



‘Elk logistiek complex kan een energie opwekker zijn’

Logicor bestaat 10 jaar. In die jaren is het bedrijf uitgegroeid tot de leidende pan-Europese investeerder en verhuurder in logistiek vastgoed. Volgens Ronald van der Waals, managing director Noord-Europa, een segment dat altijd in beweging is. ‘Laten we de discussie over de verdozing van Nederland eens van een andere kant bekijken. Wat nu als een logistiek complex ook een energie-opwekker is? En wat als we dat complex dan ook nog qua ontwerp naar een hoger niveau trekken zodat we het niet meer over dozen hebben?’

Logicor is actief in 17 landen en bezit ruim 13 miljoen m² vastgoed in Europa. De organisatie investeert met name in grootschalige logistiek en in last mile-oplossingen. Van der Waals voelt zich als een vis in het water in dit segment van de vastgoedsector. ‘Het past heel goed bij mij om te werken in een sector waarin van alles gaande is en waar ik mijn carrière mee ben begonnen.’

Logistiek saai? Allesbehalve!
Volgens Van der Waals is de logistieke markt altijd in beweging. ‘Zoals e-commerce: dé trend van de afgelopen jaren én van dit moment. Nederland

Ronald van der Waals

kent één van de hoogste e-commerce penetraties in Europa. Nederlanders zijn inmiddels helemaal gewend aan online winkelen. Tijdens de verplichte winkelsluitingen gedurende de COVID-pandemie zagen we een enorme piek. Die is inmiddels wel wat afgevlakt, maar de groei zet door. Wij spelen daar met onze vastgoedportefeuille slim op in.’

De supply chain wordt steeds korter
De managing director ziet twee bewegingen. Allereerst: de groeiende vraag naar opslag voor e-commerce in grootschalige logistiek. ‘Ons klantenbestand bestaat meer en meer uit

e-commerce partijen. Dat vraagt om een andere supply chain. Waar een product voorheen via bijvoorbeeld een haven, de retailer en de winkel bij de consument terecht kwam, worden er steeds meer stappen in dit proces overgeslagen. Dat heeft effect op de ruimtebehoefte. Je ziet steeds meer retailers van fysiek naar online gaan en daar passen zij hun supply chain op aan. Dat is een interessante ontwikkeling waarvan het einde nog niet in zicht is.’
Daarnaast ziet Van der Waals ook continue beweging en verandering in the last mile. ‘Steeds meer huurders willen dicht bij hun afzetmarkt zitten. Voor Nederland betekent dat: een plek dicht

‘Er kan heel veel, als je elkaar maar blijft uitdagen om met oplossingen en innovaties te komen’

bij grote steden en bij de Randstad. Dat is dan ook de strategie van onze investeringsportefeuille. Recent nog deden we acquisities voor last mile locaties in Zoetermeer en Almere.’

Kan het nóg groener?

Voor deze nieuwe, maar ook voor de bestaande projecten, neemt Logicor verantwoordelijkheid. Dat wil zeggen: verantwoordelijkheid voor de verduurzamingsopgave. ‘Wij spreken ons hier graag stevig over uit. We begrijpen onze verantwoordelijkheid in de gebouwde omgeving en vinden het noodzakelijk onze portefeuille te verduurzamen. Bijvoorbeeld door het gasloos maken van onze gebouwen, het implementeren van ledverlichting en zonnepanelen, en bijvoorbeeld ook door het faciliteren van duurzame mobiliteit en zorgen voor gezonde, groene omgevingen. Dat gaat voorbij de stenen van logistiek vastgoed en bijvoorbeeld over openbaar vervoer-voorzieningen bij een logistiek complex. Maar ook over het bieden van groen op en rondom het gebouw in plaats van alleen een bestraat buitenterrein.’

Een mooi voorbeeld dat hier invulling aan geeft, is de nieuwbouwwontwikkeling in Helmond. Onlangs kocht Logicor deze logistieke ontwikkeling van AM. Dit gebouw voorziet de gebruikers straks van een lage energiebehoefte, zonnepanelen, een warmtepomp en ledverlichting. ‘We hebben het hier over een oude asfaltcentrale die wij verduurzamen én een nieuwe bestemming geven. Duurzaam in de breedste zin van het woord dus.’ Tegelijkertijd verduurzaamt Logicor ook de bestaande portefeuille. ‘Waar kunnen we bijvoorbeeld verdichten? Die term kennen we vanuit het wonen, maar laten we hem ook eens in de logistiek introduceren. Kunnen we meer meters creëren op bestaande bedrijventerreinen? Kunnen we daar iets duurzaam neerzetten? En wat kunnen we met de oude materialen doen?’

Van logistiek complex naar energiecentrale met opslagruimte

Van der Waals durft nóg een stapje verder te gaan. ‘Logistieke gebouwen zijn geweldig geschikt om energieneutraal te worden. Het dak is vaak enorm en het energieverbruik miniem. Dat betekent dat logistieke complexen zelfs energie-opwekkers kunnen worden. Hiermee verandert het maatschappelijke sentiment en debat: van logistiek complex naar energiecentrale met opslagruimte. De grootste uitdaging hierin is het terugleveren van de opgewekte energie aan het net. Dat kan nu nog niet altijd en overall.’

De verdozingsdiscussie in Nederland

Die verandering van visie, ziet Van der Waals als een mooie gespreksstarter voor het brede maatschappelijke debat over de ‘verdozing’ van Nederland. ‘Aan de ene kant vinden wij het als consumenten heel fijn dat we onze online bestellingen van vandaag, morgen al in huis hebben. Tegelijkertijd wil niemand een groot logistiek complex in de achtertuin. Daar zit de uitdaging van dit moment maar die kunnen wij als sector gemakkelijk aan. Vaak wordt gedacht dat de vastgoedmarkt traditioneel is, maar daar ben ik het niet mee eens. Onze sector is innovatief. Er kan heel veel, als je elkaar maar blijft uitdagen om met oplossingen en innovaties te komen.’

Prangende vraagstukken in de sector zijn: ‘Hoe kunnen wij als branche die ‘dozen’ aantrekkelijker maken en de locaties leefbaar houden? En hoe kunnen we iets terugdoen voor de samenleving? Ik denk dat we met het opwekken van energie al een heel eind kunnen komen hoewel dat nog niet ver genoeg is. Een deel van de oplossing zit in architectuur. Dit hadden we ook ooit rondom naoorlogse woningen en grijze kantoorpanden. Die wisten wij als sector in een nieuw jasje te steken. Laten we daarom vooral niet roepen wat niet kan, maar met elkaar blijven doen wat wel kan.’



‘Kunnen we meer meters creëren op bestaande bedrijventerreinen?’

Klaar voor gezonde groei

Op dit moment groeit Logicor hard. En daar is de organisatie voorlopig nog niet klaar mee. ‘We willen onze portefeuille stevig uitbreiden. Vooral op de strategische markt in Nederland. Wij gaan voor de goede deals, want we denken dat er weer een juist marktmomentum komt om in te stappen. Daar zijn we ons nu op aan het voorbereiden. Bij een portefeuille die groeit, hoort ook een team dat zich uitbreidt. Zo is Alexander van Gastel sinds november actief als directeur van de Nederlandse en Belgische tak van Logicor. Daarbij zijn we van een shared office in WTC Utrecht naar een eigen, modern kantoor in WTC Amsterdam verhuisd. Kortom: wij zijn klaar voor een gezonde groei.’

Naam:	Veranderen:
Ronald van der Waals	Altijd, maar niet als doel
Bedrijf:	Durven:
Logicor	Soms spannend maar levert vaak mooie resultaten op
Werkt als:	Goede voornemens:
Managing Director, Head of Northern Europe	Meer genieten van het hier en nu
Vooral bezig met:	Vrije tijd:
Bouwen, in welke vorm dan ook	Zeilen
De belangrijkste economische ontwikkeling:	Lijstjes 2022
Inflatie	Boeken:
Niet vergeten:	Koningen van Shanghai
Elke dag ergens van genieten	Sportmomenten:
Belangrijkste persoon/ personen:	Zaterdagochtend 9 uur op het voetbalveld naar mijn zoon kijken
Gezin	Hebbedingen:
	De mooiste dingen kun je niet hebben