



LOGISTIEK VASTGOED, HOE DE JURIDISCHE MISMATCH TUSSEN VRAAG EN AANBOD OP TE LOSSEN

De vraag naar logistiek vastgoed is groot, mede dankzij e-commerce. Het aanbod is echter kleiner. Wil men optimaal kunnen profiteren van die grote vraag, dan zijn juridische veranderingen nodig. Immers thans is er door juridische hordes sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Een mismatch die niet voldoende of te laat wordt beseft.



DE GROEIENDE VRAAG

De vraag naar logistiek vastgoed is enorm gestegen. Niet alleen door de opmars van e-commerce, maar ook door de wens van grotere en meer gecentraliseerde logistieke centra. Internationaal gezien draait Nederland mee in de top. Zo is bijvoorbeeld Venlo, volgens diverse onderzoeken, de nummer 1-locatie in Europa voor logistiek vastgoed. De groei in de logistieke wereld is ook goed voor de werkgelegenheid. Zo bleek deze maand uit een nieuw rapport van Prologis, een van 's werelds grootste spelers op het gebied van logistiek vastgoed, dat hierdoor de komende vijf jaar hierdoor zo'n 100 extra banen per dag ontstaan in Nederland, in totaal zo'n 200.000. Kortom, een grote en aanhoudende vraag naar logistiek vastgoed.

HOE IS HET AANBOD?

Waar ik in dit artikel aandacht voor wil vragen is het aspect dat het toch al beperkte aanbod helaas in juridische zin niet aansluit bij de vraag. Immers, ook al voldoet een locatie vanuit geografisch, economisch en transport oogpunt, dan kan het helaas zo zijn dat die locatie toch niet passend is, simpelweg omdat door regels of contractuele beperkingen het juridisch niet is toegestaan die locatie en/of gebouw te

gebruiken conform de wensen. Het aanbod is door dergelijke juridische beperkingen vaak veel kleiner dan men beseft.

ENKELE REDENEN VOOR DE MISMATCH

Een van de redenen voor die mismatch is bijvoorbeeld de publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming. De oorzaak daarvan kan bijvoorbeeld zijn gelegen in de vernieuwde invulling van het begrip logistiek vastgoed. Waar logistiek vastgoed vroeger vaak een "doos" betrof waar duizend wasmachines stonden opgeslagen, zijn logistieke centra nu druk bezochte multifunctionele gebouwen met meer vervoersbewegingen en een hogere verkeersintensiteit. Het is bijvoorbeeld geen bijzonderheid als een logistiek centrum ook een stomerij, inpakdienst, reparatiedienst en fotostudio bevat.

Indien die bestemming niet passend is, kan men vanzelfsprekend proberen het bestemmingsplan of het eigendomsbewijs te wijzigen. Dat is echter inhoudelijk niet zo eenvoudig, maar bovendien een tijdrovend proces. En tijd is vaak een probleem, zeker in de e-commerce-business.

Naast de bestemming zijn er meer aspecten die maken dat veel locaties niet of niet meer

passend zijn voor logistiek vastgoed. Dit betreft vele onderwerpen, te veel om in dit artikel te behandelen, maar denk bijvoorbeeld aan veiligheidsregels, truckregels, parkeerquota, bereikbaarheidsregels, toegangsvereisten.

HOE DE MISMATCH OP TE LOSSEN?

Het goede nieuws, naast de mooie vooruitzichten voor logistiek vastgoed, is dat voormelde mismatch vaak goed oplosbaar is mits deskundig en tijdig aangepakt. Een check van het bestemmingsplan en eigendomsbewijs sec is in ieder geval niet voldoende. Hoe dit aan te pakken, leg ik u graag uit bij een kennismakingsgesprek. Wij stellen graag onze ervaring en expertise ter beschikking. <<

Taco de Lange (tdelange@akd.nl) is partner en vastgoednotaris bij AKD, een organisatie met 400 professionals waarvan 75 op vastgoed gespecialiseerde advocaten en notarissen. Taco is gespecialiseerd op logistiek vastgoed, transacties, erfpacht, appartementensplitsingen en gebiedsontwikkeling. Tevens is hij bijvoorbeeld docent aan de Amsterdam School of Real Estate.