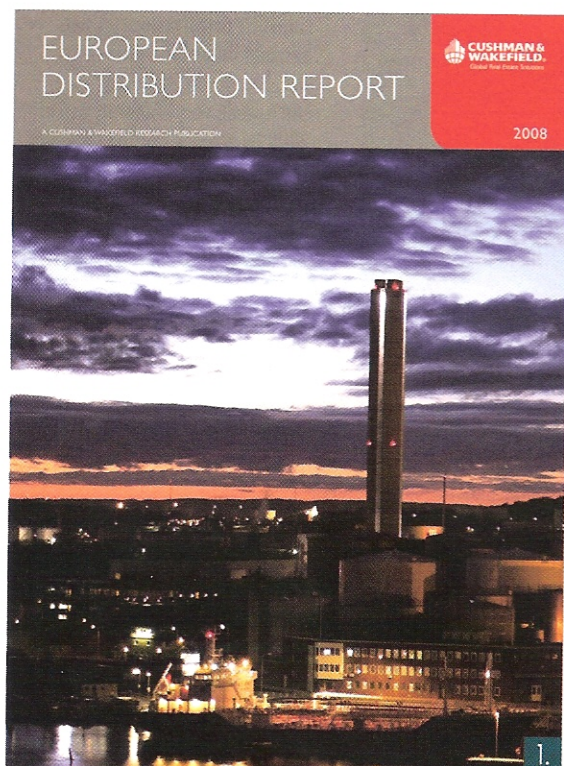




"Onze geografische ligging is uitzonderlijk goed."
Peter Demuynck, Cushman & Wakefield België

BELGIË NIET VAN DE TROON WEG T

Cushman & Wakefield hebben onlangs het European Distribution Report editie 2008 gepubliceerd. Het gaat om een klassering van de beste plaatsen voor de industrie en de logistiek in Europa. Ook dit jaar staat België op de eerste plaats van die rangschikking. Maar andere regio's liggen op de loer om ons die leidersplaats te betwisten.

A De eerste plaats van de rangschikking wordt dus ook dit jaar door België bekleed. Ons land staat voor Nederland, Hongarije, de Tsjechische Republiek en Polen. De aantrekkelijkheid van België is dus voor de buitenlandse investeerders nog altijd even groot. Waarom? Ook hier zijn de redenen genoegzaam gekend: de grotere economische activiteit in Europa is nog steeds geconcentreerd in België, het Verenigd Koninkrijk, Nederland, Frankrijk en Duitsland, een territorium dat bovendien de grootste havens en luchthavens van het continent herbergt. En wat België zelf betreft "halen verschillende regio's uitstekende resultaten wat de belangrijkste criteria voor de vestigingsplaats van logistieke centra aangaat," aldus Peter Demuynck, Head of Semi-Industrial & Logistics Agency bij Cushman &

Wakefield België. Maar er is meer: "Onze geografische ligging dicht bij de grote havens en de bereikbaarheid van de belangrijkste Europese markten zijn uitzonderlijk goed. De prijs van het vastgoed is in België bovendien een stuk lager dan in Nederland en Duitsland. In bepaalde streken als Limburg en Henegouwen zijn nog veel gronden beschikbaar, wat een waarborg betekent dat de prijzen niet al te snel zullen verhogen." Al tempert hij het allemaal een beetje: "Het gebrek aan geschoolde arbeidskrachten, in Nederland reeds een zwaar probleem, begint ook bij ons stilaan door te breken. Voor de toekomst mogen wij verwachten dat de regio's van Noord-Frankrijk, rond Rijsel bijvoorbeeld, en bepaalde streken in West-Duitsland onze eerste plaats van de logistiek in Europa zullen betwisten."

De zon komt op in het Oosten

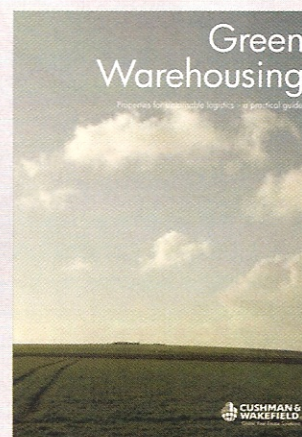
We hebben het al geschreven, drie van de vijf Europese landen met de beste industriële/logistieke ligging bevinden zich in Centraal en Oost-Europa. Volgens de studie van Cushman & Wakefield zijn die markten "veelbelovend, worden ze rijper en hebben ze een enorm potentieel op korte en halflange termijn." Al blijft volgens het verslag "de geografische as van het Verenigd Koninkrijk, België, Nederland, Frankrijk en Duitsland de drijfkracht van de Europese Economie en bevinden de grootste industriële/logistieke markten zich in die regio." En toch... De studie wijst tevens op de forse ontwikkeling van de haven van Constanta in Roemenië aan de oevers van de Zwarte Zee en de bouw van een nieuwe haven in diep water in Gdansk in Polen, twee parameters "die eveneens een



Green Warehousing

Cushman & Wakefield heeft ook een praktische gids gepubliceerd, *Green Warehousing*, over duurzame, lees ecologische logistiek. De gids poogt een antwoord te geven op de talrijke vragen die de operators zich terecht stellen: welke standaarden gelden vandaag de dag? Wat is duurzaam? Hoe zullen de energieprijzen evolueren? Hoe kan je een duurzame logistiek in een bepaalde toestand toepassen? Enz.

De gids spitst zich meer bepaald toe op de gebouwen en onderzoekt de aspecten die het ecologisch karakter van een gebouw voor logistiek werk kunnen bepalen, de financiële en praktische aspecten inbegrepen.



4.

JAGEN?

1. Het European Distribution Report editie 2008 van Cushman & Wakefield brengt België op de eerste plaats van de logistieke hubs in Europa.

2. De Belgische geografische ligging dicht bij de grote havens (hier de haven van Antwerpen) en de bereikbaarheid van de belangrijkste Europese markten zijn uitzonderlijk goed.

3. Peter Demuyne, Head of Semi-Industrial & Logistics Agency bij Cushman & Wakefield België.

4. Green Warehousing: een praktische en zeer goede gids van Cushman & Wakefield.

rol zouden kunnen spelen in de toekomstige aanpassing van het Europees distributieplan." Momenteel echter zijn de westerse havens nog veruit de actiefste inzake vrachtvolume, met aan de leiding het trio Rotterdam, Hamburg en Antwerpen. Zeebrugge staat momenteel 11e en Constanta, dat dus een mooie toekomst is beschoren, 17^e. Idem dito voor de luchthavens van Frankfurt/Main, Amsterdam/Schiphol en Londen/Heathrow, samen goed voor 60% van de interna-

tionale vracht, terwijl binnen de EU25 het leidend trio Keulen, Zaventem en Frankfurt omvat.

West-Europa is dus nog altijd de motor van het oude continent, maar er is een gestage beweging naar het Oosten. Sinds Roemenië en Bulgarije bij de EU zijn, onderstreept het rapport, zijn landen als Rusland en Turkije alsmaar belangrijker geworden.

Michel Buckinx

Top 15 van de beste liggingen in Europa voor industrieel/logistieke infrastructuur

Rangorde 2008* Landen Score 2008

1	België	11,45
2	Nederland	10,54
3	Hongarije	10,56
4	Tsjechië	10,57
5	Polen	10,76
6	Frankrijk	10,23
7	Oostenrijk	10,81
8	Duitsland	10,82
9	Slowakije	10,85
10	Italië	11,37
11	Verenigd Koninkrijk	12,25
12	Denemarken	12,31
13	Roemenië	12,49
14	Litouwen	12,56
15	Portugal	13,11

Opvallend is hier de 9e plaats van Slowakije, het best gerangschikte Europees land van degene die voor het eerst in de rangschikking zijn opgenomen.

* C&W preciseert: de 16 gebruikte criteria van de kosten-winsten, waarmee rekening werd gehouden voor de bepaling van de algemene rangorde van de industriële/logistieke liggingen, zijn de volgende: huurprijzen, prijs van de grond, kosten van de bouw, kosten van de arbeidskrachten, volume van de trafik; verkeersproblemen, capaciteit van het spoorweginet, wegvervoer, vervoer van spoorvracht, luchtvracht, zeevracht, dichtheid van de bevolking, toegang tot kernlanden van de EU, toegang tot het Oosten, beschikbaarheid van gronden 10.000 m2 en bevoorradings.