



LOGICOR

ALEXANDER VAN GASTEL, *directeur Nederland en België*

STEVIGE FUNDAMENTEN RECHTVAARDIGEN GROEI NEDERLANDSE PORTEFEUILLE VAN LOGICOR

Logistieke ontwikkelaar, belegger en exploitant **Logicor** heeft grote ambities in Nederland en zint op stevige groei van de Nederlandse portefeuille de komende drie tot vijf jaar. **Alexander van Gastel**, directeur Nederland en België, hierover: 'We kijken met name naar acquisities van value-add posities, waaronder brownfield-herontwikkelingen.'

Met ongeveer 21 miljoen vierkante meter vastgoed in Europa is Logicor een van de grootste eigenaren van modern logistiek - en distributievastgoed in de regio. In Nederland bezit Logicor zo'n 600.000 m² aan logistiek vastgoed, in België nog eens 250.000 m². Het bedrijf levert dwars door alle conjuncturele en geopolitieke turbulentie structureel nieuwe ontwikkelingen op. Van Gastel, die sinds eind vorig jaar verantwoordelijk is voor Nederland en België, is en blijft positief. 'In deze landen bewegen we ons gestaag van de opbouwfase naar de groeifase. Nederland is als Europees distributieknooppunt een van de drie landen waar we significante groei willen realiseren. Logicor heeft de ambitie om de portefeuilleomvang de komende jaren fors uit te breiden. Dat vraagt tijd, maar in Nederland is veel mogelijk en dat geeft energie.'

INVLOED OP HET ONTWIKKELINGSPROCES

Om deze omvang te bereiken focust Logicor zich met name op de acquisitie van greenfield- en brownfieldlocaties en speculatieve turn-key ontwikkelingen. 'We vinden het belangrijk dat we in een vroeg stadium van het project kunnen instappen, zodat we invloed hebben op het gehele ontwikkelingsproces. Dat biedt ons maximale flexibiliteit om in te spelen op eventueel veranderende eisen en wensen van potentiële gebruikers. Ons uitgangspunt in de samenwerking met ontwikkelaars is *forward funding*, hierdoor kunnen we scherp aan de wind zeilen en zorgen voor aanbod waar ook vraag naar is.'

Van Gastel ziet eveneens grote kansen voor verduurzaming- en herontwikkeling. 'Een groot deel van het bestaande logistieke aanbod is niet meer

‘NEDERLAND IS ALS EUROPEES DISTRIBUTIEKNOOPPUNT EEN VAN DE DRIE LANDEN WAAR WE SIGNIFICANTE GROEI WILLEN REALISEREN’

van deze tijd. Duurzaamheid krijgt steeds meer prioriteit en vanwege de stijgende energieprijzen worden energiezuinige warehouses steeds belangrijker. Investerings zijn nodig om bestaande gebouwen weer volledig up-to-date te krijgen. Logicor bevindt zich in een uitstekende positie om dit te doen omdat brownfields doorgaans al op hele goede plekken liggen. Ze bieden de kans om het metrage te vergroten, te verduurzamen en waarde toe te voegen. Dat sluit helemaal aan op onze langetermijnstrategie.’



STRATEGISCHE LOCATIES

Logicor bedient het gehele logistieke speelveld, dus zowel de grote e-commercepartijen, transporteurs, retailers en supermarkten, als de middelgrote en kleinere spelers in de markt. Daarvoor ontwikkelt de logistieke speler alleen op strategische locaties waar continue behoefte aan is, verklaart de directeur. ‘Dat zijn vooral de logistieke hotspots dichtbij knooppunten van snelwegen, havens, binnenvaartterminals en treinverbindingen. Gebruikers zijn actief in de distributie in binnen- en buitenland en hun behoefte ligt vaak op de 10.000 m² en meer. Met onze stadslocaties richten we ons op gebruikers die dagelijks producten leveren aan consumenten en bedrijven in stedelijke gebieden. De behoefte van deze gebruikers ligt vaak tot circa 5.000 m² aangezien alleen producten opgeslagen

worden die dezelfde of de volgende dag worden geleverd. Gebruikers van dit type vastgoed hebben veel kortere huisvestingstrajecten, zij zijn op zoek naar ruimte die binnen afzienbare tijd gereed is voor verhuur.’

LAST MILE-LOGISTIEK

Van Gastel is onder andere verantwoordelijk voor drie logistieke ontwikkelingen, waarvan een inmiddels opgeleverd en de andere twee nog dit jaar volgen. ‘Dit gaat om twee cityhubs in Zoetermeer en Almere van elk 11.500 m², verdeeld over vier units. De cityhubs zijn volledig toegespitst op het faciliteren van duurzame last mile-logistiek. Ze hebben een volledig elektrisch klimaatconcept,



Logistieke ontwikkeling in Helmond van ruim 23.500 m² die nog dit jaar wordt opgeleverd. Een turn-key ontwikkeling samen met ontwikkelaar AM.

‘WIJ WILLEN IN EEN VROEG STADIUM INSTAPPEN OM INVLOED TE HEBBEN OP HET ONTWIKKELINGSPROCES’



‘ONZE CITYHUBS ZIJN VOLLEDIG TOEGESPITST OP HET FACILITEREN VAN DUURZAME LAST MILE-LOGISTIEK’

zonnepanelen op het dak, ledverlichting en elektrische oplaadpunten. De derde ontwikkeling is een grootschalig distributiecentrum in Helmond van ruim 23.500 m² op een van de belangrijkste logistieke hotspots in Nederland in de regio Eindhoven. De oplevering van Almere en Helmond volgt later dit jaar. De cityhub in Zoetermeer is onlangs opgeleverd. Hierin combineren we cross-docking en warehousing en bieden we maatwerkoplossingen aan gebruikers in uiteenlopende sectoren. Duurzaamheid is hier een belangrijk aspect, voor ons als onderdeel van onze strategie, maar ook voor de gebruikers. Met de stijgende energieprijzen worden energie-efficiënte magazijnen immers steeds belangrijker.’

Recent kocht Logicor een logistieke ontwikkeling in Lelystad, op een plot van ruim 61.000 m². ‘We gaan hier zelf drie moderne logistieke units realiseren met een totaal oppervlak van ongeveer 40.000 m². Lelystad is een gewilde locatie en omdat we in een vroeg stadium van het project kunnen instappen hebben we invloed op het gehele ontwikkelingsproces. Dat biedt ons maximale flexibiliteit om in te spelen op veranderende eisen en wensen van potentiële gebruikers. Maar we hebben bijvoorbeeld ook een ontwikkellocatie gekocht in Rotterdam op een plek die aanzienlijk gaat profiteren van de infrastructurele verbeteringen in het gebied, waaronder de uitbreiding van snelweg A16 die volgens planning in 2025 in gebruik wordt genomen. Hier willen we, in nauwe samenwerking met de gemeente, innovatieve oplossingen verkennen om de locatie zo groen mogelijk te houden en er een duurzame en CO₂-neutrale ontwikkeling te realiseren. Dit perceel heeft nog niet de juiste bestemming. Dat biedt ons de unieke kans om actief mee te denken over de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit gebied. We willen toonaangevend zijn in de sector

op het gebied van duurzaamheid en behoud van leefbaarheid.’

KANSEN

Van Gastel is positief over de kansen van logistiek vastgoed in Nederland. ‘Economische groei en e-commerce stuwden de vraag naar logistiek vastgoed al jarenlang. Aanvullend hebben de pandemie en de Brexit grote verstoringen in de toeleveringsketen veroorzaakt en re- en nearshoring gestimuleerd. De markt is aan het veranderen maar dat biedt ook kansen. Wij hebben alle reden om vol vertrouwen naar de toekomst te kijken. We hebben een sterke financiële positie, veel specialistische kennis en expertise en we hebben een ondernemende cultuur. Bovendien is er nu sprake van een sterke gebruikersmarkt.’

ANTICYCLISCH INVESTEREN

Logicor schroomt niet om in de huidige markt te blijven ontwikkelen. ‘Wij hebben veel kennis van de trends, ontwikkelingen en behoeften met betrekking tot logistiek vastgoed. In Europa hebben we een portefeuille met bijna 600 logistieke assets dus wij weten als geen ander wat de marktbehoeften zijn. Vanwege de inzichten en kennis die dit oplevert, weten we hoe wij toekomstgericht logistiek vastgoed moeten ontwikkelen. Omdat we een sectorspecialist zijn en voor de lange termijn investeren kunnen we door de cyclus heen bouwen. Op de bouwkosten heb je weinig invloed, maar je weet wel hoe de vraag zich ontwikkelt. Om die reden kunnen wij gewoon van start met nieuwbouwontwikkelingen en hoeven niet te wachten tot er een eindgebruiker is gecontracteerd. Deze strategie heeft ook alles te maken met Nederland als aantrekkelijke vestigingslocatie. De ligging, leefomgeving en arbeidsomstandigheden zijn belangrijke redenen dat we hier blijven investeren.’

ALEXANDER VAN GASTEL

directeur Nederland en België
LOGICOR

BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Sanne, mijn vrouw, en Rover en Wolf, mijn kinderen

TOPSERIE:

Band of Brothers

LEUKSTE BOEK:

Totaal 2, Marcel van Rosmalen

VAKANTIE:

Kaapstad, Zuid-Afrika

BESTE SONG:

Maceo Plex, Jon Dasilva – Love Somebody Else

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Er staan 4 projecten op de planning voor volgend jaar.

Daarnaast ga ik me richten op herontwikkelingsmogelijkheden

binnen de portefeuille om zo

de toekomstige ontwikkelpijprijn

verder te laten groeien

WAT GA JE ANDERS DOEN IN

2024:

Ik ben eind 2022 overgestapt naar Logicor, 2023 was dan ook een hectisch jaar. Met 2 jonge kinderen thuis, hoop ik dat ik in 2024 in wat rustiger vaarwater kom

WAAR VERHEUG JE JE OP:

De vakantie met mijn ouders, mijn broer en zijn gezin begin 2024!

Familie is erg belangrijk voor mij, dus hier kijk ik enorm naar uit

‘OMDAT NEDERLAND EEN AANTREKKELIJKE VESTIGINGSLOCATIE IS, BLIJVEN WE KANSEN ZIEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN’

