

DHG ontwikkelt trimodale XXL-locatie in Vlissingen

Copyright Tom D'haenens



Met de aankoop van 54 hectare grond naast de terminal van Verbrugge beschikt DHG over een strategische positie in de haven van Vlissingen. "Wij geloven in ons Smartlog-concept en in de locatie dus we bouwen op eigen risico, zoals we dat altijd doen", zegt Hans van Driel. "De huurprijs pakt hier 25 tot 30 procent lager uit dan in Rotterdam."



Hans van Driel



Jelle van den Akker

"Vlissingen klinkt ver weg. Maar van Vlissingen naar de regio Tilburg of vanaf de Maasvlakte, dat verschilt nauwelijks", begint logistics director Hans van Driel. "Dus de achterlandverbindingen zijn prima."

Trimodaal ontsloten

Het terrein dat DHG aankocht is een trimodale locatie die ideaal is gelegen tussen de havens van Antwerpen/Gent en Rotterdam. "Er is dagelijkse aan- en afvoer over water in samenwerking met de naastgelegen bargeterminal van Verbrugge." Het terrein heeft een eigen spooraansluiting en de ontsluiting over de weg is ook prima. Vanuit Vlissingen is er ook een short sea-verbinding met Engeland.

Verschillende businesscases

Van Driel vervolgt: "XXL-locaties zijn al enige tijd schaars. De huurprijzen van dc's rijzen overal de pan uit en daar hebben logistieke dienstverleners last van. Dat was voor ons aanleiding om te onderzoeken waar er nog competitieve havenlocaties zijn met deep sea en barge-verbindingen en ruimte voor nieuw te bouwen Smartlog dc's. Zo'n locatie hebben we in Vlissingen gevonden. Hier kun je verschillende businesscases implementeren."

Eigen kade

De DHG-locatie in Vlissingen heeft een eigen kade met een diepgang van 9 meter. "Perfect voor verladers met eigen schepen of voor een containerterminal." Direct ernaast ligt de barge-terminal van Verbrugge. Van Driel: "Een ideale verbinding met Rotterdam. Daarnaast is de lokale containertrucking zeer efficiënt te organiseren." De voorbereidingen voor de eerste fase zijn inmiddels in volle gang. De planning is om in 2024 het eerste Smartlog dc van in totaal 70.000 m² op te leveren. Van Driel: "Als multi-tenant in units van circa 10.000 m²."

Gegarandeerde kwaliteit

DHG ontwikkelt en bouwt zijn nieuwe dc's altijd op eigen risico en volgens het beproefde eigen Smartlog-concept: moderne warehouses die voldoen aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en well-being. Smartlogs zijn dc's van een gegarandeerde kwaliteit en met vastgestelde specificaties. De distributiecentra zijn zo ontworpen dat ze geschikt zijn voor uiteenlopende typen gebruikers.

Continu verbeteren

Doordat DHG zelf het property management doet, kent het zijn panden en gebruikers door en door en ontstaat er een situatie van 'continu verbeteren', legt Commercial Director Jelle van den Akker uit. "Het basisidee is nog steeds hetzelfde als in het begin, maar in

“Wij kunnen in een sterk veranderende markt toch nog volop nieuwe locaties ontwikkelen”

de loop der jaren zijn een aantal zaken verbeterd. De isolatiewaarde is omhoog gegaan, de nieuwe dc's zijn gasloos, zonnepanelen op het dak zijn standaard en de kwaliteit van de kantoren is nog verder omhoog gegaan. En we brengen verbeteringen aan in het concept naar aanleiding van de feedback van onze klanten. Onze kracht is dat we er bovenop zitten. We kennen de klant, zijn business, de markt én onze gebouwen tot op detailniveau.”

Afwegen aan de voorkant

Van den Akker: “Wij ontwikkelen aan de voorkant van een project nooit met een aanstaande exit in gedachten. Ons vertrekpunt is de vraag ‘zijn wij tevreden met dit pand op deze locatie met dit rendement’. Is het antwoord ‘ja’, dan ontwikkelen wij met eigen middelen. Daardoor kunnen we nu in een sterk veranderende markt toch volop nieuwe locaties ontwikkelen. De afweging aan de voorkant blijft namelijk hetzelfde.”

Vorig jaar was een uiterst succesvol jaar, zegt Van Driel. “Alles werd verhuurd, maar dat betekent niet dat we nu achterover leunen.” Behalve in Vlissingen is DHG namelijk actief met nieuwe projecten in Hellevoetsluis, Lelystad en enkele in Noord-Nederland. Van den

DHG heeft de hele keten in eigen beheer

DHG belegt in vastgoed en ontwikkelt hoogwaardige vastgoedprojecten. De portefeuille is verdeeld in vier sectoren: logistiek, havenlocaties, bedrijfsruimtes en een klein gedeelte kantoorpanden. Het bedrijf heeft locaties door heel Nederland. Niet alleen logistiek vastgoed, maar ook terminals, productie- en industrielocaties en andere gebouwen. DHG heeft de hele keten in eigen beheer: van de start van de ontwikkeling tot het verhuren en het beheer en onderhoud.

Akker: “In Rotterdam lopen daarnaast diverse herontwikkelpromerenten op locaties uit onze eigen portefeuille. We zoeken bijvoorbeeld momenteel een nieuwe locatie voor een leeg containers-depot, zodat we op de huidige plek nieuwe warehouses kunnen ontwikkelen. Idem in Amsterdam. We zijn dus volop in beweging, maar we zoeken ook altijd naar nieuwe posities.” <<

www.dhg.nl



Copyright Tom D'haenens