

Hoe kijkt Drees & Sommer naar logistiek vastgoed?

25-06-2021 13:30

De Covid-19 crisis heeft veel sectoren enorm hard geraakt. De logistieke sector is hierop een uitzondering: deze heeft kunnen profiteren van het feit dat winkels gesloten bleven en mensen vooral online hun producten bestelden. Zo is de pandemie een belangrijke katalysator geweest voor de groei en ontwikkeling van de logistieke sector. Het is de verwachting dat de sector de komende jaren gestaag zal blijven doorgroeien en als gevolg van een veranderende markt een transformatie zal ondergaan.

"Natuurlijk een mooi perspectief voor deze branche," zegt *Peter Oosterbaan, sectormanager Logistics bij Drees & Sommer Netherlands*. "Wij zien echter vanuit onze ervaringen in het veld dat deze snelle groei en transformatie tot behoorlijke uitdagingen leidt voor het logistieke vastgoed." We spreken met hem diverse ontwikkelingen die spelen in de sector Logistics.

Checklist voor hergebruik bestaand vastgoed

Het aanbod van geschikte bouwkavels voor de logistieke sector verschaalt. Oosterbaan: "De ontwikkeling van nieuwe bedrijfsterreinen gaat vaak langzaam, mede vanwege sterke politieke belangen. Hergebruik van bestaand logistiek vastgoed, met name oudere panden, is beperkt mogelijk. Ze sluiten vaak niet meer aan op de eisen en wensen van de opdrachtgever op het gebied van functioneel technische aspecten en bovenal de duurzaamheidsvereisten. Drees & Sommer heeft een checklist ontwikkeld om op eenvoudige wijze te toetsen of een pand geschikt is voor herontwikkeling en welke kosten daarmee gemoeid zijn."

De veranderende distributieketen

Innovatie binnen de sector heeft geleid tot het optimaliseren van de distributieketen. Er is een diversificatie binnen het vastgoed ontstaan. "In toenemende mate wordt ingezet op last-mile distributie en serviceconcepten voor de consument. Hierdoor ontstaan nieuwe kansen zoals functiemenging en het transformeren van bestaand winkelvastgoed tot pick-up points of on-demand delivery," legt Oosterbaan uit.

Circulair bouwen

In de vastgoedmarkt bestaat steeds meer aandacht voor verduurzaming. Dat geldt ook voor de logistieke sector. Iets dat op zichzelf weer nieuwe uitdagingen met zich meebrengt. Oosterbaan: "Naast het ontwikkelen van energie neutrale gebouwen, zien we bij eindgebruikers en ontwikkelaars toenemende interesse voor circulair bouwen (Cradle to Cradle, oftewel C2C) en certificeringen zoals BREEAM, LEED en WELL. Voor de succesvolle implementatie is integratie van deze specifieke knowhow vanaf het allereerste initiatief van belang. Onze afdeling Cost Consulting kan hierin adviseren vanuit kostenperspectief en met de kennis van onze dochteronderneming EPEA - grondlegger van het C2C principe - is Drees & Sommer als geen ander in staat om deze wensen te vertalen naar concrete adviezen."

Waterstof

Vanuit de energietransitie en aangescherpte milieueisen in de binnensteden wordt de sector ook gedwongen na te denken over het versneld verduurzamen van het wagenpark, bijvoorbeeld door elektrificatie of door toepassing van waterstof. Ook dit heeft zijn weerslag op het vastgoed. "Waterstof kan een interessant alternatief zijn nu op veel locaties het elektriciteitsnetwerk tegen de grenzen van de capaciteit aanloopt. Met de kennis van Drees & Sommer lopen wij internationaal voorop bij het ondersteunen van organisaties die willen overstappen naar alternatieve energiebronnen zoals waterstof. Daarnaast kunnen wij vanuit onze expertise adviseren hoe hier al vanaf het ontwerpstadium rekening mee gehouden kan worden."

Robotisering

Ook digitalisering is een uitdaging voor de sector; enerzijds gedreven door de steeds hogere eisen van de

consument, anderzijds door de noodzaak van het steeds verder optimaliseren van de supply chain. "Distributiecentra groeien steeds vaker uit van een eenvoudige hal met stellingen naar volledige gerobotiseerde centra. Bij nieuwbouw maakt dit het ontwerp- en realisatietraject al vele malen complexer, maar bij de transformatie van bestaand logistiek vastgoed vormt dit een extra uitdaging die al moet worden meegenomen in de haalbaarheidsonderzoeken," vindt Oosterbaan.

Materiaalprijs en haalbaarheid

"In onze projecten zien wij de mondiale gevolgen van de Covid-19 crisis en de (her)opening van de diverse economieën," vervolgt hij. "Levertijden van materialen lopen hard op en de beschikbare productiecapaciteit van bouwgrondstoffenleveranciers is beperkt. Dit heeft momenteel grote gevolgen voor de prijsvorming. Aangezien materiaalkosten cruciaal zijn voor de haalbaarheid van een project, is het in onze optiek essentieel om in alle fases van het project een goed inzicht te hebben in de verwachte kosten. Het ontwerpteam kan hier zo op tijd (bij)sturing aan geven. De cost consultants van Drees & Sommer monitoren continu de markt, zodat wij en onze opdrachtgevers tijdig kunnen anticiperen."

Continu optimaliseren

De logistieke sector is zeer gedreven om nieuwbouw- en renovatieprojecten in een zo kort mogelijk termijn te realiseren. "Duurzaamheid, kostenbewust ontwerpen en de wens vanuit onze opdrachtgevers voor een snelle doorlooptijd stimuleren ons om continu te blijven streven naar innovaties op het gebied van bouwmethodieken," besluit Oosterbaan. "Samen met de bouwindustrie blijven wij optimaliseren."