

LOGISTIEK & INDUSTRIEEL VASTGOED BLIJFT EEN ENORM AANTREKKELIJK SEGMENT

‘Een vliegende vogel vangt altijd wat’. Die wijsheid, die Raymond van Delden van zijn opa leerde, typeert hem en is bovendien verrassend actueel in de huidige markt. Sterke groei heeft plaatsgemaakt voor schaarste aan ontwikkelingen. Een trendomkeer. VGP helpt logistieke en industriële partijen om ook in de nieuwe omstandigheden hun groeiambitie te realiseren.

Een flinke uitdaging, maar dat past wel bij Van Delden.

‘We moeten meer denken in kansen dan in uitdagingen!’

Raymond van Delden zit al ruim 15 jaar in het industriële vastgoed en in die tijd heeft hij veel zien veranderen. Hij kent de logistieke en industriële wereld vanuit verschillende hoeken en bedrijven. Vijf jaar geleden maakte hij de overstap naar VGP dat toen net de Nederlandse markt betrad. ‘Dat waren gloriejaren, wij konden gebouwen op risico realiseren, want alles werd vanaf de brochure verhuurd. Dat is nu wezenlijk anders. De gouden jaren van enorme groei zijn voorbij. Er is een trendomkeer gaande. Na een periode van 25 jaar dalende rente hebben we nu te maken met stijgende rente en dat heeft grote gevolgen voor de vastgoedmarkt. Vooral in het begin van die ommekeer stonden partijen op de rem, er werden gewoon geen transacties meer gedraaid, pas nu begint de markt weer langzaam opgang te komen. Kortom: vastgoedontwikkelaars zullen hun strategie moeten aanpassen aan de nieuwe realiteit.’

STAPELING VAN OBSTAKELS

Nederland kampt al jaren met vertragende factoren zoals het stikstofprobleem, netcongestie,

grondschaarste, torenhoge bouw- en financieringskosten, toenemende wet- en regelgeving op milieugebied en ellenlange procedures. Door dat alles worden de uitbreidingsmogelijkheden voor grootschalig industrieel vastgoed in Nederland steeds beperkter. Wat ook niet helpt zijn de groeiende duurzaamheidseisen voor de industrie. In het Europese handelssysteem worden de CO₂-uitstootrechten steeds prijziger. Symbolisch zijn de containerschepen die met duizenden elektrische auto's uit China in Rotterdam arriveren. Europa verliest industrie, Nederland schrikt op door de sluiting van bijvoorbeeld Nedcar, al 3 kwartalen op rij is de omzet van onze industrie dalend!’

REDEN VOOR OPTIMISME

Serieuze obstakels dus. Toch is Van Delden niet pessimistisch over de toekomst van logistiek Nederland. Integendeel. ‘Logistiek en industrieel vastgoed blijft een enorm aantrekkelijk segment. De schaarste in logistieke hotspots blijft nog wel even bestaan en zal wellicht zelfs toenemen. Dat is goed nieuws voor ontwikkelaars met een grote,





‘VASTGOEDONTWIKKELAARS ZULLEN HUN STRATEGIE MOETEN AANPASSEN AAN DE NIEUWE REALITEIT’

Ontwikkeling in samenwerking met Palazzo Architectuur

operationele portefeuille. Daarnaast stemt ook de verwachte renteverlaging van de centrale banken positief. Ik verwacht dat de markt in de tweede helft van dit jaar zal aantrekken.’ Een belangrijke reden voor zijn optimisme: er is geen alternatief voor Nederland! ‘Logistieke partijen zitten graag hier vanwege onze geografische ligging, de nabijheid van grote bevolkingsconcentraties, de havens en een uitstekende infrastructuur. Dat verandert niet. Daardoor is en blijft Nederland interessant voor vestiging van nieuwe DC’s voor grensoverschrijdende distributie.’

VGP PARK NIJMEGEN

Een van de focuspunten voor VGP is de uitbreiding van VGP Park Nijmegen. Hier wordt door VGP de komende jaren nog 20 hectare grond ontwikkeld voor logistieke en industrieel vastgoed. Dankzij zijn strategische ligging in het hart van de regio Arnhem-Nijmegen onderscheidt dit park zich als een van de toplocaties in Midden-

en Oost-Nederland. Park15, gelegen aan het eindpunt van de A15-zone vlakbij de Duitse grens, profiteert van zijn gunstige ligging op een kruispunt van belangrijke noord-zuid- en oost-westroutes, waaronder de snelwegen A15, A50 en A73. Met de ambitie om uit te groeien tot een multimodaal vervoersknooppunt beschikt Park15 over essentiële infrastructuur. Het bedrijvenpark beschikt momenteel over een containerterminal langs de primaire tak van de Waal en is klaar voor toekomstige groei met plannen voor een railterminal op de Betuwelijn, de goederenspoorlijn strategisch gelegen in de nabijheid. Deze aanstaande railterminal zal een directe verbinding voor Park15 met Rotterdam tot stand brengen en daarmee een naadloze toegang tot de bredere Europese markt vergemakkelijken.

GOEDE SUPPLY CHAIN

Verder groeit het belang van een goede supply chain. ‘De logistieke keten is in 10 jaar tijd enorm



Ontwikkeling in samenwerking met Bronsvort Blaak Architecten

‘NEDERLAND IS EN BLIJFT INTERESSANT VOOR VESTIGING VAN NIEUWE DC’S VOOR GRENSOVERSCHRIJDENDE DISTRIBUTIE’

veranderd. Door de opkomst van e-commerce groeit de noodzaak om warehouses zo efficiënt mogelijk te organiseren. Daarnaast hebben geopolitieke ontwikkelingen als de coronacrisis, Brexit, klimaatrampen en oorlog in Oekraïne de kwetsbaarheid van de toeleveringsketen blootgelegd. Als reactie op de verstoringen in de markt zien we dat organisaties hun goederen dichterbij stedelijke centra willen vestigen (re- en nearshoring) en extra voorraden willen aanhouden. De just-in-time-strategie is een just-in-case-strategie geworden. Dat zal de vraag naar logistiek vastgoed, op de bewezen locaties in Nederland, verder opstuwten.’

CHALLENGE ACCEPTED!

Door al deze ontwikkelingen is er een nieuw speelveld ontstaan. VGP kan bedrijven helpen daar hun weg in te vinden. Van Delden: ‘Challenge accepted! Wij hebben kennis van logistiek en van vastgoed, een groot Europees netwerk en een gezonde financiële positie. Daarmee gaan we

RAYMOND VAN DELDEN
Commercieel Directeur
Nederland VGP

VGP is een toonaangevende, pan-Europese eigenaar, manager en ontwikkelaar, van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed en een leverancier van duurzame energieoplossingen. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen, van de verwerving van grond tot de ontwikkeling van bouw-projecten en het property management. De strategische focus ligt op de ontwikkeling van bedrijvenparken voor meerdere klanten.

Opggericht in 1998 als een Belgische vastgoedontwikkelaar in familiebezit in Tsjechië is VGP met een personeelsbestand van ongeveer 368 voltijdse werknemers actief in 17 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. Per december 2023 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%, € 7,19 miljard en had het bedrijf een Netto Vermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2,3 miljard. VGP is genoteerd op Euronext Brussel.



de uitdaging aan om goede locaties in kaart te brengen en bestaande en nieuwe warehouses te optimaliseren, zodat de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt kan worden. We moeten meer denken in kansen dan in uitdagingen.'

En kansen ziet hij genoeg. Om te beginnen bij de gronden. 'De uitspraak 'geen klant, geen eigendom' heeft plaatsgemaakt voor 'geen eigendom, geen klant'. Grip om grond, daar draait het om en dat betekent dat we ook in een krappe markt moeten blijven bewegen.' Daarbij zet VGP in op twee sporen: greenfields en brownfields, met een groeiende focus op de brownfield projecten. 'Greenfields zijn schaars en duur. Daarom kijken wij vooral ook naar de herontwikkeling van verouderde bedrijfslocaties: de brownfields. Die zijn strategisch gelegen, hebben al een stroomaansluiting, minder stikstofperikelen en zijn vergunningtechnisch makkelijker te ontwikkelen.'

FOCUS OP BESTAANDE KLANTEN

Kijken naar mogelijkheden in de toekomst is belangrijk, maar je mag de waarde van je bestaande klanten nooit uit het oog verliezen. 'Vertrouwen komt te voet en gaat te paard', verklaart Van Delden. 'We hebben het kapitaal om in te spelen op kansen en om waarde te creëren voor onze klanten en aandeelhouders. Daarbij houden we goed in het oog dat kansen voor de toekomst nooit ten koste mogen gaan van bestaande klanten en portefeuilles. Wij creëren niet alleen waarde bij de overdracht van de sleutel, maar vooral doordat we onze klanten blijven bedienen bij hun groeiwensen, door ervoor te zorgen dat hun business door kan gaan. Wij geloven in langetermijnrelaties met onze klanten. Doordat we de gebouwen in eigendom hebben, blijven we na de overdracht van het gebouw via facility & property management van de gebouwen in contact met onze klanten.'

VGP RENEWABLE ENERGY

Ook verduurzaming biedt mooie kansen. De zon is volop onderdeel van het businessmodel via onze separate business unit VGP Renewable Energy. 'Met onze totale productiecapaciteit voor zonne-

energie binnen de VGP Group gaan we jaarlijks meer elektriciteit produceren dan het verbruik van al onze klanten samen', zegt Van Delden. 'De zonnepanelen op onze daken leveren enorm veel stroom op. Wat we niet nodig hebben wordt opgeslagen in accu's en als de zon niet schijnt leveren we die energie terug aan het net of laden we de vrachtwagens op. Daarnaast werken we aan off-grid oplossingen. Ook thema's als efficiënt watergebruik, biodiversiteit en circulariteit bij onze ontwikkelingen hebben onze aandacht. En natuurlijk elektrisch laden. Onze warehouses zijn echt groene energy hubs aan het worden.'

De lat ligt hoog. 'We zijn niet meer tevreden met een BREEAM-certificaat. Met het oog op

'LOGISTIEK IS DE BLOEDSOMLOOP VAN DE SAMENLEVING, DIE KUN JE NIET STILZETTEN, DIE MOET JE BLIJVEN FACILITEREN'



'CHALLENGE ACCEPTED!'

de EU-Taxonomie (een classificatiesysteem om bedrijven te toetsen op hun investeringen) spelen we maximaal in op alle facetten van duurzaamheid.'

WAREHOUSES: SCHAALBAAR EN FLEXIBEL

Natuurlijk zijn ook de warehouses aangepast aan de nieuwe realiteit in de markt. Het zijn stuk voor stuk sterke staaltjes van high tech, automatisering en praktische oplossingen om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken. De sleutel: verticale opslag. Mezzanines en extra hoge warehouses maken het mogelijk om dezelfde oppervlakte efficiënter te gebruiken. 'Technische innovatie en hoge verwachtingen van de klant hebben impact op het vastgoed. Daarom kijken we nu meer naar

schaalbaarheid, flexibiliteit en een stapsgewijze aanpak. Goed voorbeeld is de uitbreiding van VGP Park Nijmegen.'

LOGISTIEK IS DE BLOEDSOMLOOP VAN DE SAMENLEVING

Al met al is Van Delden optimistisch. 'Logistiek is de bloedsomloop van de samenleving. Die kun je niet stilzetten, die moet je blijven faciliteren. De trendomkeer is een feit en daar moet iedereen opnieuw zijn weg in vinden. Er zijn veel kansen en als VGP zijn we goed toegerust. We hebben een rijke geschiedenis met veel expertise en ervaring en dus ook een rijke toekomst!. Wij zijn er in ieder geval klaar voor!'