



6

SOMERSET CAPITAL PARTNERS IN UTRECHT

Somerset Capital Partners (Somerset) is al jaren actief rond Utrecht op het gebied van logistiek en bedrijfsmatig vastgoed, maar de laatste tijd is Somerset wel opvallend actief op met name op bedrijventerreinen Lage Weide in Utrecht en Het Klooster in Nieuwegein.

Aan de Atoomweg op Lage Weide ontwikkelde en realiseerde Somerset reeds 55.000 m² voor Kuehne + Nagel. Een fraai logistiek pand met een opvallende high bay. Eveneens aan de Atoomweg heeft Somerset inmiddels twee nieuwe locaties gekocht en gekoppeld voor wederom een XL distributiecentrum van ca. 20.000 m² of op te splitsen in twee DC's van ieder 10.000 m². Een of twee grote spelers zullen daar hun huisvesting gaan vinden. De panden worden op dit moment gesloopt en start bouw staat medio Q2 gepland. De omgevingsvergunning is reeds verleend. Aanvullend is deze toonaangevende ontwikkelaar bezig met de aankoop van nog enkele

locaties op Lage Weide voor een logistiek gebouw van ca. 25.000 m². Totaal is Somerset betrokken bij meer dan 100.000 m² ontwikkeling van nieuw modern logistiek vastgoed op Lage Weide. Dit maakt Somerset momenteel de grootste ontwikkelaar van modern logistiek vastgoed rond Utrecht stad.

Op Het Klooster in Nieuwegein start Somerset in Q1 2017 met de realisatie van een modern distributiecentrum van ca. 52.000 m². Direct aan de A27 gelegen is dit een uitstekend bereikbare zichtlocatie. Circa de helft van deze ontwikkeling is reeds langjarig verhuurd aan ALSO. Grootschalige XXL logistieke centra

bepalen op dit moment de vraag. Dat heeft zeker te maken met de verdere intensivering van online shopping. Dit houdt onder meer in dat vierkante meters retail worden ingeruild voor vierkante meters logistiek. En deze verhouding is niet 1-1. Er zijn beduidend meer logistieke vierkante meters nodig om één vierkante meter retail te vervangen. De vraag naar XXL distributiecentra is nog nooit zo groot geweest. Je ziet Het Klooster in een zeer snel tempo ontwikkeld worden.

Dat Utrecht als centrale locatie in Nederland eveneens uitermate geschikt is voor fast moving consumer goods blijkt uit de vele

partijen uit dit segment die reeds rond Utrecht zijn gevestigd en de grote vraag naar dit type warehousing. Ook daar haakt Somerset graag op in. Volgens Managing Partner Ernst Sweens, die samen met Tim Beckmann het logistieke team van het bedrijf vormt, is Utrecht dé plek voor grote logistieke spelers met een centrale (inter)nationale distributiefunctie. "De multimodaliteit is er meer dan goed, er zijn uitstekende wegverbindingen op alle assen en bedrijven hebben er de beschikking over spoor- en waterwegen en de Container Terminal Utrecht (CTU.) Schiphol ligt bovendien op slechts 35 kilometer afstand."

Het Utrechtse Lage Weide profiteert nog dagelijks van de ingrijpende herinrichting van de A2, een aantal jaren geleden. "Het bedrijventerrein is nu uitstekend ontsloten", zegt Sweens. Het verouderde terrein is volgens de vastgoedexpert bovendien uitermate geschikt voor revitalisering. "Voor de huidige tijdsgesest bestaat Lage Weide uit te kleine kavels. Door de kavels te koppelen, maken wij ze geschikt voor de huidige logistieke vraag. Alle grote 3pl-ers zitten er al en breiden verder uit."

Het ultramoderne en grote distributiecentrum van Kuehne + Nagel, gerealiseerd door Somerset, valt behoorlijk op. Naast het megapand ligt een mooie kavel waar binnenkort weer een nieuw centrum zal verrijzen, onder het ontwikkelende oog van Somerset. "Je ziet steeds meer beweging ontstaan", zegt Sweens tevreden. Terreinen met gedateerde bebouwing worden momenteel tegen reële grondprijzen verkocht. Zo ontstaat ruimte voor herontwikkeling en krijgt Lage Weide nieuw elan."

"WIJ BIEDEN STATE OF THE ART GROTE LOGISTIEKE CENTRA DIE JE OP KORTE TERMIJN KUNT BETREKKEN."

Somerset moet soms, om ruimte te maken voor de beoogde ontwikkeling, in gesprek met zittende huurders van bestaande panden. Sweens: "Ik stel ze op de hoogte van onze plannen en ga met ze in gesprek. Om een bedrijf aan te zetten tot verhuizing, moet je met goede argumenten en alternatieven komen. SnowSportCenterUtrecht is daar een goed voorbeeld van. Dit mooie Utrechtse bedrijf van Daniel Schinkel verplaatst binnenkort naar een andere locatie op Lage Weide, een paar honderd meter verderop. Daar heeft het bedrijf veel meer ruimte op een goede zichtlocatie. Het huidige pand slopen we en koppelen we aan de naastgelegen kavel. We ontwikkelen er vervolgens een modern distributiecentrum. Zo ontstaat een prachtige locatie waar één of twee grote logistieke partijen kunnen floreren. Iedereen blij."

Somerset Capital Partners is als investeerder actief in vastgoed, private equity en op de wereldwijde financiële markten. Somerset heeft een lange termijnfocus bij het ontwikkelen van en beleggen in bedrijfsmatig en logistiek vastgoed. Het bedrijf werd in 2005 opgericht door Joes Daemen en opereert als ontwikkelende belegger in heel Nederland. "Flexibiliteit is het sleutelwoord, zowel als het gaat om locaties als om gebouwen", aldus Ernst Sweens. "Multimodale gebieden genieten de voorkeur; locaties die niet alleen goed bereikbaar zijn over de weg maar ook

via water en spoor, of vlakbij een vliegveld gelegen." Lage Weide en Het Klooster voldoen zonder meer aan deze criteria. Maar ook Schiphol is een geschikte locatie. Daar heeft Somerset in 2016 het nieuwe datacentrum AMS8 voor Interxion ontwikkeld en volgende maand start Somerset met de ontwikkeling van een nieuw logistiek gebouw op Schiphol Logistics Park van ca. 18.000 m². Dit gebouw is deels verhuurd aan SEKO Logistics. In totaal is Somerset verantwoordelijk voor 120.000 m² op Schiphol Logistics Park en heeft ze recent een samenwerkingsovereenkomst getekend met AM voor een ontwikkeling van ca. 88.000 m² op Schiphol Trade Park.

Met haar huidige nieuwbouwontwikkelingen is Somerset een partij waar je voor grootschalig logistiek vastgoed niet omheen kunt. "Er is veel animo", volgens Sweens. "Wij bieden state of the art grote logistieke centra die je op korte termijn kunt betrekken." Bij haar focus op logistiek vastgoed wordt Somerset gesterkt door de interesse van beleggers. "Het rendement op logistieke objecten is aantrekkelijk. Ook de hoge restwaarde van gebouwen – mits deze flexibel zijn – is voor beleggers belangrijk." Omdat stad en regio Utrecht zo populair is bij gebruikers, willen ook beleggers er graag investeren. Dat vergroot de aantrekkingskracht en potentie van de locatie nog eens extra.

Somerset Capital Partners
Schijfstraat 26
5061 KB Oisterwijk
+31 (0)13 - 529 30 50
capitalpartners@somerset.nl
www.somerset.nl

