GROEIEN IN LOGISTIEK VASTGOED WORDT IN NEDERLAND UITDAGENDER

Nederland is een belangrijk land voor logistiek. Dat weet ook GLP. Zij zijn één van de grootste investeerders en ontwikkelaars in de wereld qua distributieparken en logistiek vastgoed. In 2018 opende ze een kantoor in Amsterdam en groeide van 14 naar 44 panden met een waarde van meer dan 1 miljard. Volgens directeur Benelux van GLP, Philippe Hendriks, is de ambitie om de komende 5 jaar een verdubbeling van groei te realiseren. ‘Er zijn wel uitdagingen: stikstof en de maatschappelijke discussie die speelt over de ‘verdozing’ van het landschap.’

Philippe Hendriks

‘ER KAN NOG GENOEG. IN LELYSTAD ZIJN WE NU NET TWEE KEER 38 DUIZEND VIERKANTE METER AAN HET ONTWIKKELEN’

Lelystad

In Nederland zijn jullie enorm gegroeid. De afgelopen jaren is er logistiek ontzettend veel ontwikkeld en dat zorgt voor weerstand. Wat betekent dat voor GLP?

‘Vanuit mijn rol kijken we naar mogelijkheden om bestaande panden te kopen als naar waar de grondposities voor ontwikkelingen nog te krijgen zijn. De zogenaamde ‘greenfields’ die bestemd zijn om logistiek op te ontwikkelen. Ofwel, om te mogen bouwen. Dat wordt steeds lastiger, omdat er een behoorlijke maatschappelijke discussie gaande is over de ‘verdozing’ van het landschap en er daarnaast ook nog een discussie over stikstof loopt. Voor ons betekent dat er minder grondposities uitgegeven zullen worden en dat vergunningen voor bestaande terreinen lastiger te verkrijgen zijn. Natuurlijk snap je als investeerder en ontwikkelaar dat er weerstand komt, omdat er de afgelopen jaren ontzettend veel ontwikkeld is in de logistiek en dan met name in het Zuiden van het land. Tegelijkertijd heeft de maatschappelijke discussie wel heel erg een ‘not in my backyard’-gehalte. Niemand wil een magazijn in zijn of haar woonwijk, maar ondertussen gaat e-commerce gewoon door. Dat is door corona nog meer aangezwengeld. De groep die niet online ging winkelen is toen noodgedwongen ook online gegaan en we zien dat ook niet heel snel meer terugdringen. Ofwel, de logistieke vraag is er en daardoor is er inderdaad de afgelopen jaren veel gebouwd. Daar zit de discussie nu en dat remt toch wel een beetje de groei op de sector.’

Is de discussie nog om te draaien naar iets positiefs?

‘Nederland is een klein land, maar een belangrijk land voor de logistiek. De logistiek- en transport branche maakte in 2020 ruim 4 procent van de Nederlandse economie uit en is sinds de coronacrisis alleen maar verder gegroeid. De hallen die we ontwikkelen zijn groot vanwege de functie die grootschaligheid heeft maar tegelijkertijd kan je ook niet op deze manier door blijven gaan, want dan bouw je Nederland echt helemaal vol. Je zou dus je gebouwen moeten veranderen door in ieder geval uitstootvrij te bouwen, te clusteren en bijvoorbeeld op termijn misschien wel de hoogte in te gaan en daarnaast moet je nadenken over de inpassing van zo’n hal in een gebied en het combineren van functies. Je hoort heel vaak in de discussie over logistiek vastgoed: ‘Het zijn van die lelijke dozen.’ Je zou dat kunnen veranderen door een andere infrastructuur, een andere inrichting van bestemmingsplannen en een andere mindset vanuit investeerders, ontwikkelaars en eindgebruikers. Je zou meer moeten kijken naar wat nog wel kan. Daarmee zou je de huidige situatie kunnen omzetten in iets positiefs. Daarnaast, vindt GLP het heel belangrijk

Lelystad

‘WE ZIJN IN STAAT OM OUDERE GEBOUWEN TE KOPEN MET HET OOG OP HERONTWIKKELING, ZODAT WE DIE IN DE TOEKOMST DUURZAMER KUNNEN MAKEN’

om met elkaar het maatschappelijke gesprek te blijven voeren. Zo zijn we bijvoorbeeld aangesloten bij Dilas (Dutch Industrial & Logistics Association). Deze vereniging zorgt ervoor dat er ruimte ontstaat voor een gesprek met alle stakeholders in de logistiek zoals overheden, beleidsmakers, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Je hebt het er dan nog eens met elkaar over hoe je logistieke ontwikkelingen kunt laten samengaan met ruimtelijke kwaliteit.
Ik denk dat we naar een next level moeten in de logistieke sector in het algemeen. Uiteindelijk kom je tot een concept dat voor alle partijen werkt en dat is denk niet zo heel ver weg meer.’

Het wordt dus lastiger om te ontwikkelen, maar wat kan nog wel?

‘Er kan nog genoeg. In Lelystad zijn we nu net twee keer 38 duizend vierkante meter aan het ontwikkelen. Dat is nog een greenfield op Lelystad Airport Businesspark. We zullen daar twee losse gebouwen neerzetten en die opknippen in kleinere units. We spelen dan veel meer in op de vraag van de eindgebruikers voor zowel kleine als grotere units. Rond oktober wordt dit ongeveer opgeleverd.

Lelystad

We zijn nu met de eerste grondwerkzaamheden klaar. Daarnaast, is het ook echt belangrijk om oude bedrijventerreinen te herontwikkelen. Daar zijn we vanuit GLP al een tijdje mee bezig. We zagen namelijk al een aantal jaar dat de ontwikkelingen in de logistiek vrij hard gingen en dat de maatschappelijke discussie daarover groeide. We zijn ons toen meer gaan focussen op herontwikkeling. Zo hebben we in 2019 de oude Xerox fabriek in Venray gekocht en daar is de herontwikkeling bijna afgerond. Ook hebben we net een gedateerd pand in Ede gekocht met als doel daar op termijn een nieuw magazijn op te ontwikkelen. We slopen dan de oude hal en gaan het echt opnieuw opbouwen. Dat

Culemborg

‘WE WILLEN UITEINDELIJK ENERGIENEUTRAAL KUNNEN ONTWIKKELEN. DAT KAN JE NATUURLIJK NIET ZOMAAR DOEN. DAAR ZETTEN WE ECHT EEN EXTRA STAP VOOR’

doen we ook in Culemborg. Daar stond eerst een oude hal waar ooit de Wehkamp in heeft gezeten. Die hal was al 30 jaar oud en die hebben we eraf gehaald. De oude hal wordt nu vervangen door een nieuwe hal van 40 duizend vierkante meter met zonnepanelen op het dak en een BREEAM Excellent rating. De oplevering is bijna in zicht. We halen dus onduurzaam vastgoed weg en daarvoor komt duurzaam vastgoed in de plaats.’

Naast het herontwikkelen, wat doen jullie nog meer aan duurzaamheid?

‘Duurzaamheid is een belangrijke pijler voor GLP. Alles wat we zelf ontwikkelen doen we minimaal met een BREEAM excellent certificaat (Building Research Establishment Environmental Assessment Method.) Om dit certificaat te krijgen heb je zonnepanelen op je dak nodig, maar het gaat ook over isolatie en bouwmaterialen. Zo kun je bijvoorbeeld met het circulaire principe steeds meer inzichtelijk krijgen waar een bepaald materiaal vandaan komt en waar het precies uit bestaat. We noemen dat een materiaalpaspoort en dat zorgt er dan voor dat we nog duurzamer kunnen ontwikkelen. Tegelijkertijd kijken we meteen naar de energietransitie, want hoe krijg je opgewekte stroom van de zonnepanelen terug op het energienetwerk? We willen uiteindelijk energieneutraal kunnen ontwikkelen. Dat kan je natuurlijk niet zomaar doen. Daar zetten we echt een extra stap voor. Dat doen we door ook te kijken naar onze fondsenstructuur. We zijn bijvoorbeeld een renewable fonds aan het oprichten. Dat is echt een apart fonds voor het implementeren van zonnepanelen, maar straks ook voor laadpalen en batterijopslag waardoor we minder afhankelijk zijn van het bestaande netwerk en we dus zelfvoorzienende panden kunnen ontwikkelen.’

Zitten je klanten hier ook op te wachten?

‘Steeds meer. De sector liep wellicht wat achter qua duurzaamheid als je het vergelijkt met de kantorenmarkt, maar je ziet dat het steeds belangrijker wordt. Een aantal jaren geleden was er nog meer weerstand vanuit de huurders, omdat duurzaamheid ook automatisch duurder betekende. Maar dat is nu veel minder het geval . Ze eisen nu zelfs ook dat een gebouw duurzaam is en dat is een goede ontwikkeling, want daarmee breng je het logistieke vastgoed naar een nieuw niveau.’

Waar ben je nu het meest trots op?

‘De groei en diversiteit die we hebben aangebracht in onze portefeuille in een korte periode. We zijn in staat om oudere gebouwen te kopen met het oog op herontwikkeling, zodat we die in de toekomst duurzamer kunnen maken. En natuurlijk de GLP brede duurzaamheid & ESG strategie met bijvoorbeeld ons nieuwe fonds dat we aan het oprichten zijn, waardoor we echt een stap maken in de energietransitie. Daar ben ik wel het meest trots op ja.’

‘DE AMBITIE IS OM DE KOMENDE 5 JAAR EEN VERDUBBELING VAN GROEI TE REALISEREN. ER ZIJN WEL UITDAGINGEN: STIKSTOF EN DE DISCUSSIE OVER DE ‘VERDOZING’ VAN HET LANDSCHAP’

Culemborg

Culemborg

PHILIPPE HENDRIKS
directeur Benelux van GLP

Wat zijn de drie kernwaarden waar het DC van de toekomst aan moet voldoen?
Logistieke ontwikkelingen moeten samengaan met ruimtelijke kwaliteit waarbij specifiek wordt gelet op de gebruiks-, belevings-, toekomstwaarde en duurzaamheid van het DC

Wat zijn de belangrijkste innovaties voor een werkelijk duurzame logistieksector van de toekomst?
Inpasbaarheid van logistiek vastgoed op basis van circulariteit, energieneutraliteit, maatschappelijke en regionale meerwaarde

Wat is daar voor nodig van de betrokken partijen?
Met name kennis en inzicht, een nieuwe mind set, commitment en aanpassing van de bestaande infrastructuur in de gehele sector

Schaalvergroting wordt steeds belangrijker, hoe kunnen we dat oplossen? Gaan we de hoogte in?
Op termijn is het de hoogte in gaan misschien wel de meest voor de hand liggende oplossing. Dit vergt overigens wel wat infrastructurele oplossingen, met name bestemmingplan technisch. In Azië waar schaarste in ruimte nog vele malen groter is dan hier ontwikkelt GLP al geruime tijd Multi story warehouses

Hoe belangrijk is herontwikkeling voor de sector om te kunnen groeien?
Herontwikkeling van bestaande terreinen is zeer belangrijk daar het enerzijds inspeelt op het vraagstuk/ problematiek van de huidige ruimtelijke beperking in Nederland en de transitie van bestaande gedateerde bedrijven terreinen/ gebouwen naar vernieuwde en met name duurzame terreinen/gebouwen