

# UPPELSCHOTEN REAL ESTATE EN DURFORT VASTGOED SLAAN HANDEN INEEN IN ALMERE

Boetiekmakelaarskantoor Uppelschoten Real Estate en Durfort Vastgoed, de specialist in de niche waar bedrijfsvastgoed en logistiek samenkomen, slaan de handen ineen voor het project project Logistic Court Almere II (LCA II) in Almere. Bas Uppelschoten en Cees Smit: 'Wij realiseren een modern hoogwaardig gebouw op maat, waarin de huurder volledig ontzorgd wordt.'

Makelaarskantoor Uppelschoten Real Estate gaat voor innovatie in commercieel onroerend goed, beleggingen en nieuwbouwontwikkelingen. Durfort Vastgoed zoekt de verbinding tussen bedrijfsvastgoed en logistiek, met name in de regio Schiphol. Als bedrijfsmakelaar en ontwikkelaar versterken de twee elkaar in dit project in Almere: een turn-key logistiek gebouw, ontwikkeld voor GS Interfer.

## **Een modern logistiek gebouw, hoe krijgt dat vorm?**

Uppelschoten: 'De huurders van dit project betreffen twee groothandels, één in gereedschappen (Gebro Sales uit Wormerveer) en de ander in ijzerwaren (Interfer uit Nijkerk) die opgaan in GS Interfer, waar logistiek een steeds belangrijkere rol uitmaakt van de dienstverlening. Daar hoort een modern

gebouw bij waargoeieren snel hun plek vinden. Dat betekent dat het gebouw zo efficiënt mogelijk moet worden ingericht. De toegangsmogelijkheden met loading docks, goede stramienmaten en hoogte waardoor er efficiënter en kostenbesparend gewerkt kan worden, zijn dan ook vanzelfsprekend. Cees leverde de technische en planologische knowhow, ik de volledige ontzorging van de huurder en processen.'

## **Bas, je spreekt over ontzorgen, hoe krijgt dat vorm in dit project?**

Uppelschoten: 'Huisvesting wordt tegenwoordig steeds meer als een service gezien. Dat bieden wij dan ook aan. De huurder betaalt elke maand een vast bedrag. In ruil daarvoor ontvangt hij een compleet gebouw met de specificaties die hij wenst. De huurder houdt zich volledig bezig met zijn core business bezig en wij doen de rest.

**'Huisvesting wordt tegenwoordig steeds meer als een service gezien'**

Van het ontwerp tot aan de financiering en belegging, wij ontzorgen hem van A tot Z.'

Smit: 'Uiteraard hebben we hier een gebouw neergezet dat zo flexibel mogelijk is in te delen, maar in aanvulling daarop luisterden we heel nadrukkelijk naar de wensen van de huurder. Daar gaven we, waar het op een goede manier kon, invulling aan, zonder dat we de flexibiliteit van het gebouw uit het oog verloren.'





CEES SMIT

**Is de logistieke sector de levensader van onze economie?**

Niet de levensader, daarvoor is de gehele economie te omvangrijk. Maar goede logistiek is wel een belangrijke randvoorwaarde voor onze internationaal georiënteerde economie

**Wat zijn nu de grootste uitdagingen voor logistiek vastgoed?**

Beschikbare locaties

**Welke technologieën en innovaties gaan in Logistiek vastgoed het verschil maken?**

Naar mijn mening gaat dat meer om IT-technologieën dan om vastgoed gerelateerde technologieën

**Wat is uw visie op de markt voor Logistiek vastgoed op de langere termijn?**

Door gebrek aan locaties en groeiende weerstand tegen de "verdozing" verwacht ik een rem op de groei van het logistieke vastgoed

**Welke trends zijn er en wat kun je er mee doen?**

De roep om logistiek vastgoed te centraliseren op een aantal strategische locaties

**Welke nieuwe kansen en uitdagingen bepalen de toekomst?**

Beschikbaarheid van ruimte en energie

**Welke mogelijkheden ziet u om met ideeën, concepten, visies, investeringen of andere initiatieven bij te dragen tot natuur inclusieve, gezonde en emissievrije gebouwen?**

Voldoende kernenergie op basis van Thorium om CO<sub>2</sub>-vrij aan onze energievraag, dus ook die vanuit de productie bouwmaterialen, de bouw en gebruik van gebouwen, te kunnen voldoen zonder groot ruimte beslag door eindeloze zonne- en windmolenparken op land en zonder dat de zeebodem wordt verwoest door windmolens



**Inspelend op de veranderende markt dus, vertel daar eens meer over...**

Smit: 'Wij bouwen in lijn met datgene wat ik al eerder rondom Schiphol zag gebeuren; daar is het dé trend om grote logistieke centra mét service te bouwen. Niets te vergelijken overigens met de haven van Rotterdam, daar wordt veel grootschaliger gebouwd, maar voor de luchtvaart: groots. Daar zit een marktsegment onder dat nog niet, of onvoldoende, wordt bediend door de vastgoedmarkt. Noem het smart hubs. Zeker in de huursector. Die trend heeft zich doorgezet en samengevoegd met de trend waar Bas over spreekt: de trend vanuit e-commerce, waardoor logistiek een steeds belangrijkere rol uitmaakt van de dienstverlening en men op zoek gaat naar bedrijfsgebouwen op strategische locaties die daarvoor geschikt zijn.'

**Duurzaamheid speelt hier ook een belangrijke rol...**

Smit: 'Absoluut. In dit gebouw zijn we verplicht aangesloten op restwarmte. Daar



zijn de installaties dan ook op ontworpen. Daarnaast is dit gebouw uiteraard van het gas af, dus 'all electric', voorzien van de nodige zonnepanelen en zeer goed geïsoleerd. Dat vind ik eigenlijk ook niet meer dan zelfsprekend anno 2022 en bespaart de huurder ook maandelijks energiekosten, wat zeker nu van belang is met de stijgende energieprijzen.'

**Waarom kiest een groot groeiend bedrijf voor een locatie in Almere?**

Smit: 'In groot Amsterdam is de grond uitermate schaars geworden. Dat terwijl er volop bedrijven zijn die hier naar locaties zoeken. In Almere is nog ruimte en ligt strategisch prima. Dat is de voornaamste reden om richting Almere te gaan.'

Uppelschoten: 'De locatie is goed bereikbaar vanaf Amsterdam en ligt direct aan de A6 nabij de A1. Ook groeit Almere hard waardoor er een potentieel aanbod van personeel aanwezig is. En inmiddels kun je er ook prima wonen.'

**Hoe ontstond deze samenwerking en waar voegen jullie waarde toe?**

Smit: 'Bas is onder andere in de Flevopolder één van de belangrijkste bedrijfsmakelaars. Hij heeft veel kennis van de lokale markt. Vanuit die optiek was het voor mij dan ook een logische keuze om hem in de arm te nemen als adviseur.'

Uppelschoten: 'Ik zit voornamelijk vooraan in het commerciële traject om de processen te begeleiden. Dat betekent

echter niet dat ik de inspanning onderschat die ervoor nodig is om een gebouw letterlijk en figuurlijk van de grond te krijgen. Dat is buitengewoon uitdagend en een vak apart, zeker in een tijd als deze, met de huidige problematiek zoals de lange levertijden. Cees en ik kennen elkaar al jaren. Ik weet dat hij dit als geen ander kan. In die zin spreek je hier van een gouden duo, waarbij de klant garen spint. Hij krijgt het beste van twee werelden.'

**Hoe vliegen jullie die uitdagingen, zoals lange levertijden aan binnen dit project?**

Smit: 'In belangrijke mate hebben wij die al tijdig aangevlogen. Daarbij was de problematiek rondom leveringen vanuit de Coronatijd natuurlijk ook al bekend. Om dat voor te zijn, maakte Durfort al in een vroeg stadium vergaande afspraken met de aannemer Aan de Stegge uit Twello. Toen de signalen op groen stonden, tekenden we direct de aannemersovereenkomst. Dat was nog voordat de oorlog in Oekraïne daadwerkelijk uitbrak, wat de aannemer in de gelegenheid stelde om een tijd geleden de toelieferingen vast te leggen. Tot op heden zijn er nog geen signalen dat er problemen in de levering ontstaan.'

Uppelschoten: 'Daarbij kennen alle samenwerkingspartijen elkaar al een geruime tijd. Het vertrouwen is er. Wij weten van elkaar hoe we werken en wat we aan elkaar hebben. Dan krijg je een team dat bijzonder goed en efficiënt opereert.'



BAS UPPELSCHOTEN

**Is de logistieke sector de levensader van onze economie?**

Jazeker, wij consumeren nu eenmaal veel goederen en die moeten wel zo efficiënt mogelijk van A naar Z

**Wat zijn nu de grootste uitdagingen voor logistiek vastgoed?**

Stijgende bouwrijzen en gebrek aan bouwgrond maken bouwen steeds moeilijker

**Noem een aantal goede voorbeelden van gerealiseerde projecten waar eigenlijk alles klopt?**

Steeds meer last mile gebouwen als bijvoorbeeld BusinessCourt Almere op Stichtse Kant

**Welke technologieën en innovaties gaan in Logistiek vastgoed het verschil maken?**

De robotisering gaat de komende jaren een grotere rol spelen, evenals energiebesparing

**Wat is uw visie op de markt voor Logistiek vastgoed op de langere termijn?**

De markt blijft groeien, maar komt wellicht wel dichterbij de markt toe omdat levertijden steeds korter worden

**Welke trends zijn er en wat kun je er mee doen?**

Kleinere hubs voor last mile

bezorging maar ook flexibiliteit is belangrijk

**Welke nieuwe kansen en uitdagingen bepalen de toekomst?**

De klant ontzorgen en diensten als een service leveren is de toekomst. Uitdagingen zitten er voornamelijk op het gebied van beschikbaarheid van grond en bouwmaterialen tegen aanvaardbare kosten

**De winnaars zijn logistieke gebouwen die de vraag van de toekomst beantwoorden, wat is die vraag?**

We denken dat altijd te weten, maar staan over 5 jaar weer voor verassingen

**Welk bedrijf heeft de meest innovatieve ideeën?**

Elk bedrijf doet het op de eigen manier en loopt tegen knelpunten aan. Als we die weten kunnen we er allemaal van leren

**Logistiek vastgoed is misschien wel de winnaar van de coronacrisis, maar staat ruimtegebrek- gevecht om ruimte- en de beschikbaarheid van energie verdere groei in de weg of juist niet?**

Juist. Overigens zal de groei ook wel een keer afvlakken verwacht ik

Wat is uw visie op de markt voor Logistiek vastgoed op de langere termijn?

**Welke mogelijkheden ziet u om met ideeën, concepten, visies, investeringen of andere initiatieven bij te dragen tot natuur inclusieve, gezonde en emissievrije gebouwen?**

We hebben altijd ideeën, maar sommige gebruikers zien daar nog niet altijd het nut van in of hebben het geld er niet altijd voor over. Dat is net welke pet men ophoort

**Hoe oud ben je?**

48

**Waar groeide je op?**

Bij de Maarssenveense Plassen

**In welke stad/dorp ligt je hart?**

Maarssen

**Ben je geworden wat je wilde worden?**

Ja, mensen en gebouwen zijn een mooie combinatie

**Ben je geworden wie je wilde worden?**

Ja, ik heb de vrijheid om zelf te bepalen wat ik wil doen

**Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt?**

In de natuur

**Binnen- of buitenmens?**

Uiteraard buiten

**Introvert of extravert?**

Ertussen in

**Sporter of studiebol?**

Beide heb je nodig in dit leven

**Socialist of kapitalist?**

We moeten het toch met elkaar doen

**Risico's mijden of nemen?**

We nemen ze, maar met mate

**Luisteren of spreken?**

Luisteren

**Werken of vrij zijn?**

Allebei leuk

**Fietsen of auto?**

Fietsen

**Thuis koken of uit eten?**

Thuis (laten) koken

**Passie voor:**

Kleine zaken in het leven

**Topserie Netflix:**

The Bridge

**Favoriet vervoersmiddel:**

Fiets

**Ultieme ontspanning:**

Skivakantie

**Beste sportprestatie:**

Goud met skispringen

**Guilty pleasure:**

Een zak snoep leegeten

**Beste zakelijk advies:**

Leen je niet krom, te veel ellende gezien

**Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:**

Krantje, koffie, afspraak, etentje

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:**

Goede relatie met familie

**Wat maakt de stad slim:**

De mensen

