



**DISTRIBUTIECENTRA.
VEEL MENSEN DENKEN
BIJ DAT WOORD AAN
GROTE PLATTE DOZEN IN
HET LANDSCHAP. MAAR
TIM BECKMANN, CEO VAN
INTOSPACE, ZIET HEEL IETS
ANDERS: EEN UNIEKE KANS
OP EEN BETERE WERELD.
'WIJ STREVEN NAAR EEN
GEZONDE, DUURZAME
TOEKOMST WAARIN
LOGISTIEK VASTGOED ECHT
WAARDE TOEVOEGT AAN DE
SAMENLEVING.'**

Intospace is een jong bedrijf met respectabele wortels: een dochteronderneming van investeringsfonds Somerset Capital Partners. Met de lancering van Intospace op 20 september jl. kwam de logistieke vastgoedtak op eigen benen te staan. Zo kan Somerset zich verder ontwikkelen in andere richtingen, terwijl Intospace kan focussen op haar kerntaak: werken aan een toekomstbestendig logistiek.

Dat begint met aandacht voor en een visie op belangrijke trends in de wereld van logistiek vastgoed. Tim Beckmann ziet volop kansen. 'De sector heeft al langere tijd een negatief imago', stelt hij. 'Mensen associëren logistiek met vervuiling, stikstofuitstoot, verkeer en lelijke dozen in het landschap. De discussie over 'hoe nu verder' wordt volop gevoerd en het zou goed zijn als de sector hierin meer van zich liet horen. Logistiek is de levensader van de economie. Zolang wij iets produceren op een andere plaats en tijd dan we het willen consumeren, hebben we logistiek nodig om het verschil te overbruggen. *It's here to stay!* Dus is het belangrijk om na te denken over de vraag hoe we daar invulling aan willen geven. Logistiek is meer dan even snel een groot gebouw neerzetten. Het is ook: je maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en werken aan snelle, slimme en schone logistiek. Wij vinden het leuk om onszelf daarin uit te dagen en een beweging te creëren. Als marktleider kunnen wij een belangrijke rol spelen bij het vormgeven van een gezonde, duurzame toekomst waarin logistiek vastgoed echt waarde toevoegt aan de samenleving.'

MULTIFUNCTIONEEL GRONDGEBRUIK 'Veel partijen roepen dat energieneutraal in 2030 niet haalbaar is. Wij stellen liever de vraag: 'Wat is er nodig om het voor elkaar te krijgen?' Met onze centra en logistieke expertise hebben wij bij uitstek een positie om initiatieven te nemen en stappen te zetten richting een duurzame toekomst. Zo zoeken we naar mogelijkheden om in ons dichtbevolkte land de schaarse grond effectiever te benutten. Dat doen we bijvoorbeeld door multifunctioneel grondgebruik: goederen stapelen en verschillende functies clusteren in lagen boven elkaar. Dat begint beneden met opslag, en gaat door naar parkeren, zonnepanelen en tot slot de daktuin. Dankzij het toevoegen van een recreatieve

'LOGISTIEK IS DE LEVENSADER VAN DE ECONOMIE'

functie aan het dak, bijvoorbeeld tennisbanen of volkstuintjes, wordt het distributiecentrum een gebouw met een positieve impact op de omgeving. Een groen dak helpt ook om een gebouw beter in te passen in het landschap. Inmiddels ligt er een plan op de tekentafel waarin ruim 250 volkstuintjes op het dak kunnen worden gerealiseerd, inclusief alle benodigde voorzieningen. Door creatiever na te denken over het combineren van functies kunnen we de ruimte in Nederland nog veel efficiënter gebruiken.'

INNOVATIEVE ENERGIESYSTEMEN 'De overgang naar een duurzame samenleving gaat gepaard met serieuze problemen. Het elektriciteitsnet is nog niet toegerust op de snel stijgende energiebehoefte en het grootschalige gebruik van nieuwe, groene energiebronnen. Daardoor worden ontwikkelingen geremd. Zo kan een groot deel van de geplande nieuwbouw in Nederland niet uitgevoerd worden, omdat er geen netcapaciteit meer is voor nieuwe woningen. Wij dragen op verschillende manieren bij aan de oplossing. Bijvoorbeeld door het realiseren van emissievrij vastgoed. We hebben al meer dan 1 miljoen m² aan zonepanelen geplaatst op de daken van onze distributiecentra. Al die panden leveren veel meer energie dan ze verbruiken. We hebben zelf maar 20 procent nodig, de rest kunnen we terug leveren. We gebruiken slimme batterijtechnologie om de overvloedige energie op de slaan. In Hoofddorp bouwen we momenteel het eerste off-grid distributiecentrum van Nederland. Een magazijn van 50.000 m² met



TIM BECKMANN

Waar kom je vandaan? Mijn achtergrond is in de logistiek; ik ben logistiek opgeleid en ben bijna 25 jaar actief geweest in de logistieke sector
Wat houd je bezig? Ik vind het heel leuk om de lat hoog te leggen en op zoek te gaan naar waar je het verschil kan maken. Dat geldt zowel privé als bedrijfsmatig. Iedereen is uniek en ook bedrijven moeten steeds weer bewijzen dat ze geen 'commodity' leveren
Aan welk project werk je? Wij zijn met heel veel ambitieuze projecten tegelijk bezig maar degene die eruit springen zijn wel het off grid DC dat we

momenteel bouwen in Hoofddorp en een aantal projecten waarbij we de markt gaan laten zien wat je allemaal kan realiseren met functioneel ontwerpen
Wat wil je bereiken? Met Intospace het belang weer laten zien van logistiek voor onze samenleving en zorgen dat logistiek weer onderdeel wordt bij het ontwerpen van ons landschap. En uiteraard willen we het verschil maken in de markt door ons commitment dat onze gebouwen vooral goed moeten zijn voor onze klanten en voor de omgeving waarin zij staan
Wat is je visie voor de toekomst? Logistiek wordt gedreven door de

grilligheid van de consument. De consument bepaalt hoe de logistiek zich ontwikkelt; De vastgoedsector zal meer 'agile' en adaptief moeten worden om deze ontwikkelen bij te kunnen houden en faciliteren
Wat wilde je vroeger later worden? Directeur, ik wist al op jonge leeftijd dat ik graag achter de knoppen zat
Welke wijze les neem jij ter harte? Dat je altijd trouw moet blijven aan je eigen interne kompas
Van wie heb je het meeste geleerd? Een oud collega, die heeft laten zien wat je kan bereiken door ondernemend en soms

wat rebels te zijn; zelfs in grote corporate organisaties
Ben jij altijd zeker van je zaak? Ik sta altijd achter mijn keuzes en beslissingen doordat ik veelal mijn uitdagingen met veel mensen deel waardoor ik uiteindelijk betere beslissingen neem
Waar kunnen ze jou voor wakker maken? Voor een feestje
Waar ben je bang voor? Papegaaien en populisme. Het gemak waarmee de samenleving bepaalde ideeën en denkbeelden omarmt die niet onderbouwd zijn door feitelijke argumenten
Wat/wie maakt jou boos? Anonieme internetgebruikers. De

wereld zou een stuk mooier zijn als de grote Tech bedrijven alle anonieme accounts zouden verwijderen en je alleen nog maar een account kan aanmaken mbv je DIGID. En ook klagers zitten in mijn allergie; iedereen is verantwoordelijk voor zijn eigen geluk en we hebben veel meer invloed op wat er om ons heen gebeurt dan we ons vaak realiseren
Wat/wie maakt je blij? Werken met de jongere generatie: met name de drive, innovativiteit en creativiteit geeft veel energie
Waar moet je heel erg om lachen? Ik kan om heel veel zaken lachen; lachen is ook een hele goede manier om te relativeren

Waar kun je wakker van liggen? De huidige wereld baart me soms wel zorgen. Enerzijds zijn wij mensen sociale dieren maar tegelijk is er ook zoveel verdeeldheid en accepteren we geen afwijkend gedrag
Waar ben je trots op? Dat ik zowel in mijn logistieke carrière als in mijn korte vastgoed carrière, de reis heb mogen meemaken naar een top 3 speler in het land. Dat is echt gaaf
Wie is jouw held? Ik kijk op naar vele helden: mensen die het verschil maken door tegen de stroom in te roeien en de wereld veranderen door te blijven geloven in hun droom en ambitie
Wat is je favoriete sport?

Ik kan wel genieten van de FI strijd momenteel. Ik kijk ook uit om in Abu Dhabi aanwezig te kunnen zijn bij de slotwedstrijd

Ben je een einzelgänger of een groepsdier?

Beide. Ik kan heel goed zelfstandig werken en de omgeving om me heen vergeten maar zakelijk geniet ik ervan als het team ook echt een team wordt. Als je echt plezier met elkaar en respect hebt voor elkaar kun je samen tot magnifieke prestaties komen

Introvert of extravert?

Redelijk extravert.;-)

Optimist of pessimist?

Super optimist, overal is een oplossing voor en overal liggen kansen

Welke eigenschap waardeert u in uw partner?

Zonder Inge had ik nooit kunnen doen wat ik tot nu toe heb kunnen en mogen doen. Ik kan nog weleens blind zijn voor bepaalde zaken en zij helpt mij enorm om een breed perspectief te houden. Verder heeft ze een ongelooflijk geheugen en empathisch vermogen en houdt dus feitelijk alles georganiseerd
Welk jaargetijde is het fijnst?

Alleen van de herfst word ik minder vrolijk - ik kan genieten van de zomer en (op de skies) van de winter

Welk vakantieland?

Ik heb nog zoveel landen te ontdekken maar Canada (British Columbia) vindt ik wel een topleid

Wat heb je leren waarderen in coronatijd? De lege snelwegen

‘AL ONZE PANDEN LEVEREN VEEL MEER ENERGIE DAN ZE VERBRUIKEN’



‘WE WILLEN EEN ECOSYSTEEM CREËREN OM DE LOGISTIEK VAN DE TOEKOMST IN EEN STROOMVERSNELLING TE BRENGEN’

grote industriële dozen met veel beton en weinig daglicht. De laatste jaren zijn daar echter enorme stappen in gezet en dat *moet* ook, want logistiek is mensenwerk. Een logistiek gebouw moet niet alleen geschikt zijn voor opslag en overslag van producten, maar moet ook een prettige plek zijn om te werken. Wij helpen onze logistieke huurders met het winnen van de ‘war on talent’ door het ontwikkelen van een gezonde en uitdagende werkomgeving die talent aantrekt en vasthoudt. Dat vraagt om een ontwerp waarin mensen centraal staan, met aandacht voor lichtinval, groen, een goed bedrijfsrestaurant en liefst ruimte voor ontspanning en recreatie. De focus op mensen leidt tot aantrekkelijke gebouwen en inspirerende locaties waar mensen graag willen werken.’

INNOVATIE ‘Wij bouwen voor toekomstige generaties. De gebouwen die we nu neerzetten, moeten minimaal 40 jaar staan. Dat betekent dat we nu al moeten nadenken over hoe de wereld er straks uit zal zien en dat we moeten zorgen dat onze ontwerpen ook in de toekomst nog betekenisvol en relevant zijn. Dat vraagt niet alleen dat we ons aanpassen aan de veranderende consumentenvraag, maar ook dat we de kansen grijpen die de technologie ons biedt. Zo draaien we nu een pilot met een partij die innovatieve glasvezeltech heeft ontwikkeld waardoor we onze gebouwen op alle plekken kunnen voorzien van razendsnel, stabiel internet. Doordat we nu met IoT (internet of things) kunnen werken, kunnen we processen slimmer organiseren, wat bijvoorbeeld kan leiden tot het reduceren van kosten, vertragingen en bederf van voedingsmiddelen. Bovendien besparen we dankzij deze technologie wel 90 procent op datakabels (en dat gaat in een gemiddeld gebouw al snel over 10 kilometer). Maar de *echte* innovatie zit hem in de fundamentele vraag of we nog wel individuele gebouwen moeten ontwikkelen of dat we vooral moeten inzetten op innovatieve communities. Wij opteren voor dat laatste. Daarom laten we bij het Stadsdistributiecentrum professionals uit allerlei branches via open innovatie samenwerken om stadslogistiek naar het volgende level te brengen. Als dit zaadje tot ontwikkeling komt, is dat goed voor de bedrijven, de locatie, de sector *en* de wereld.’

een grote elektriciteitsvraag. Die vullen wij in zonder stroom van het net. De energie die we over hebben, wordt opgeslagen in enkele containergrote batterijen en we vormen samen met de andere bedrijven op het park een virtueel netwerk waarin we onderling energie uitwisselen. Dergelijke knooppunten kunnen een grote rol in spelen in het oplossen van het lokale energievraagstuk en bijdragen aan een leefbare planeet.’

URBAN LOGISTICS ‘Elke tijd heeft zijn eigen logistieke uitdagingen. Voor ons ligt die in het bedenken van slimme oplossingen om de dichtstlibbende steden leefbaar en bereikbaar te houden. Wij willen het stadsverkeer verminderen door goederenstromen te combineren. Dat kun je doen door de overslag van vrachtwagens aan de buitenkant van

de stad te organiseren en de goederen daar te clusteren voordat ze met klein, lokaal transport zoals een elektrisch busje of een bakfiets, de *last mile* afleggen. Tegelijkertijd zetten we vol in op kennisdeling. We willen met logistiek vastgoed een ecosysteem creëren voor samenwerking en innovatie om de ontwikkeling van de logistiek van de toekomst in een stroomversnelling te brengen. Zo bouwen we in Badhoevedorp een Stadsdistributiecentrum. Een logistieke campus waar allerlei partijen met elkaar nadenken over de vraag hoe de stadsdistributie beter en slimmer kan. EON vond dat het stadsdistributiecentrum zo’n gaaf initiatief dat het de laadinfrastructuur gaat verzorgen. Het wordt het grootste elektrische laadstation van Europa, met ruimte voor het opladen van 800 voertuigen. Ook op andere vlakken werken we aan een leefbare stad. In Londen en New York worden al veel

appartementen zonder keuken gebouwd, omdat de prijs en het gemak van buiten de deur eten het niet meer rechtvaardigen om zelf te koken. Zelf koken gaat bovendien gepaard met een enorme verspilling, doordat er veel wordt weggegooid. Centrale bereiding zorgt voor minder CO₂-uitstoot. We gaan toe naar een situatie waarbij maaltijden aan de randen van de stad worden klaargemaakt en vervolgens gedistribueerd. Momenteel zijn we in Amsterdam in gesprek met een grote cateraar over de mogelijkheden.’

PEOPLE PROOF ‘Nederland vergrijsd in hoog temp. Dat heeft grote gevolgen voor de arbeidsmarkt. De beroepsbevolking krimpt, bedrijven hebben moeite om aan vakmensen te komen. Dat geldt ook voor de logistiek. Tot voor kort waren logistieke panden bovendien niet de meest inspirerende werkomgeving: