

# Gestandaardiseerde hal met terugkoopgarantie



In het marktsegment van logistieke centra biedt Van den Brink Staalbouw sinds mei demontabele hoofdconstructies met terugkoopgarantie aan, onder de noemer Logistaal. Na gedane zaken neemt de staalbouwer de drager weer terug, indien men dat wenst. Logistaal kent een hoge mate van procesbeheersing. Achter het business-model schuilen harde en zachte waarden.

Tijdelijke hallenbouw is geen novum, maar een terugkoopgarantie of leasemodel van een doordacht demontabel concept is dat wel. Sinds de introductie in mei haalde de staalbouwer in Barneveld hiermee drie nieuwe klanten binnen, twee in Noord-Brabant en een project (in uitvoering *foto links*) in Nieuwegein van 55.000 m<sup>2</sup> bvo.

‘Bij logistieke centra gaat het om: locatie, locatie, locatie. Strategisch gelegen. Maar wat als straks, cru gezegd, die hokken leegstaan?’ Aan het woord is algemeen directeur Robert Kwin-tenberg (*foto rechts*), sinds zijn betrokkenheid bij het project Fokker 7, winnaar van het Nationale Duurzaamheidsprijs Staal 2016, thuis in *design for disassembly*, en derhalve ook geïnteresseerd in alles wat daar uit volgt (maar nog lang niet is uitgekristalliseerd): restwaarde, hergebruik, circulariteit, certificering. Zijn onderneming heeft meer plannen in dezelfde richting, en zal met de tijd bijdragen aan casuïstiek. Die tijd komt: ‘Ik verwacht dat de markt voor logistieke centra, een groeimarkt door de internetaankopen, nog enkele jaren aanhoudt. De lage rente speelt daarin ook een rol. Voor ons betekent dit dat we daar nu volume en omzet uithalen, maar die groei komt ook weer tot stilstand, en dan staan er hallen leeg. Men zal dat een jaar aanzien, maar die grond is kostbaar en die hal moet dan weg, zeker als de locatie op dat moment ook niet top is. Wij kunnen ze dan uit elkaar halen en bijvoorbeeld in Oekraïne neerzetten.’

## Product

Een hal laten neerzetten en in de aankoop een deal opnemen voor terugname, ‘ruwweg tegen een derde van de nieuwprijs’, daarbij krabt menigeen zich achter de oren. ‘Er zijn mensen die vragen: wie wil dat nou? Maar we hebben ons huiswerk gedaan. Wij nemen het traditionele model in de bouw op de schop. Het ‘U vraagt, wij draaien’-concept



draaien wij om; wij leveren geen dienst maar een product.'

De visie stoelt op duurzaamheid. Staal is bij uitstek geschikt voor circulariteit. Gebruik maken van de bekende, intrinsieke kwaliteit van het constructiemateriaal (demontabel en herinzetbaar), en *en passant* het imago van het materiaal verbeteren, is het beginsel. De staalbouw als geheel mag op dat gebied wel een actievere rol spelen, vindt Kwintenberg. Met de grondgedachte om een gebouw op een gezonde commerciële basis terug te nemen en te hergebruiken, wordt a priori beter nagedacht over de kwaliteit ervan. Logistaal bouwt in S355 en hooguit in lagere staalsoorten voor de secundaire delen, is onderdeel van dat principe.

### Standaardisatie

Sleutelwoord bij de draagconstructie van de demontabele hal voor opslag en distributie is standaardisatie, met daarin de keuze uit een aantal variabelen. Voor de wind- en dakbelasting (verschillende windgebieden en mogelijkheid tot zonnepanelen), voor de vrije hoogtes (keuze uit 10,8 m en 12,2 m) en voor kolomafstanden. Per project wordt de toepassing van volle-wandliggers, raatliggers of vakwerkspanten bekeken, afhankelijk van de beschikbaarheid en staalprijs. Zo neemt de bouwer het risico van prijsfluctuatie weg, en kan hij tegen een vaste, scherpe prijs concurreren, ook met andere materialen. Wat weer bijdraagt aan de imagoverbetering.

### Tractie

Ander ijzer in het vuur is bouwsnelheid.

Door de standaardisatie is een hoge mate van procesbeheersing mogelijk, in engineering, fabricage en montage, waardoor de bouwer van de drager versnelling weet aan te brengen. Behoud van tractie, of zelfs toename, wordt bereikt door de productie binnenshuis zoveel als mogelijk te automatiseren en door oplossingen in het werk, zoals wijze van monteren. Bijvoorbeeld door spantdelen in samengestelde, gelaste segmenten in te hijsen, zoals gebeurt in Nieuwegein. Het product is een doorgeëngineerd en BIM-klaar concept, maar doorontwikkelen blijft. 'Als je materiaal één-op-een opnieuw wilt inzetten, vergt dat veel kennis op gebied van kwaliteit en de herbruikbaarheid.'

Logistaal kent nog een verdiepingsslag. Hard is uiteraard het getal onder de streep (en een prijsopgaaf binnen een dag), maar naast terugkoop wordt ook lease overwogen. Het business-model kent uiteraard het begrip restwaarde, kwantificeerbaar met indicatoren en kerngetallen, 'maar pas waardevol wanneer marktwerking ontstaat', maar misschien dicteert de toekomst ook andere eigendomsmodellen waarop nog wordt gestudeerd. De toekomst schat Kwintenberg positief in; een auto met inruilwaarde is de gewoonste zaak van de wereld en agrariërs die stallen verkopen op Marktplaats ook. Met Grondstoffenakkoorden en circulariteit zullen ook bouwmaterialen hogere prioriteit

krijgen, en commercieel valide initiatieven in de bouw kansrijker. Het aanbod creëert soms ook een behoefte. Misschien wordt het begrip donorconstructie wel gangbaar. 'Tien jaar geleden moest je een sloper betalen, nu levert het geld op.'

### Perspectief

Er is nog één maar: 'Anderen moeten aanhaken.' Logistaal wacht op ketenpartners die willen deelnemen, want de staalbouwer levert de drager, niet de dak- en gevelbeplating, noch de fundering en betonvloer. Om het gebouw daadwerkelijk terug te nemen, voor zover technisch mogelijk, zullen er schappen over de dam moeten volgen. Kwintenberg: 'Niet alleen praten, maar ook doen!' Lonkend perspectief is dat samenwerking weer nieuwe R&D en productontwikkeling zal entameren. Zo hoopt Kwintenberg vurig op boutbare verbindingen voor de schoren van de vakwerkspanten, die uit oogpunt van 'sociale innovatie' door mensen met een beperking of 'rugzakje' kunnen worden samengesteld. Snel, voordelig en goed, luidt het credo van Logistaal. Wanneer is het een succes? Kwintenberg: 'Als we de eerste constructie hebben teruggekocht.' •

### Meer informatie

Brinkstaalbouw.nl en Logistaal.nl.