



Ernst Sweens: 'Flexibiliteit is het sleutelwoord, zowel als het gaat om locaties als gebouwen.'

Voortrekkersrol voor Somerset Real Estate

Logistiek vastgoed in de spotlights

TEKST HANS HAJÉE FOTOGRAFIE HANS KOKX

De regio Utrecht is door de centrale ligging van oudsher een populaire locatie voor logistieke bedrijven. Mede door de crisis is een groot tekort ontstaan aan modern logistiek vastgoed. Somerset Real Estate maakt een eind aan de bouwluwe periode. De ontwikkelende belegger realiseert momenteel op risico een groot logistiek nieuwbouwproject op Lage Weide van 28.500 m². Op Het Klooster in Nieuwegein ontwikkelt het bedrijf een logistiek project van maar liefst 50.000 m². Samen met het reeds gerealiseerde distributiecentrum van Kuehne + Nagel is Somerset verantwoordelijk voor meer dan 110.000 m² logistiek in de regio Utrecht.

Ernst Sweens is directeur Vastgoed van Somerset Real Estate. Hij was jarenlang internationaal actief voor Grontmij Real Estate en Segro. Bij dit laatste bedrijf was Sweens directeur Benelux voor hij begin 2014 de overstap maakte naar Somerset. 'Onze focus ligt op logistiek en bedrijfsmatig vastgoed. Somerset was betrokken bij circa 400.000 m² aan logistiek vastgoed.'

Spekkoper

Hoe beoordeelt Sweens de actuele marktomstandigheden? 'Financiering van vastgoed was de afgelopen jaren een grote bottleneck. Daardoor zijn amper nieuwe logistieke complexen gerealiseerd. Veel huurders zitten in verouderde panden en zijn derhalve terughoudend bij het verlenen van hun huurcontract. Zij oriënteren zich op betere alternatieven. Samen met de toestroom van nieuwe gebruikers leidt dit tot een groot tekort aan moderne huisvesting op de goede logistieke locaties. Partijen die in staat zijn om dergelijke objecten aan te bieden, zijn spekkoper.'

Prominente performance

Somerset realiseert in de regio Utrecht momenteel twee grootschalige logistieke nieuwbouwontwikkelingen. Het gaat om logistieke centra van circa 28.500 m² op

Lage Weide en van maar liefst 50.000 m² op het Nieuwegeinse Bedrijvenpark Het Klooster. Vanwaar deze prominente performance in Midden-Nederland? 'Als een van de meest multimodale knooppunten van ons land neemt dit gebied met name voor nationale distributie een unieke positie in. Grote logistieke partijen, *fast movers*, transporteurs en e-commercebedrijven zien de regio Utrecht als dé locatie voor hun nieuwe huisvesting.' Onder meer Lage Weide plukt daar de vruchten van. 'Dankzij de ingrijpende herinrichting van de A2 is de autobereikbaarheid van het gebied sterk verbeterd,' aldus Sweens. 'Belangrijk is ook de aanwezigheid van een spoor- en waterverbinding, met Container Terminal Utrecht als sterke troef.'

Voorals als gevolg van de crisis staat op Lage Weide nog het nodige verouderde vastgoed. 'Maar je ziet nu meer en meer beweging ontstaan. Terreinen met gedaateerde bebouwing worden momenteel tegen reële grondprijzen verkocht. Zo ontstaat ruimte voor herontwikkeling en krijgt Lage Weide nieuw elan.'

State of the art

Somerset vervult daarbij een voortrekkersrol. De ontwikkelende belegger realiseerde in opdracht van Kuehne + Nagel een distri-

butiecentrum van circa 34.000 m².

'Een deel hiervan is een zogenaamd *high-bay storage* magazijn van 34 meter hoog waar volautomatische robots worden ingezet. Het complex is twee jaar geleden opgeleverd en wordt door Kuehne + Nagel naar volle tevredenheid gebruikt. Onlangs hebben we voor het bedrijf in een aanpalend kantoorgebouw ook een learning & development center opgeleverd.' Het distributiecentrum van Kuehne + Nagel is verkocht aan USAA RealCo, een Amerikaanse belegger. Als onderdeel van deze transactie realiseert Somerset op risico een uitbreiding naast het bestaande distributiecentrum. 'Deze nieuwbouw bestaat uit circa 28.500 m² logistieke bedrijfsruimte en renovatie van een bestaand kantoorgebouw op het terrein. De bouw is momenteel in volle gang, oplevering staat gepland voor mei 2015. Gebruikers kunnen dus al op korte termijn hun intrek nemen in een logistiek complex, gebouwd volgens de laatste inzichten.'

Eerste paal

Logistieke bedrijven met een voorkeur voor Het Klooster moeten iets langer geduld hebben. 'Daar kunnen huurders eind volgend jaar hun nieuwe huisvesting



Impressie van het nieuwe distributiecentrum dat Somerset realiseert op Lage Weide.

in gebruik nemen,' zegt Sweens. Met een aantal geïnteresseerde partijen lopen al gesprekken. 'De bouwvergunning wordt in het voorjaar van 2015 verwacht. Dan kan de eerste paal de grond in voor een ultramodern logistiek centrum van 50.000 m². Op een perfecte plek, een zichtlocatie pal aan de A27, naast het reeds langer gevestigde distributiecentrum van V&D en nieuwkomer Ahold.'

IJzersterk profiel

Begin dit jaar maakte Ahold bekend, haar nieuwe logistieke centrum op Het Klooster te willen realiseren. Vanuit dit complex worden straks meer dan 900 Albert Heijn-winkels van verse producten voorzien, uitgevoerd door ND Logistics. Het project van Somerset betekent opnieuw een forse impuls voor Het Klooster. 'Topmerken kiezen voor het gebied als logistieke uitvalsbasis. Dit geeft Het Klooster een ijzersterk profiel. Hierdoor wordt vestiging ook voor logistieke toeleveranciers extra interessant. Wat verder meespeelt, is het duurzame karakter van het Nieuwegeinse bedrijfspark. Het beoogde kwaliteitsniveau is hoog. Dat deelname aan parkmanagement verplicht is, draagt daar zeker toe bij.'

Lakmoesproef

Met haar huidige nieuwbouwwontwikkelingen is Somerset een partij waar je voor grootschalig logistiek vastgoed niet omheen kunt. Er is veel animo, meldt Sweens. 'Ik verwacht dat voor

MULTIFUNCTIONEEL MAATWERK

Somerset Real Estate is een private vastgoedinvesteerder. Het bedrijf werd in 2005 opgericht door Joes Daemen en opereert in heel Nederland. Somerset heeft een lange termijnfocus bij het ontwikkelen van en beleggen in bedrijfsmatig en logistiek vastgoed. 'Flexibiliteit is het sleutelwoord, zowel als het gaat om locaties als 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 die vlakbij een vliegveld liggen.' Elk project vraagt om maatwerk. 'In Utrecht en Nieuwegein ontwikkelen wij grootschalige logistieke centra. Op Schiphol Logistic Park gaat Somerset juist een complex met kleinere units vanaf 1.250 m² en 1.500 m² realiseren. Die zijn te koppelen tot het dubbele aantal meters. Hiermee spelen wij in op een al jaren bestaande marktbehoefte.'

Net als locaties moeten ook gebouwen multifunctioneel zijn. 'Dus niet geschikt voor één type gebruiker maar breed inzetbaar. Ook een hoge duurzaamheid is in toenemende mate een vereiste. Een BREEAM-certificering wordt steeds vanzelfsprekender, zeker voor grote beleggers.'

zowel Lage Weide als Het Klooster snel een gebruiker bekend is. Wij constateren zowel een grote vervangingsmarkt als een consolidatiemarkt; beide kan Somerset bedienen. Partijen zijn op zoek naar grote centra. Wij bieden die aan, *state of the art* en op korte termijn te 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.'

Wat voor de logistieke sector geldt, is evenzeer van toepassing op Midden-Nederland als locatie. 'Uit het animo bij gebruikers blijkt dat dit gebied grote populariteit geniet. Ook beleggers willen investeren in stad en regio Utrecht. Dat is een belangrijke lakmoesproef voor de aantrekkingskracht en potentie van een locatie. Want *mind you*: een grote wereldwijd actieve belegger als USAA RealCo kiest bij haar eerste Europese transactie voor Utrecht. Dat zegt veel over het perspectief voor deze regio als logistiek knooppunt.' ■