan een pand of kantoor zonder enige aansluiting. Hoe mooi zou dat zijn? Dat gaat veel verder dan de meest duurzame panden die er nu ontwikkeld worden.’

HOE ZIET DE WERKENDE STAD VAN DE TOEKOMST ERUIT, VOLGENS U?

‘We zullen als steden nog veel meer onderdeel zijn van clusters in de toekomst. En al die clusters bij elkaar vormen

economische ecosystemen. Kijk naar het Belt and Road Initiative (BRI). Een Chinees initiatief, gericht op verbinding en samenwerking, waar op dit moment 68 landen participeren, met als doel om in 2050 rechtstreekse water-, weg- en treinverbindingen te hebben tussen China en Europa. Daar kun je onze steden - in Nederland-distributieland - niet los van zien.’

HOE BELANGRIJK IS SAMENWERKEN?

‘Zonder samenwerking

loopt Nederland vroeg of laat vast. De wildgroei aan vastgoedontwikkelingen zal tegen ons gaan werken.’

PASSIE VOOR: MIJN VERBORGEN TALENT:

Ik heb meerdere passies. Creëren van dingen, natuur en cultuur, gastronomie, familie en vrienden en nog vele andere.

MIJN VERBORGEN TALENT:

Koken. Een mooi diner maken voor een groep vrienden of familie.

WAT WIL IK NOG BIJLEREN:

Ik probeer continue te leren via vele studies en gedurende mijn werk. Daarbuiten? Een perfecte borstcrawl met zwemmen.

MISSIE VOOR 2020:

Dat ik terugkijk aan het einde van het jaar en weer veel heb bijgeleerd.

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Hardwerkende ondernemers

en ouderen die zonder dat zij daar invloed op hebben keihard geraakt worden tijdens de coronacrisis.

MIJN INSPIRATIEBRON:

Ik haal mijn inspiratie uit mijn naaste omgeving. Mijn familie, vrienden en goede relaties geven mij genoeg inspiratie.

DE ULTIEME ONTSPANNING:

Varen in Amsterdam. Vooral s’ ochtends vroeg zodat je de stad ziet ontwaken.

LEUKSTE STEDENTRIP:

Vele! Nieuwe steden ontdekken, nieuwe mensen, culturen en gastronomie.

BESTE ZAKENDINER:

Restaurant Rijssel in Amsterdam, waanzinnige keuken, mooie wijnkaart en Bourgondische gastvrijheid.

BESTE KOFFIE:

Gewoon thuis op zaterdagochtend met een boek of krantje.

lastiger: niemand weet wat er precies binnen gebeurt. Daarom pleit ik voor een meer integrale aanpak.’

WAT GEBEURT ER ZONDER COÖRDINATIE VAN DE RUIMTE?

‘Dan behoud je een ongelijk speelveld, met alle gevolgen van dien. Als gronduitgiften niet gecoördineerd worden volgens een plan dan ontstaat er wildgroei en voeren willekeur en de waan van de dag de boventoon. Daar is Nederland niet bij gebaat.’

CONCLUSIE?

‘De logistieke vastgoedsector heeft de wind in de zeilen en zal aan importantie toenemen, maar laten we juist daarom opletten met elkaar en met beleid om gaan met de invulling van de beschikbare ruimte. Dat is goed voor onze beleggers, voor onze huurders, voor de concurrentiepositie van Nederland, het werkklimaat van werknemers en dus voor de langetermijn van de hele samenleving.’ ■