

Dilas geeft logistiek en haar vastgoed een stem

Een nieuw initiatief moet helpen om de logistieke sector vooruit te helpen. Belangenbehartiger Dilas wil zich inspannen om misverstanden en het negatieve sentiment rondom de logistiek en haar vastgoed uit de wereld te helpen. En daarnaast wil het nut en noodzaak daarvan onderbouwen met cijfers en feiten.



Nederland worstelt met diverse uitdagingen, zoals klimaat, stikstof, schaarse ruimte en het energievraagstuk. En dan is er nog de 'verdozingsdiscussie'. De logistieke sector dreigt de dupe te worden van regeltjes en veranderde inzichten. Het realiseren van nieuwe ontwikkelingen wordt steeds lastiger. Wat een deel van Nederland niet beseft is dat het land zich daarmee in de voet schiet, de economische toekomst van Nederland komt in gevaar als de logistieke sector zich niet kan blijven ontwikkelen. Nederland is een handelsland en circa een derde van het bruto nationaal product wordt gegenereerd door handel van goederen. Dilas meent dat veel beleidsmakers en politici zich niet bewust lijken te zijn dat dit restrictieve beleid ook grote gevolgen heeft voor de economie en concurrentiepositie.

Dilas wil de negatieve trend van onterechte vooroordelen over de logistieke en industriële vastgoedbranche doorbreken, door de belangen van de sector voor het voetlicht van bestuurders en politici te brengen, en tegelijkertijd de toegevoegde waarde van de sector voor de Nederlandse economie en maatschappij te benadrukken.



Nationaal debat toekomst logistiek

Rhenus Warehousing Solutions te Tilburg, ontwikkeling Dokvast, ontwerp en uitvoering Heembouw



Bas Geijtenbeek is één van de initiatiefnemers. Hij is partner bij vastgoedadvieskantoor 1530 Real Estate. "Ik wil dat we in dialoog treden met de overheid over hoe wij in de toekomst uitdagingen samen kunnen aangaan en – in samenwerking met sectorspecialisten – in goed onderbouwde oplossingen gaan denken", zegt hij enthousiast. Inmiddels zijn er al ongeveer vijfenveertig van dergelijke sectorspecialisten en acht kennispartners lid van Dilas. Bas wil onder andere laten zien dat het een fabel is dat logistiek vastgoed veel ruimte opslokt. "Dat is met cijfers overtuigend te weerleggen. Als branche- en kennisorganisatie dienen we dat soort feiten duidelijk voor het voetlicht te brengen, zodat we ruimte houden om te groeien. Bovendien speelt logistiek vastgoed een belangrijke rol binnen de BV Nederland."

Bas startte het initiatief samen met Joffrey Lagaunne. Hij is managing partner van Proptimize en als aandeelhouder actief in CityLink. "Op een gegeven moment begon er een negatief sentiment te ontstaan over nut en noodzaak van de logistiek en het indirect industrieel vastgoed", zegt hij. "Toen hebben Bas en ik tegen elkaar gezegd dat we de handschoen zouden moeten oppakken om dat sentiment tegenwind te geven." En dat bereik je het beste als je krachten bundelt. "Vanuit deze gedachte hebben we ook Eelko Brinkhof van BOM, Sander Breugelmans van Prologis en Tim Beckmann van Intospace gevraagd om als bestuurslid toe te treden.

Centraal in de gedachte van Dilas staat dat de sector zich duurzaam en maatschappelijk verantwoord dient te ontwikkelen. De belangenbehartiger wordt inmiddels door een belangrijk deel van overheid gezien als serieuze gesprekspartner namens de logistieke- en industriële vastgoedsector. Die rol moet verder versterkt worden naar lagere overheden. Maar daarnaast moet Dilas ook gezien worden als kenniscentrum, waar de overheid en andere belanghebbenden advies kunnen krijgen bij actuele vastgoedvraagstukken zoals ruimtelijke ordening, de energietransitie, functiemenging en dergelijke.

Virgo Aalsmeer, Stellar Development, ontwerp en uitvoering Heembouw



Bas: "Daarnaast wil Dilas als spreekbuis fungeren richting de buitenwereld, zoals maatschappelijke organisaties."

Ook Ruud van Heugten ziet het belang van een nieuwe belangenbehartiger. Hij is directeur van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en stelt dat Dilas een voor Nederland grote en belangrijke sector vertegenwoordigt. "In industriële bedrijfsgebouwen en logistiek vastgoed vindt een groot deel van onze economische processen plaats. Dat besef en de waardering daarvoor is niet vanzelfsprekend." Daarnaast vindt Ruud het van belang dat partijen in de sector elkaar informeren en ook inspireren

om betere producten te maken en oplossingen te bedenken.

René Geujen is directeur planontwikkeling bij NEXT LEVEL en lid van Dilas. Hij beschrijft dat het ontwikkelen van plannen de afgelopen decennia ingrijpend is gewijzigd. "Vroeger kon je bij wijze van spreken weilanden aanwijzen en er zonder problemen logistieke gebouwen neerzetten. Nu heb je complexere planvorming met enorm veel overleg met alle mogelijke stakeholders", zegt René. Daardoor neemt de complexiteit toe en wordt de planvorming niet alleen maar beïnvloedt op basis van de input van een goed gesprek met

de burens. "Dat is aan de ene kant goed, aan de andere kant is het dan ook wel heel erg belangrijk dat we centraal uitleggen wat de sector allemaal doet om bedrijven te verduurzamen en waarom we de gebouwen iedere keer nog beter proberen te maken." Waarmee hij het nut van Dilas kernachtig samenvat. Ondanks dat tegenstanders van ontwikkeling vaak proberen te polariseren blijft René geloven in dialoog. "Met elkaar in gesprek gaan, is de enige manier. Als je alleen maar zegt waar je tegen bent, vind je geen oplossingen." Hij vindt het vanzelfsprekend dat iedereen moet veranderen om de wereld beter te maken.

Dilas is begonnen als koploper-initiatief van innovatieve en duurzame partijen in de logistieke- en industriële vastgoedsector. Het is nadrukkelijk geen branchevereniging. "Dit zou impliceren dat we de hele sector vertegenwoordigen en dat willen we niet", zegt Tom Runhaar, kwartiermaker en medevormgever van DILAS. "Partijen die geen duurzame toekomstvisie hebben, zijn niet welkom. We willen de overheid op niveaus adviseren en helpen om een bedrijventerrein duurzaam te ontwikkelen, het liefst met meer functies voor de maatschappij dan alleen het huisvesten van maakindustrie of logistiek." Opvallend is dat inmiddels diverse duurzame eindgebruikers als CEVA, Rhenus, IKEA en Bol.com zich aansluiten bij dit initiatief.

Eén van de organisaties die allang het duurzaam ontwerpen en bouwen heeft omarmd is Heembouw. Heembouw heeft als ultiem doel het creëren en realiseren van gebouwen met

een positieve impact op het leven van mensen en de leefomgeving. "Voorbeelden van dit soort gebouwen zijn er naar mijn mening nog te weinig in Nederland", zegt Rinus Verhey van Heembouw. Hij benadrukt dat Heembouw het anders doet. "Als ontwerpende bouwer met een eigen architectenbureau, Heembouw Architecten, zetten we vol in op natuurinclusief ontwerpen en bouwen. Dit heeft concreet betrekking op het versterken van de lokale biodiversiteit, klimaatadaptief ontwerpen en verhogen van de belevingswaarde, het zogeheten biophilic design. In alle projecten die wij zelf ontwerpen en bouwen werken we samen met ecologen en landschapsarchitecten om tot een groener ontwerp te komen." In het concept van Dilas houdt Heembouw die manier van werken niet voor zichzelf, maar deelt het als koploper met de rest van de leden, maar ook bijvoorbeeld met overheden en de markt. Of zoals Dilas het zelf formuleert: "Deelnemers aan Dilas onderscheiden zich door open te staan voor andere inzichten, transparant te handelen en daarnaast ervaring en kennis te delen."

Een manier om dit nieuwe denken uit te dragen zijn netwerkevenementen. Een eerste succesvolle aanzet vond eind april plaats in Culemborg. Samen met het College van Rijksadviseurs organiseerde Dilas een nationaal debat over de toekomst van logistiek in Nederland. Vertegenwoordigers van de vastgoedsector, het bedrijfsleven, overheden, onderwijs en wetenschap gaven acte de présence. Wat zij delen is de ambitie om Nederland mooier en duurzamer te maken. De ruime aanwezigheid van diverse lagen van de overheid ziet Dilas als

ARROW Venlo, Prologis



erkenning dat zij een serieuze gesprekspartner zijn. Het is een eerste mooie stap die nadrukkelijk naar meer smaakt, om zo de kloof tussen belanghebbenden te verkleinen.

Het verkleinen van die kloof is essentieel vindt Rinus Verhey, er is meer begrip nodig. "Bedrijventerreinen zijn noodzakelijk. De logistiek en maakindustrie kan je niet zomaar wegsaneren." Nederland heeft dringend behoefte aan het creëren van de juiste bedrijventerreinen. "We hebben ook meer begrip nodig bij het succesvol toepassen van brownfields, en het aanpassen van bestemmingsplannen. Zonder deze ontwikkeling kunnen bedrijven niet autonoom groeien."

Joffrey verwacht dat Dilas een blijvertje is. Natuurlijk zijn er concrete doelen, maar als die bereikt zijn, is er ongetwijfeld een nieuw vraagstuk waar Dilas een bijdrage aan kan leveren. "Het is belangrijk dat we blijven meebewegen met wat de markt vraagt", zegt hij. "Voor nu is het essentieel dat wij bijdragen aan het positieve imago van de logistieke en industriële vastgoed sector." <<

www.dilas.nl



AMS Citydocks, Distri Development



Intospace Zoetermeer

