

Lelijke dozen of bouwstenen van de samenleving?

Dilas organiseert op 21 april in Culemborg een Lagerhuis-debat over de toekomst van logistiek in Nederland. Het belooft een interessant en prikkelend evenement te worden. Temeer daar de nieuwe belangenorganisatie voor industrieel en logistiek vastgoed deze bijeenkomst organiseert in samenwerking met uitgerekend het College van Rijksadviseurs.



BLOG LOGISTIEK DISTRIBUTIECENTRUM STRIJD OM DE RUIMTE VERDOZING

Eerste publicatie op 10 apr. 2023

Een opmerkelijk verbond ↗ Het motto is kennelijk if you can't beat them, join them... Logistiek vastgoed zit sinds de publicatie in 2019 van het **geruchtmakende verdozingsrapport** ↗ van de Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving steeds meer in het maatschappelijke verdomhoekje. Vorig jaar pleitte Rijksadviseur Wouter Veldhuis zelfs voor een totale bouwstop voor XXL-distributiecentra. Zijn pleidooi werd overgenomen door de CDA-fractie in de Tweede Kamer, maar uiteindelijk terzijdegeschoven door minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Restricties

Na de restrictieve maatregelen van sommige provincies en gemeenten tegen de 'verdozing' werkt het kabinet **aan een landelijke beleidslijn** ↗ om nieuwe grootschalige distributiecentra op 'ongewenste plekken' te voorkomen'.

Maandag 3 april stuurde minister ↗ Adriaansens (ministerie van Economische Zaken en Klimaat) hierover een brief naar de Tweede Kamer, maar daarin ontbreekt het aangekondigde afwegingskader. Het definitieve beleid wordt samen met de provincies uitgewerkt en is uiterlijk eind 2023 gereed.

Wellicht horen we meer daarover in Culemborg, want debetreff ende ministeries zijn als partners betrokken bij het Lagerhuis-debat.

Anti-verdozer BBB

Tot de lessons learned door de sector is in ieder geval dat verladers, logistiekdienstverleners en projectontwikkelaars veel meer oog hebben gekregen voor devormgeving van logistiek vastgoed en de noodzaak van een betere inpassing in hetlandschap. Vraag is alleen hoe relevant het allemaal nog is. Want ondertussen is hetpolitieke klimaat guurder en guurder geworden door de klinkende overwinning van deBBB. De BBB – die tegen verdere ‘verdozing’ is – is op 15 maart in elke provincie degrootste partij geworden.

Analyse

Vastgoedadviseur CBRE maakte een analyse [↗] van de verkiezingsuitslag voor de driebelangrijkste logistieke vastgoedmarkten: Noord-Brabant, Zuid-Holland en Limburg.Want de verdozingsdiscussie speelt niet in alle provincies even sterk. In provincies alsDrenthe, Groningen, Friesland en Zeeland zijn er relatief weinig distributiecentra en dus is er ook nauwelijks discussie. Van de landelijke voorraad van ongeveer 41 miljoenm² logistiek ligt slechts ongeveer 1 procent in elk van deze provincies.

Verreweg het grootste deel van het logistieke vastgoed ligt in Noord-Brabant,namelijk bijna 30 procent. Ook ligt in deze provincie bijna 37 procent van de ruim 230XXL distributiecentra die er op dit moment in Nederland zijn. Ook van de ruim 40 XXLdistributiecentra die gepland zijn of worden ontwikkeld, ligt bijna een kwart in zowelLimburg als Noord-Brabant. Vooral in Zuid-Nederland woedt dan ook deverdozingsdiscussie

Noord-Brabant

In Noord-Brabant is vlak voor de verkiezingen al restrictief beleid ingevoerd voor deontwikkeling van logistiek vastgoed. Met de ruime overwinning van de BBB met maarliefst 11 zetels, zal dit beleid naar verwachting worden doorgezet. Terwijl Zuid-Holland en Limburg ongetwijfeld met meer restricties zullen volgen als deaanhangers van Caroline van der Plas het in de colleges van die provincies voor hetzeggen krijgen.

Flinke impact

Een daling van de uitbreidingsmogelijkheden voor logistiek zal een flinke impact hebben op de sector, waarschuwt CBRE terecht. De huidige landelijke leegstand is met 2 procent al extreem laag. In de meeste logistieke hotspots zoals Tilburg-Waalwijk en Venlo-Venray is deze nog veel lager. Deze krapte zal in de komende jaren alleen maar verder toenemen. Dit zal er voor **zorgen dat huurprijzen verder stijgen**. Ook kunnen logistieke processen van bedrijven in de knel komen.

Minimaal ruimtebeslag

Daarom is het goed om even stil te staan bij het feitelijke ruimtebeslag. Doorschaalvergroting en groei van e-commerce is deze voor de economie en voor iedere burger en consument cruciale sector weliswaar veel zichtbaarder geworden in het Nederlandse landschap, maar vooral dan vanaf de snelwegen gezien. **Logistiek vastgoed neemt** ↗ ondanks de forse groei van de afgelopen jaren namelijk slechts 0,1 procent van het landoppervlak in beslag en die XXL-dozen van 40.000 m² en groter, waarover de hele verdozingsdiscussie gaat, uiteindelijk maar een schamele 0,03 procent. Percentages om goed te onthouden. Vergelijk dat eens met de 54 procent voor landbouw! Maar de kans dat de BBB een snippertje van al dat boerenland gaatafstaan voor nieuwe distributiecentra is vrijwel nul.

Anti-verdozer en populist

Kortom, met anti-verdozer en populist BBB aan het roer is de behoefte aan een zakelijk maatschappelijk debat, zoals Dilas beoogt, 'waarin feiten, inzichten en argumenten kunnen worden uitgewisseld tussen beleidsmakers, sectoren en maatschappelijke organisaties' groter dan ooit. Want de logistiek dreigt wel degelijk het kind van de rekening te worden in de steeds fellere slag om de ruimte.