

GARBE ziet nog volop kansen in Nederlands logistiek vastgoed

Sinds 2020 heeft het Duitse familiebedrijf GARBE Industrial Real Estate een vestiging in Amsterdam. Naast investment, fonds- asset- en propertymanagement heeft GARBE in Nederland een eigen logistiek ontwikkelteam. GARBE wil de komende jaren door middel van nieuwe ontwikkelingen en acquisities in Nederland groeien naar € 1,5 miljard belegd vermogen. Als logistieke ontwikkelaar wil GARBE in Nederland – net zoals in andere Europese markten - een toonaangevende speler zijn voor speculatieve en build-to-suit ontwikkelingen. Hoog tijd voor een kennismaking met GARBE en het team in Nederland.

GARBE is in Duitsland al sinds jaar en dag een allround logistiek vastgoedbedrijf dat alle disciplines in huis heeft, van vastgoedontwikkeling, investment en asset- en propertymanagement. GARBE is inmiddels actief in meerdere landen in Europa, met vestigingen in Luxemburg, Polen, Slowakije, Tsjechië, Frankrijk, Italië, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Nederland.

GARBE is klantgericht, kan snel beslissingen nemen en heeft waardevaarden hoog in het vaandel. Denk hierbij aan het leveren van hoge kwaliteit, oplossingsgerichtheid, betrouwbaarheid, maar ook het nemen van sociale verantwoordelijkheid. GARBE hecht daarbij veel waarde aan een prettige ondernemingsfeer.

GARBE benadrukt met de opening van de Nederlandse vestiging in Amsterdam het belang van de aanwezigheid in de Nederlandse logistieke markt. Lokale expertise en de directe relaties met huurders in combinatie met een Europees vastgoedplatform, bieden GARBE's beleggingsfondsen uitstekende mogelijkheden.

Goed op weg

De portefeuille is in de afgelopen 2 jaar gegroeid van ca. € 80 miljoen naar € 900 miljoen onder management. De ambitie is om de komende jaren te



groeien naar minimaal € 1,5 miljard. Hiervoor moet nog wel wat gebeuren, bijvoorbeeld het initiëren van nieuwe ontwikkelingen. Het ontwikkelteam dat hiervoor verantwoordelijk is, werkt nu een jaar vanuit Amsterdam, onder leiding van Jouke Kist, Head of Development. Het team bestaat uit Jakk van Wijk, Development Director, Felix Hendriks, Business Analyst en Thomas Ramanathan voor Projectmanagement. Zij richten zich op de verwerving van greenfield- en brownfieldlocaties, waarop nieuw logistiek vastgoed kan worden ontwikkeld. Ook de Belgische logistieke markt is inmiddels onderdeel van het werkgebied van het Nederlandse team.

Wie zijn deze vastgoedontwikkelaars?

Jouke Kist

Met zijn langjarige ervaring in vastgoed vertelt Jouke vol passie en enthousiasme over zijn ervaringen bij onder meer Schiphol Real Estate (SRE) B.V., SEGRO en DHL.

"Bij SRE ondernamen wij alle vastgoedontwikkelingen binnen het AirportCity concept, van kantoren tot logistieke bedrijfsterreinen. Ik maakte tevens deel uit van het internationale acquisitieteam dat zich bezighield met ontwikkelingen en participaties op buitenlandse luchthavens," zegt Jouke Kist. Verder was hij bij de Engelse beursgenoteerde ontwikkelaar en belegger SEGRO plc. verantwoordelijk voor de vastgoedportefeuille in Duitsland, Nederland en België. Voordat Jouke bij GARBE kwam, was hij werkzaam bij DHL Deutsche Post waar hij binnen Europa verantwoordelijk was voor logistieke ontwikkelingen voor de Supply Chain-afdeling. Zijn stap naar GARBE in 2021 ziet hij als een mooie uitdaging binnen een ambitieuze en slagvaardige organisatie, een familiebedrijf met een mooie groeiopotentie.

Jakko van Wijk

Ook Jakko van Wijk heeft zijn sporen in vastgoedland ruim verdiend. Wat jonger dan Jouke Kist, maar niet minder enthousiast, kan hij bogen op zo'n 20 jaar ervaring in vastgoed. Begonnen als vastgoedmakelaar in Utrecht, maakte hij de overstap naar NS Vastgoed voor het asset management

van stationslocaties. "Een mooie aanvulling van retail op mijn meer bedrijfsmatige ervaring," zegt Jakko van Wijk. Na zeven jaar logistieke ervaring opgedaan te hebben bij WDP Nederland, vanaf de opstartfase, volgde de overstap naar Dudok Real Estate, dat zich concentreert op vastgoed rond Rotterdam en een deel van Brabant. "Ik wilde weer in heel Nederland actief zijn. De uitdaging om samen met Jouke en de andere collega's de logistieke ontwikkelingen binnen GARBE Nederland vorm te geven, past daar perfect bij."

Hoe staat het nu met die Nederlandse ontwikkelingen?

Veel gezaaid

"We zijn natuurlijk nog maar kort bezig. Vorig jaar stond vooral in het teken van zaaien. Wij hebben veel contacten gelegd. Als klein team werken wij graag samen met gemeenten, bouwbedrijven, andere ontwikkelaars en uiteraard makelaars. Dit maakt dat we in deze markt van schaarste toch mooie logistieke ontwikkelingen kunnen realiseren. Dat begint nu zijn vruchten af te werpen. Met de ontwikkeling van brownfields- en greenfieldslocaties, zowel op risico als build-to-suit, volledig naar wens van de huurder," zegt van Wijk.

Verschuiving logistieke regio's

Bij ontwikkeling richt GARBE zich vooral op kavels van minimaal 30.000 m². Jouke Kist: "Die kavels zijn vandaag de dag schaars en dus lastig te vinden. Wij kijken dan ook vooral naar andere regio's dan de meer traditionele hotspots in Nederland. Belangrijk is dat de terreinen goed ontsloten zijn, het liefst nabij snelwegen en met voldoende werkgelegenheid in de regio. Daarnaast zijn wij op zoek naar brownfields, locaties met bestaande oude opstallen die voor herontwikkeling in aanmerking komen."

Meer kansen dan bedreigingen

Wie ambitieus is, ziet kansen. Zo ook GARBE. Ondanks onzekere factoren als stijgende bouwkosten, stijgende rente, de oorlog in Oekraïne en schaarste aan gronden, is GARBE's ontwikkelteam toch optimistisch. "Door schaarste in het aanbod



Jouke Kist

Jakko van Wijk

aan hoogwaardige logistieke ruimte, voldoende vraag, stijgende huren en nog steeds dalende exit yields, vormen ontwikkelingen op risico voor ons geen belemmering. "Aanbod schept uiteindelijk vraag," aldus Jouke Kist.

"De vraag naar logistiek vastgoed neemt nog steeds toe, mede doordat e-commerce blijft groeien. Intelligente voorraad- en productstromen van distributie en value add in big box warehouses via last mile delivery units naar de eindgebruiker nemen in rap tempo toe," voegt Jakko van Wijk toe.

Esthetisch en duurzaam

Met duurzaamheid hoog in het vaandel, streeft GARBE naar hoogwaardige en verantwoorde ontwikkelingen, waarbij ESG en esthetische inpassingen van de logistieke gebouwen in de omgeving van groot belang zijn. "Wij streven daarbij naar duurzame gebouwen met hoogwaardige BREEAM-certificering. Ook een prettig leef- en werkklimaat voor werknemers wordt steeds belangrijker, denk hierbij aan een uitstekende lichtvoorziening, klimaat- en luchtbeheersing, bedrijfsrestaurants, sportfaciliteiten en zelfs de inrichting van de buitenruimte," besluit Jakko van Wijk.

Referenties

Wat realiseerde GARBE Industrial Real Estate Nederland in de korte tijd van haar bestaan?

Naast een aantal reeds ontwikkelde projecten is het ontwikkelteam bezig met een pijl van kansen die in de komende periode op de markt komen. Als ontwikkelde projecten wordt genoemd het **34.000 m² warehouse van Flamco (build-to-suit) Almere**. In 2020 werd dit distributiecentrum ontwikkeld voor Flamco, onderdeel van Aalberts N.V., op bedrijventerrein Stichtse Kant in Almere. Een multifunctioneel en duurzaam gebouw, gecertificeerd met BREEAM Outstanding. Gespecialiseerd in hydraulische oplossingen voor verwarmings- en koelsystemen levert Flamco zelf alle technische onderdelen. <<

<https://www.garbe-industrial.de/en>

GARBE
Industrial Real Estate

Logistiekvastgoed 2022 - 45

