



Tim Beckmann van Intospace® gaat out of the box

Wie aan logistiek vastgoed denkt, ziet grote dozen in ons landschap staan. Dat imago doet de sector tekort, vindt CEO Tim Beckmann. Met zijn bedrijf Intospace®, dat als dochter van Somerset Capital Partners een jaar geleden werd opgericht, wil hij dat beeld veranderen. Daarbij kijkt hij over de grenzen van de logistiek met als doel ons landschap juist te verfraaien. Hieronder vertelt hij hoe hij die ambitie gaat waarmaken.

‘Distributie kan ook zonder lelijke dozen’ staat er boven de paginagrote advertentie van Intospace®, eind september in het Financiële Dagblad. En daaronder: ‘Nederland kan niet zonder logistiek. Logistiek kan wel zonder lelijke gebouwen.’ Het lijkt erop dat jullie jezelf een voortrekkersrol geven in de discussie over het landschap.

Tim Beckmann: ‘We wilden van ons laten horen, gezien de politieke discussie over een mogelijke bouwstop voor grootschalige distributiecentra. De discussie over de verdozing van ons landschap wordt nu al jaren gevoerd en schaadt ons imago. En daar hebben wij iets in recht te zetten. Natuurlijk zijn er veel distributiecentra gehuisvest in saaie gebouwen, maar het frame klopt niet. Er bestaat een filmpje waarin in 100 seconden de verdeling van het Nederlandse landschap wordt verbeeld. Vanuit de lucht zie je iemand zeven seconden door woonwijken lopen en even later 42 lange seconden door veeteeltgebied. Maar logistieke gebouwen komen in dat verhaal niet voor, want die nemen slechts 0,13 procent van de beschikbare ruimte in. Mijn vraag is daarom: nemen wij echt te veel ruimte in of zijn we vanwege onze ligging aan wegen en woonkernen te zichtbaar? Gaat het over ruimtegebruik of horizonvervuiling? Feit is dat logistiek onmisbaar is voor onze economie, dus kunnen we ons beter concentreren op hoe we de gebouwen beter inpassen in landelijke en stedelijke omgeving. Dat is de inzet van onze campagne: ‘Logistic real estate out of the box.’

Waarom eerst al die dozen laten verrijzen en dan nu pas nadenken hoe het anders kan?

‘Daarvoor moet je terug in de geschiedenis. Kijk je naar de pakhuizen langs de grachten van bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht, zie je dat logistiek vastgoed altijd een geïntegreerde plek heeft gehad in de leefgebieden van mensen. Sterker nog, de meeste woonkernen ontstonden juist op logistieke knooppunten; langs rivieren, bij de zee of in de

buurt van grondstoffen. Onze voorouders hadden het beter begrepen dan wij, want wij zijn 30/40 jaar geleden alle functies gaan scheiden bij de inrichting van ons landschap. Om de stad leefbaar te houden, verdwenen distributiecentra naar buiten.

Daarnaast is het aantal distributiecentra de laatste tijd fors toegenomen. Dat komt voornamelijk door ons koopgedrag. Retailers speelden in op de groei van online door aparte distributiecentra te bouwen waar internetbestellingen efficiënt kunnen worden verwerkt. De piek van die groei ligt inmiddels wel achter ons. Maar het is niet alleen de e-commerce. Nederlanders houden van een koopje en je ziet dat ook het aantal discounters (Action, Primark, Jysk etc.) de laatste jaren fors toenam. Deze discounters kunnen hun producten goedkoop aanbieden omdat ze bulk produceren. Daarvoor hebben ze opslagruimte nodig.

Dit zijn de dozen waarvan we nu vinden dat ze onze horizon vervuilen. Maar de markt is aan het veranderen. In het vastgoed zie je dat de gescheiden functies hun langste tijd hebben gehad. Mixed-use als trend rukt op. Wonen, werken, winkelen en recreëren worden ondergebracht in gezamenlijke gebouwen. Daarin heeft logistiek nog steeds geen plaats. Dat willen wij veranderen.’

Is de logistieke functie vergeten of vinden we die niet passen in deze nieuwe multifunctionele gebouwen?

‘Beiden. Logistiek is de infrastructuur voor al het economische verkeer. Net zoals een treinstation dat is voor het vervoer van mensen. Je ontkomt er dus niet aan. Toch wordt er bij de ontwikkeling van de stedelijke infrastructuur te weinig nagedacht over het meenemen van de logistieke functie. Misschien veronderstellen stedenbouwkundigen dat het overlast geeft. Denk aan vrachtwagens die af en aan rijden. Maar ik beweer het tegenovergestelde: pas als je de functie niet integreert, creëer je juist overlast. Door, zoals nu gebeurt, alle distributiecentra

‘Aan de pakhuizen langs de grachten zie je dat logistieke vastgoed altijd een geïntegreerde plek heeft gehad in de leefgebieden van de mensen’

Naam: Tim Beckmann
Bedrijf: Intospace®
Werkt als: CEO
Vooral bezig met: Oplossingen bedenken voor klanten; ontwerpen van nieuwe vastgoed concepten; ondersteunen van projectmanagers en uitdragen van de visie van Intospace® op toekomstbestendig ontwikkelen
Wil bereiken: Een bijdrage leveren aan een betere nationale visie op toekomstbestendig ruimtelijk ontwikkelen. Intospace® daarbij positioneren als inspirerend voorbeeld en belangrijkste marktpartij

Het kantoomoment van de dag: Sinds we verhuisd zijn naar ons nieuwe kantoor is werken op kantoor nog leuker geworden. We hebben een heel fijn, open en warm kantoor, die past bij ons team: informeel, gezellig en professioneel

De leukste momenten: Zijn toch wel de vrijdagmiddag borrel op kantoor en niet te vergeten de ontbijtsessies die we tweemaandelijks organiseren, waarbij de laatste ontwikkelingen worden besproken en diverse teamleden iets vertellen over de projecten waar zij mee bezig zijn
Leukste collega: Teamspirit, samenwerking en fun zijn heel



‘Logistiek is onmisbaar is voor onze economie’

belangrijk binnen onze organisatie. We organiseren regelmatig leuke teamuitjes en events en proberen successen ook te vieren. Ik kan dan ook met recht zeggen dat ik alleen maar leuke collega's heb en ik ben ook echt super trots op mijn team
Buiten de deur naar: Als ik niet op kantoor ben, vind je mij waarschijnlijk bij een van onze (potentiële) klanten, op een van de bouwplaatsen, op het gemeentehuis of op

een congres of ander event
Een deal met/over: Dit jaar hebben we met Intospace® echt hele mooie deals gedaan. Van alle opgeleverde projecten is de eerste off grid distributiecentrum van Nederland in Hoofddorp wel een van de meest spraakmakende van 2022
De stand van het land: Nederland is een fantastisch en ondernemend land met een zeer professionele logistieke sector en

indrukwekkende innovatiekracht. Het probleem is alleen wel dat we ook het land van de klagers zijn geworden waarbij de politiek zich te vaak laat sturen door sentiment in plaats van kennis. Dieptepunten zijn daarbij de hele discussie over de toegevoegde waarde van de logistieke sector (alsof we zonder opslag en transport kunnen), het verbod op grotere datacentra (alsof we

nog zonder internet kunnen) of de rigoureuze beslissing om van het gas af te gaan (zonder plan en zonder goed inzicht in de consequenties)
De belangrijkste economische ontwikkeling: Het overvolle energienet heeft de innovatie op het gebied van energie in een stroomversnelling gebracht. Kennelijk hebben we toch steeds weer een burning platform nodig om echt in beweging te komen.

Ook de invoering van de zero emissie zones zal gaan zorgen voor een evolutie in de transport sector
De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling: De blokkade van het Suez kanaal en de corona pandemie hebben pijnlijk duidelijk gemaakt dat de logistieke sector een cruciale rol vervuld binnen de wereldeconomie. In landen als Duitsland en het Verenigd Koninkrijk is dat besef nog onverminderd aanwezig, terwijl in Nederland - waar we op het gebied van logistiek ver voorop lopen ten opzichte van alle andere landen - de media en de politiek geen gelegenheid voorbij laten gaan om aan te schoppen tegen de logistieke sector
LIJSTJES 2022 Favoriete vakantieplekken: Canada (British Colombia) blijft de all time favorite; maar dit jaar ook erg genoten op Sint Maarten, de Kaapverdische eilanden en in Ischgl
ZAKELIJKE TERUGBLIK 2022: Welk cijfer geef je 2022: Een dikke 8
Mooiste deal: Hopelijk sluit ik die dit jaar nog; we zijn al een poosje met een paar hele grote projecten bezig en die lijken nu allemaal door te gaan
Beste zakelijke bijeenkomst: We zijn met een koplopersgroep bezig om een kennis- en

netwerorganisatie op te richten: DILAS. Dat zijn nu al hele leuke bijeenkomsten maar nu we gaan opschalen wordt het nog veel leuker
Grootste irritatie: De bijna populistische discussie over de verdozing van Nederland. In die discussie mengen zich inmiddels journalisten, professoren, rijksadviseurs en politici maar geen van allen heeft ook maar het kleinste besef wat het vakgebied logistiek nu eigenlijk inhoudt. Als men er zo stellig van overtuigd is dat we in Nederland best zonder logistiek kunnen, vraag ik me toch af waar al die vrachtwagens op de weg vandaan komen en waar ze naartoe gaan. Laten we stoppen met die onzinnige discussie en laten we ons concentreren op het probleem: hoe kunnen we mooiere en duurzamere gebouwen maken en hoe kunnen we de sector weer beter inpassen in onze ruimtelijke plannen
Beste zakenboek: Ik ben er pas net mee begonnen dus wellicht geef ik het te vroeg de credits maar ‘how the world really works’ legt de grootste uitdagingen waar we momenteel mee te maken hebben (energie, voedselproductie, globalisering...) heel helder bloot. Verhelderend, want je moet problemen eerst begrijpen voor je ze kan oplossen

‘Een distributiecentrum kan ook een smart energie hub zijn, met zonnepanelen op de daken en batterijen voor opslag’

bij elkaar buiten de stad te plaatsen, verschraal je niet alleen het landschap maar krijg je ook meer verkeer naar de stad. Daarom zeg ik: logistiek moet weer onderdeel worden van de stedelijke infrastructuur. Bijkomend voordeel is dat je dan ook de werkgelegenheid binnen de logistiek spreidt. In deze tijd van schaarste op de arbeidsmarkt een belangrijke overweging.’

Hoe ziet het ideale multifunctionele gebouw er dan uit?

‘Met stedenbouwkundigen, architecten en de samenwerking met alle betrokken partijen kun je tot spannende concepten komen, waarbij de logistiek gekoppeld wordt aan andere functies. Zo zou een distributiecentrum ook een smart energie hub kunnen zijn, met zonnepanelen op de daken en batterijen voor opslag. Die energie kun je inzetten voor elektronisch vrachtvervoer of de woonwijk in de buurt. Maar je kan een distributiecentrum ook onder een stedelijke ontwikkeling plaatsen. Zet er woningen op of leg een park aan. Met een clustering van functies wordt de ruimte efficiënt gebruikt. Wij hebben daarvoor al meerdere concepten ontworpen. Die laten zien hoe logistiek vastgoed in de toekomst op een prachtige manier kan worden geïntegreerd in het landschap en ook nog eens andere uitdagingen zoals woningtekort, sportfaciliteiten, groene omgeving etc. kan oplossen. Daarmee krijgt logistiek weer de plek die het verdient.’

Waar hangt het succes vanaf?

‘Inzicht. Visie. Samenwerken! Het is eigenlijk vreemd dat stedenbouwkundigen of sectoren die zwaar op logistiek leunen zo weinig doen aan ons slechte imago. Spreek ik met de grote retailers

zeggen ze: we staan 100 procent achter jullie, maar we mengen ons niet in het publieke debat. Dat is jammer. Logistiek staat op de derde plaats als belangrijkste economische sector en zowel de mensen in de stedelijke omgeving als de industrie hebben ons nodig. Daarom staan we nu zelf op en bieden een perspectief op hoe we logistiek kunnen meenemen bij de inrichting van ons land. Ik ben het eens als je zegt, die dozen kunnen veel fraaier. Maar dat geldt ook voor elektriciteitscentrales en fabrieken. Dus laten we het met elkaar eens worden dat logistiek nodig is en mooier moet. Dan zijn wij bereid het risico te nemen en te investeren in nieuwe, inspirerende projecten.’

Hoe kan de overheid bijdragen?

‘Die hebben we uiteraard nodig om al deze ideeën te faciliteren. Er komt geen gebouw van de grond zonder bemoeienis van de overheid. En dat is nu nog vaak een hindernis. Ik begrijp de positie van gemeentes wel. Als die een aanpassing willen in een bestemmingsplan, krijgen ze opnieuw te maken met langdurige procedures en bezwaren. Als je daar iets aan wil veranderen, moet je bij de Rijksoverheid zijn. Daar moet een visie voor de langere termijn vandaan komen. We hebben dan wel weer een minister van Ruimtelijke Ordening (Hugo de Jonge) maar het ontbreekt nog aan een visie. Vanuit Den Haag komen alleen geluiden van wat men niet meer wil. En men blijft vastzitten aan een monofunctionele inrichting van ons landschap. Ondertussen hebben wij ons verenigd met een aantal gerenommeerde bedrijven in de logistieke en industriële (vastgoed)sector. Deze Dutch Industrial & Logistics Association (Dilas) is een kennis- en netwerkorganisatie. Een sterke club waarmee we het gesprek willen aangaan met de



‘Logistiek moet weer onderdeel worden van de stedelijke infrastructuur’

overheid over hoe we tot een duurzame integrale inpassing van logistiek en industrieel vastgoed in de ruimtelijke ordening komen. We hebben hierover al contact gezocht met de minister, maar tot op heden hebben we nog geen reactie ontvangen. Het lijkt er op dat de discussie nog wel even gaat duren.’

Wat nu?

‘Intospace® bestaat pas een jaar, maar we hebben een langere geschiedenis. We zijn ‘los gemaakt’ van Somerset Capital Partners omdat we specifiek voor de logistieke tak focus en visie wilden ontwikkelen.

We doen verder wat we altijd al deden. We zoeken naar beschikbare grondposities, die koppelen we aan de markt en bouwen en beheren onze projecten. Dat doen we met een team van circa dertig mensen, daarbij gesteund door een breed netwerk aan stakeholders. Als we een gebouw neerzetten, houden we rekening met de toekomst. Dat betekent dat onze gebouwen hoogwaardig zijn en in potentie ook andere functies kunnen huisvesten. Die saaie dozen waar we het steeds over hebben, tref je bij ons daarom niet aan. Als we Nederland een stukje mooier willen maken, zijn wij daar alvast mee begonnen.’