energeia.nl

Energie 'heel groot thema' bij ontwikkeling logistiek vastgoed

Hans van der Lugt

5-7 minuten

“Vastgoed vraagt om een andere aanpak dan andere investeringen”, zegt de nieuw aangetreden CEO van Intospace, Tim Beckmann, in een telefonische toelichting. Beckmann was de afgelopen jaren partner binnen Somerset Capital Partners en neemt nu de leiding over Intospace. Naast de oprichter van Somerset Capital Partners, Joes Daemen, investeert ook ondernemer Raymond Cloosterman (Rituals) in Intospace, gevestigd in Oisterwijk. In de energiewereld was een voorbeeld van die “andere investeringen” van Somerset recentelijk bijvoorbeeld de deelname aan een financiële injectie van €22 mln in de ontwikkelaar van batterijtechnologie LeydenJar.

Eigen energievoorziening essentieel

Intospace begint met een vastgoedportefeuille in beheer van ruwweg €500 mln en het drievoudige in ontwikkeling: €1,5 mrd. Het grote thema in de ontwikkeling van nieuwe projecten is energievoorziening, zegt Beckmann over de koers die Intospace wil varen. “Ons uitgangspunt is dat we deze projecten in eigen portefeuille houden. Dan is de belangrijkste vraag: hoe ziet een gebouw er uit op de lange termijn? Dan is energie een heel groot thema.”

Het probleem waar Beckmann met veel projecten tegenaan loopt is een elektriciteitsnet dat zo langzamerhand op slot zit. Op veel plaatsen heeft het geen zin om een aansluiting aan te vragen voor levering en/of teruglevering. “Dit is ongekend”, zegt Beckmann. “We hebben besloten dat we alleen nog maar distributiecentra bouwen met een eigen energiesysteem.”

Op Schiphol Trade Park is zijn bedrijf -al was dat nog onder de naam van Somerset- deze zomer begonnen met de bouw van een distributiecentrum dat een oplossing moet bieden. “Dit is zogezegd onze *'concept car'* waar we samen met netbeheerder Liander oplossingen uitproberen”, zegt Beckmann. “We gaan hier heel ver, want we moeten wel.”

Basisprobleem is: Liander geeft het pand wel een aansluiting op het elektriciteitsnet, maar het is een aansluiting “met nul levering, alleen wat teruglevercapaciteit”. Het distributiecentrum moet dus alle elektriciteit die het nodig heeft zelf opwekken. “Het wordt volledig zelfvoorzienend”, zegt Beckmann.

Eigen elektriciteitsvoorziening goedkoper

Het dak komt vol te liggen met zonnepanelen en er komen batterijen om op zonnige dagen overtollige stroom op te slaan. Aangezien er wel teruglevercapaciteit is op de aansluiting wordt gebruik van de batterijen ook aangeboden aan de netbeheerder voor balanceringsdiensten. De inkomsten daaruit helpen ook de bussinesscase, zegt Beckmann. Met omliggende bedrijven wordt ook een zogeheten virtueel netwerk opgezet voor het in balans houden van energievraag en -aanbod. Voor de inrichting en besturing van deze infrastructuur zijn respectievelijk Joulz en Spectral Energy ingeschakeld.

Uit berekeningen bleek dat de stroomvoorziening met

zonnepanelen en batterijen leidt tot een risico op een stroomtekort voor hooguit 400 à 500 uur per jaar. Aangezien stroomafname van het net onmogelijk is maar het pand wel gasaansluiting krijgt, komt er een gasgenerator in het pand om in geval van nood bij te springen.

Doorrekening van deze plannen resulteerde in een verrassing voor Beckmann. “Ik dacht dat al deze infrastructuur zou resulteren in extra kosten van zeker €10 mln, maar we zien nu dat we goedkoper energie kunnen leveren aan de gebruiker dan wanneer hij afneemt van het elektriciteitsnet.” Zelfs met de dure back-up installatie van de gasgenerator. “Financieel zou het optimum wellicht zijn om ruwweg 85% autonoom te zijn, dus zonder de optie om de gasgenerator aan te zetten.”

Volgende fase: elektrificatie transport

De omstandigheden op Schiphol Trade Park zijn niet uniek. Ook op andere locaties loopt Beckmann tegen hetzelfde probleem aan. “In Zaltbommel is geen stroom meer bijvoorbeeld, en in ’s Heerenberg alleen beperkte levering.” Dit leidt tot een tot een nieuwe norm, die het bedrijf inmiddels heeft omarmd: standaard emissievrije gebouwen die het elektriciteitsnet niet verder belasten, maar juist meer energie teruggeven dan ze verbruiken. Door grootschalig gebruik van slimme energiesystemen zijn distributiecentra zonder CO_2-uitstoot mogelijk. “85% tot 90% van wat we in Hoofddorp neerzetten, zullen we overal terugzien. Alleen de installatie van gasgeneratoren waarschijnlijk niet.” De simpelste ingreep, het plaatsen van zonnepanelen, is al enkele jaren standaard.

De logische vervolgstap is elektrificatie van het transport dat bij een distributiecentrum aan- en afrijdt. Ook deze ontwikkeling staat al in de steigers in de omgeving van Schiphol: City

Logistics Innovation Campus of Clic. In samenwerking met Essent ontwikkelt Intospace hier een "broedplaats voor innovatie in stadslogistiek, zoals food-, retail- en servicelogistiek“. Vorige maand schreef *Energeia* over Clic als een project van Essent en Somerset Capital, maar ook dit vastgoedproject gaat over naar de portefeuille van Intospace.



Schets van het in dit artikel besproken distributiecentrum in aanbouw op Schiphol Trade Park. Het dak komt vol te liggen met zonnepanelen. (Bron: Somerset Capital Partners)