

Bouw en logistieke ruimte

Rondetafel over tendensen en uitdagingen

In Vlaanderen wordt logistiek almaar belangrijker. Dat bleek eens te meer tijdens de studiedag 'Bouwstenen voor logistiek Vlaanderen' van de Vlaamse Confederatie Bouw, waarover meer elders in dit blad. Bouwen aan Vlaanderen organiseerde op zijn beurt een forum over dit onderwerp. In Wijnegem brachten we enkele specialisten samen voor een open ronde tafelgesprek over dit onderwerp.

Jack Berben, commercieel directeur bij Cordeel (Temse), wijst meteen op het verschil in benadering in academische studies en in de realiteit. "Men gebruikt al te gemakkelijk de omschrijving 'buitenlandse investeerders'. Maar eigenlijk heeft het geen enkele belang waar het geld vandaan komt. Het is belangrijker een onderscheid te maken tussen binnenlandse en buitenlandse 'gebruikers.' Vroeger lieten logistieke bedrijven doorgaans logistieke gebouwen optrekken voor eigen gebruik. Maar sinds de jaren tachtig is er een ontkoppeling gegroeid tussen investeerders en gebruikers. Er zijn voldoende partijen die als investeerder kunnen en willen optreden. Economisch is het voor Vlaanderen vele belangrijker buitenlandse gebruikers en logistieke dienstverleners aan te trekken."

"Die ontkoppeling is een trend die zich eveneens voordoet bij kantoren en bijvoorbeeld zwembaden," merkt Peter Gestels (algemeen directeur Van Roey Project) op. "Die trend zal nog toenemen," voorspelt Alex Van Breedam, managing director van het Vlaams Instituut voor de Logistiek (VIL). "Bovendien worden dergelijke Europese distributiecentra almaar complexer, vooral



Peter Jack Berben (Cordeel).

wat betreft de binneninrichting. Toegevoegde waardeactiviteiten gaan steeds meer ruimte innemen vergeleken met de gewone opslagactiviteiten. Gebouwen met een hoofdzakelijk logistieke functie krijgen een aantal lokalen voor kantoren en zelfs voor recepties." Een recent voorbeeld daarvan is het Argoscomplex van de Tabaknatie (BAVL 2007, nr.1).

"Het imago van de logistieke sector is in Vlaanderen aan verbetering toe" stelt Jack Berben vast. "Bij het uitvoeren van projecten in Nederland, zoals recent in Venlo en in Rotterdam, merkten we dat het in Nederland veel positiever is. Logistiek is veel meer dan opslag, het triëren, combineren en verpakken van de opgeslagen en te distribueren waren zorgt voor heel wat toegevoegde waarden. Alles samen levert dit heel wat werkgelegenheid op, als is het moeilijk om dat effect scherp te meten." Heel

wat mensen staan niet stil bij de logistieke weg die dagelijkse verbruiksproducten moeten afleggen. "60 arbeidsplaatsen per logistiek gebruikte hectare lijkt me zeker geen overdreven uitgangspunt," vult Alex Van Breedam aan. "Een bijkomend voordeel van het clusteren van logistieke activiteiten is dat ze tot een zekere afname van de CO2-uitstoot zou leiden, omdat de goederenstromen er gebundeld worden om de multimodaliteit meer kansen te geven."

Jack Berben: "Een andere positieve reden om nieuwe logistieke gebouwen op te trekken is de inefficiënte van het oudere bestand. In de jaren zestig en zeventig bouwde men puur in functie van de



Alex Van Breedam (Vlaams Instituut voor de Logistiek).

toenmalige vraag, in onderhoudsgevoelige materialen, zoals cellenbeton in wandpanelen. Tegenwoordig wordt dat slechts weinig gebruikt voor buitengevels, wel voor brandmuren. In die tijd trok men ook overwegend gebouwen met een beperkte hoogte op, maar tegenwoordig is dertien tot vijftien meter normaal. Dat heeft te maken met beschikbare oppervlakte, evolutie in de logistiek en de technische evolutie van de rekken en de vorkheftrucks. De oude, lage gebouwen zijn momenteel veel minder bruikbaar."

Alex Van Breedam: "We hebben inderdaad een enorme evolutie meegemaakt. Japan en de Verenigde Staten mogen erg goed zijn inzake productie, op het vlak van logistiek kunnen ze hier nog heel wat komen leren."

NEDERLAND

In Nederland houdt de overheid zich meer bezig met het uitzicht van industriële gebouwen dan bij ons het geval is. "In elke Nederlandse gemeente is er een welstandscommissie actief," weet Jack Berben. "Die moet een oordeel uitspreken over de esthetiek van nieuwe gebouwen, industriële gebouwen inbe-

"We hebben architectenteams aangesteld om over de homogeniteit van de ingediende ontwerpen voor nieuwe KMO-gebouwen te waken."

grepen. Ik heb gezien dat in Nederlandse logistieke zones reeds jaren mooie industriële gebouwen zijn opgetrokken." In België bestaat er een perceptie dat architecturale accenten een grote meerkost met zich zouden meebrengen. "De realiteit leert ons dat dit niet het geval is," aldus Jack Berben. "Goede architectuur hoeft niet veel duurder te zijn, maar kan toch een groot verschil maken. Het horizontaal in plaats van verticaal aanbrengen van de beplating bijvoorbeeld kan al voor een heel ander, meer esthetisch uitzicht zorgen. Een andere ingreep die het uitzicht sterk ten goede komt is het laten uitspringen van een sterk beglaasd kantoorgedeelte. Er bestaan oneindig veel mogelijkheden." Een esthetisch probleem is dikwijls het gebrek aan samenhang tussen gebouwen in een industriële zone. Zelfs als zijn sommige van die gebouwen op zichzelf juweeltjes. Bij de uitbouw van een nieuw industrieterrein op een deel van de voormalige Boelwerf in Temse heeft Cordeel dat willen voorkomen. "We hebben architectenteams aangesteld om over de homogeniteit van de ingediende ontwerpen voor nieuwe KMO-gebouwen te waken."

BOUWVERGUNNING

Een nijpend probleem blijft nog altijd de duurtijd voor het toekennen van bouwvergunningen. Die is in de praktijk onvoorspelbaar. "De richtlijnen laten de ambtenaren veel ruimte voor interpretatie. Veel hangt ervan wie er op welk moment op welke stoel zit."

BOUWVAKKERS GEZOCHT

De deelnemers aan de ronde tafel raakten ook de problematiek van het tekort aan arbeidskrachten in de bouw aan. Peter Gestels: "Tegenwoordig is de sociale druk om langer te studeren groot. De generatie die nu met pensioen gaat was nog een generatie die als vanzelfsprekend op jonge leeftijd mee uit werken ging. Het gaat dikwijls om mensen die de nodige talenten hadden om door te groeien naar verantwoordelijke functies. Met hen verdwijnt er heel wat expertise. Tegenwoordig blijven jongeren met dezelfde talenten langer studeren en stappen ze op andere plaatsen en niveaus in het beroepsleven."

"Sommige jongeren vinden werken in de bouw minder vanzelfsprekend, door het vroege vertrek 's morgens naar de werf, de aard van het werk of de omstandigheden," constateert Jack Berben. "Er bestaat echter een enorme diversiteit en een groot jobaanbod. De bouwconfederaties doen grote inspanningen om jongeren warm te maken voor een vak in de bouwsector. Uitdagingen genoeg!"

"In de jaren tachtig en negentig groeiden veiligheid en kwaliteit uit tot de tophema's. Denk maar aan ISO en VCA. Nu wordt dit als vanzelfsprekend beschouwd."



Peter Gestels (Van Roey Project).

De situatie is er de voorbije jaren zeker niet gemakkelijker op geworden. De overheid zou zich meer inspanningen kunnen getroosten om de doorlooptijd te verkorten," meent Peter Gestels.

"Er komen altijd nieuwe administratieve verplichtingen bij," stelt Jack Berben. "Enkele jaren geleden was er de watertoets, recenter de energieprestatieregelgeving. Die maatregelen zijn op zichzelf wel zinvol. In Nederland bestond er al vijftien jaar een wettelijk systeem voor energieprestaties van gebouwen. In Vlaanderen hebben we ook te maken met een brandweernorm, die voor een spanningsveld zorgt tussen wetgeving en uitvoering."

Alex Van Breedam onderstreept het belang van de groene logistiek, ondermeer door de duidelijke toename van de windturbines en zonnepanelen nabij of op industriële gebouwen. "Er zijn altijd bedrijven geweest die een pioniersrol willen spelen. Denk maar aan Nike," reageert Peter Gestels. "Maar een doorsnee KMO voelt zich pas aangesproken door een bepaald onderwerp wanneer dit haar portefeuille raakt. Ik denk dat vooral de financiële steunmaatregelen voor het opwekken van energie uit hernieuwbare bronnen een rol spelen in de recente sterke toename van windturbines en fotovoltaïsche panelen."

Jack Berben: "In de jaren tachtig en negentig groeiden veiligheid en kwaliteit uit tot de tophema's. Denk maar aan ISO en VCA. Nu wordt dit als vanzelfsprekend beschouwd. Milieuzorg wordt nu een prioritair thema, met aandacht voor afval, energie, materialen enz... Maar mijn vaststelling is dat er nog altijd een gebrek bestaat aan objectieve informatie over de terugverdientijd van de investeringen. Daarover circuleren zeer uiteenlopende cijfers. Denk maar aan de levensduur van PV-panelen, die constant blootgesteld zijn aan weer en wind."

CONCESSIES

De overheid is erg terughoudend met het vrijgeven van nieuwe terreinen voor industrie en logistiek. Alex Van Breedam vraagt zich af of het werken met concessies hier geen soelaas kan bieden. Hij kijkt naar de oplossingen die de havens lang gevonden hebben. Hier kunnen bedrijven geen terreinen aankopen, maar alleen in concessie nemen, voor bijvoorbeeld 25 jaar. "Moeten we dit ook niet invoeren voor interessante bedrijfsterreinen? Op die manier kunnen we van onze schaarste een opportuniteit maken. Bovendien kunnen we zo zelf bepalen welke bedrijven we aantrekken, om er zeker van te zijn dat de juiste activiteiten op de juiste plaats terechtkomen. De aankoopprijs van de grond speelt



Peter Gestels (l.) en Jack Berben (r.)

dan ook geen rol meer, alleen de huurprijs ervan." "Diverse intercommunales werken bij hun projecten met een recht van wederaankoop," vult Jack Berben aan. "Dat komt soms op hetzelfde neer als een concessie, maar zo willen ze grondspeculatie vermijden en arbeidsplaatsen per hectare bewaken."

Peter Gestels: "Er is nog een mentaliteitswijziging nodig wat betreft nieuwe ontsluitingen. Betaalbare, nabijgelegen industriegronden kunnen wel de oplossing bieden voor de herlocalisering van zonevreemde bedrijven." "Heel wat KMO's zijn uit de garages van woningen gegroeid," stelt Jack Berben vast. "Dergelijke bedrijfjes zijn typische kopers. Voor grote ondernemingen is, op enkele uitzonderingen na, niet de aankoop van een grond belangrijk, maar wel de beschikbaarheid ervan. Die denkwijze werkt wel mee aan een markt met conforme huurprijzen. Ik merk ook dat de overheid meer oog krijgt voor efficiëntie. Vroeger ging er gemakkelijk veel oppervlakte verloren omdat elk bedrijf afzonderlijk voor een buffer moest zorgen. Nu komen er meer gezamenlijke buffers en daardoor een betere terreinbenutting" Men wil daarin zelf nog verder gaan. "De bundeling van faciliteiten is echter in de praktijk gelimiteerd. Een centraal parkeergebouw, een gemeenschappelijke telecommunicatie, beveiliging enz... het is niet evident. Denk maar aan de diversiteit inzake verzekeringen."

Alex Van Breedam: "De erkenning dat logistiek veel meer is dan de opslag en het transport van producten ter plaatse brengen is nog vrij jong." "De perceptie is nog altijd negatief. Om een goedkeuring voor een logistiek bouwproject te verkrijgen kan je het beter omschrijven als 'werkplaats' dan als magazijn," vervolgt Jack Berben.

"Er zijn altijd bedrijven geweest die een pioniersrol willen spelen. Denk maar aan Nike," reageert Peter Gestels. "Maar een doorsnee KMO voelt zich pas aangesproken door een bepaald onderwerp wanneer dit haar portefeuille raakt."



De vestiging van Staalbeton in Rijkervorsel (aannemer Van Roey).

DESIGN & CONSTRUCT

Marc Dedecker, gedelegeerd bestuurder van Bolckmans (Hoogstraten) onderstreept dat buiten de in de ronde tafel aangekaarte problematieken, die uiteraard voor elke industriebouwer gelden, de snelheid van uitvoering en de uiterst korte doorlooptijd van de projecten tot een andere aanpak van de logistieke bouwprojecten noopt. "Investeerdere en gebruikers stappen af van een klassieke aanpak (architect, ingenieur, ruwbouw, ...) en vragen een globale aanpak door één partij die het hele bouwproces aanstuurt en van in het begin harde garanties kan bieden voor timing, budget en kwaliteit. De contractor is de meest aangewezen partij om deze rol te vervullen. Deze dient zijn organisatie hierop af te stemmen."

SAMENHANG

er tegenwoordig veel grondiger wordt nagedacht over de inplanting van logistieke vestigingen," vindt Stijn Hens (Hens, grond- en wegeniswerken). "Zo wordt er veel aandacht besteed aan de inplanting ervan nabij belangrijke auto- of waterwegen." Wat de steeds meer en complexer wordende regelgeving betreft, daar speelt Hens positief op in: "De overheid moet op dit vlak sterk in opleiding van onze mensen. Op termijn levert dit hoe dan ook een concurrentievoordeel op."