

WEBINAR De toekomst van logistiek vastgoed

ONTWIKKELINGEN IN E-COMMERCE EN VASTGOED



GROENEWOUT



Breda, 22 april 2021

9026X142/MvK/ydr

De in dit rapport genoemde conclusies, aanbevelingen en adviezen zijn gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte informatie en gegevens. Besparingen, exploitatie- en investeringsramingen zijn afhankelijk van de in dit rapport genoemde randvoorwaarden en aannames. Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de Groenewout Algemene Voorwaarden 2012.

50 jaar logistieke historie

Logistiek

> 10 jaar e-commerce logistieke vraagstukken

Internationaal logistiek adviesbureau

Supply Chain Management

Construction Management & Engineering

E-commerce en logistiek vastgoed



A close-up photograph of a computer keyboard. The background is slightly blurred, showing various keys like 'Delete', 'End', 'Page Up', and 'Page Down'. A prominent red key with a black shopping cart icon is in the center-left. Overlaid on the image are three green rounded rectangular boxes containing white text.

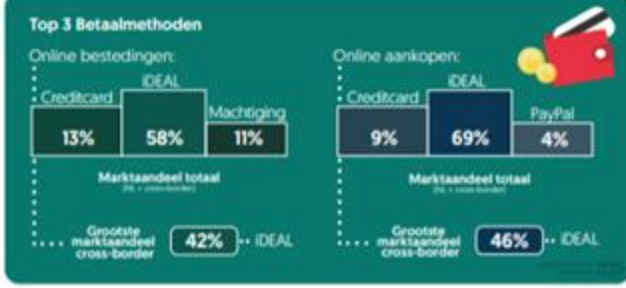
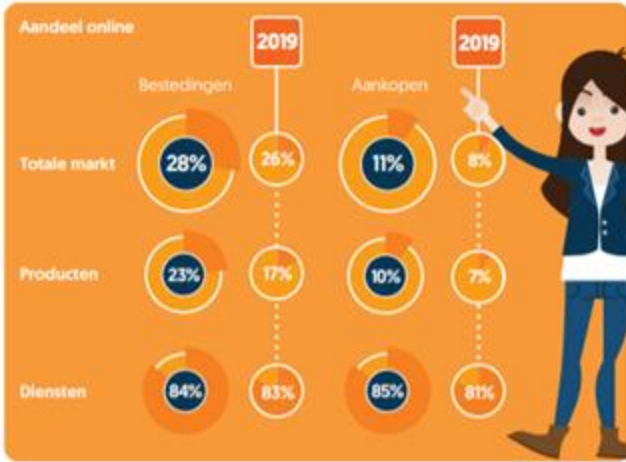
> 26 miljard online sales
in 2020

75% productgerelateerd

25% dienstgerelateerd

Thuiswinkel Markt Monitor 2020

Alle e-commercefeiten in één oogopslag





Menu

nrc



Mijn nieuws

PAKKETBEZORGING

Aantal pakketten bij PostNL blijft stijgen

✎ [Christiaan Pelgrim](#) ⌚ 22 december 2020 ⌚ Leestijd 1 minuut

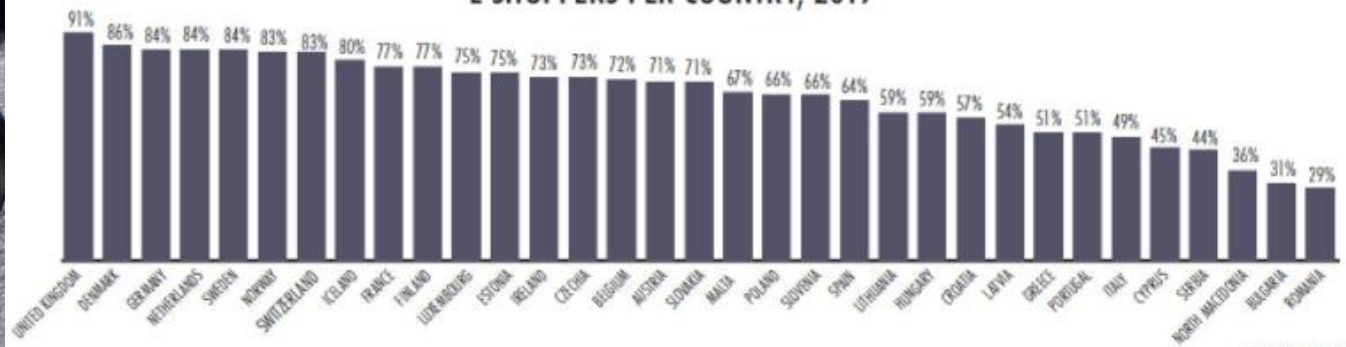


Het aantal pakketten dat PostNL bezorgt, is gestegen naar 1,7 miljoen per dag. Volgens het bedrijf heeft de sluiting van niet-essentiële winkels daartoe geleid. Ten opzichte van begin dit jaar heeft PostNL de capaciteit met 90 procent vergroot. Tot voor kort bedroeg het maximum 1,5 miljoen pakketten per dag. PostNL vraagt consumenten retourzendingen tot na de jaarwisseling vast te houden. Ook is het bedrijf in gesprek met diverse winkels om extra afhaalallocaties te openen. PostNL begrenst voorlopig het aantal pakketten dat webshops kunnen aanleveren. (ANP)

Een versie van dit artikel verscheen ook in NRC Handelsblad van 22 december 2020

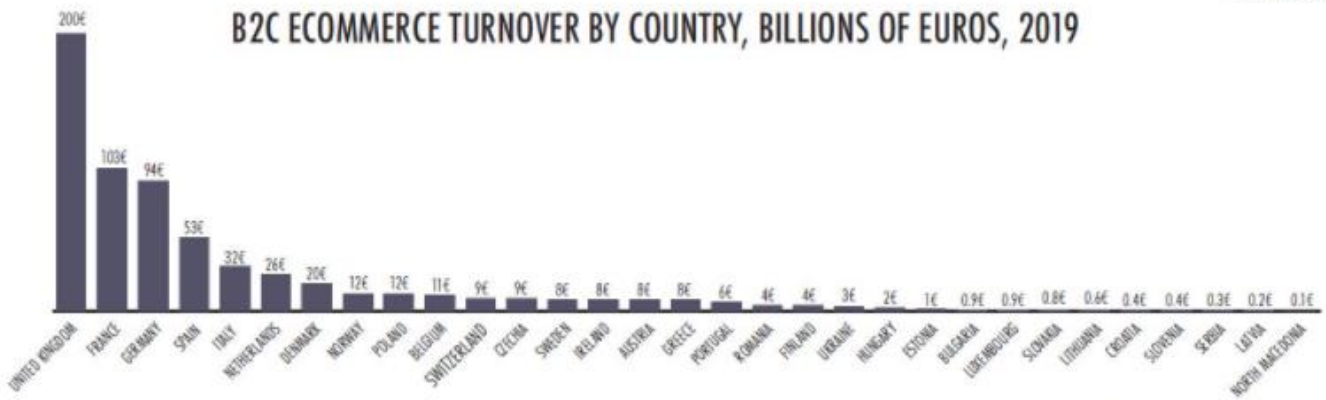
📌 Leeslijst ➔ Artikel delen ✉ Mail de redactie

E-SHOPPERS PER COUNTRY, 2019



SOURCE: EUROSTAT

B2C ECOMMERCE TURNOVER BY COUNTRY, BILLIONS OF EUROS, 2019



SOURCE: NATIONAL ECOMMERCE ASSOCIATIONS, STATISTA, RETAILX ANALYSIS

E-commerce stuwt vraag logistiek vastgoed naar grote hoogte

Warehousing Voor abonnees

De voorraad logistiek vastgoed is het afgelopen decennium steeds groter geworden. De verkoop van producten. De opslag van voorraad verschuift dus meer van winkels naar distributiecentra.



Rijk: 'Wildgroei van distributiecentra is ongewenst'

Warehousing 1378

Het Rijk wil de wildgroei aan distributiecentra in Nederland een halt toe roepen. Verantwoordelijk minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wil daarom afspraken maken met gemeenten en provincies over de bouw van nieuwe distributiecentra.



"Een aaneenschakeling van grootschalige, eenvormige opslag- en distributiecentra langs rijkswegen moet zoveel mogelijk worden voorkomen", schrijft Ollongren in het [Ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie \(NOVI\)](#) dat zij donderdag naar de Kamer heeft gestuurd. Volgens de minister is – wat zij noemt

'verlooding' – ongewenst want het zet de 'landschappelijke kwaliteit onder druk'.

'Tegengaan verrommeling en versnippering'

Ollongren constateert in het document dat de wildgroei aan distributiecentra (ook wel verdozing genoemd, red.) alleen maar zorgt voor 'verrommeling en versnippering' van het landschap. "Dat is ongewenst en moet worden tegengegaan", aldus de D66-minister, die hieraan toevoegt dat het aan banden leggen van de 'verlooding' een van de aandachtspunten moet worden van het toekomstige ruimtelijke beleid in Nederland.

Vraag naar XXL-dc's enorm groot

Rondom [het thema verdozing](#) is op dit moment veel te doen. De laatste jaren worden in Nederland met name in de belangrijkste logistieke hotspots van ons land, regio Venlo en West- en Midden-Brabant en de regio Rotterdam veel nieuwe distributiecentra gebouwd. De vraag naar distributiecentra is op dit moment **enorm groot**. Zo werd het afgelopen jaar een recordhoeveelheid van 2,3 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik genomen, 9 procent meer dan in 2017.

9026X142/MvK/ydr
Source: Logistiek.nl

Prodelta bouwt 'gasloos' DC op voormalige Bidfood-locatie in Ede

Warehousing

Horeca groothandel Bidfood heeft ruim 7 hectare grond in Ede verkocht aan ProDelta Real Estate Development. De logistiek vastgoed ontwikkelaar wil op de brownfield locatie op bedrijventerrein Frankeneng, waar Bidfood jaren was gevestigd, een nieuw duurzaam distributiecentrum realiseren van 42.000 vierkante meter.



Van dit staal worden volg gebouwd. Ook andere vri doeleinden.

Logistiek vastgoedmarkt is tot op heden 'corona-bestendig'

Warehousing

De logistiek vastgoedmarkt in Nederland trilde vorig jaar maart bij de uitbraak van het coronavirus even op zijn grondvesten, maar deze markt blijkt nu achteraf tegen een stootje te kunnen. De vraag naar distributiecentra bleef in 2020 onverminderd groot en zal - zo is de verwachting - dit jaar ongeveer hetzelfde blijven met een kleine stijging in de huurprijzen.



zamenlijk 80-90 procent van de logistieke vastgoedmarkt in Nederland.

Prologis dc in Tilburg ontvangt eerste WELL Gold-certificaat

Warehousing 766

De distributiecentrum van de Zuid-Koreaanse logistiek dienstverlener Pantos Logistics in Tilburg heeft het WELL Certificaat Gold ontvangen. Prologis, dat het pand (DC5, red.) realiseerde, stelt dat het de eerste keer is dat het International WELL Building Institute (IWBI), een certificering van een dusdanig hoog niveau toekent aan een volledig uitgerust distributiecentrum.



De WELL-norm – niet te verwarren met de bekende BREEAM-norm – voor logistiek vastgoed is sterk gericht op het stimuleren van een prettige en gezonde werkomgeving voor magazijnpersoneel. Volgens Arthur van Kooij, hoofd Project Management Northern Europe van Prologis, is het distributiecentrum in logistieke hotspot nr. 1 in Nederland. "Interieur en exterieur zijn als één geheel ontworpen met specifieke voorzieningen voor alle medewerkers. Het effect is merkbaar en de ruimte ervaart."

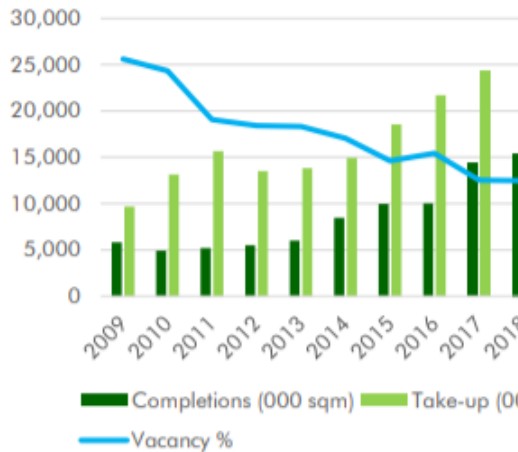
verlener

BI. De
ot en met
voorbeeld het
s een groene
van het pand.

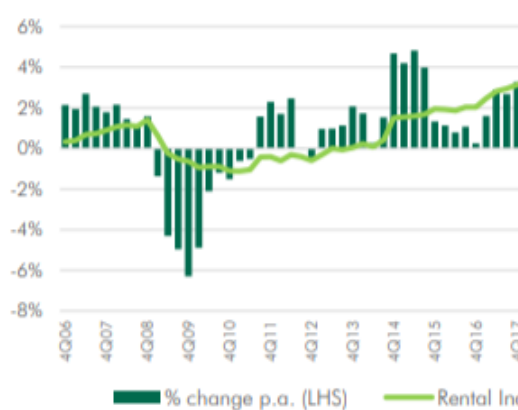
De vraag naar logistiek vastgoed bleef tijdens de pandemie min of meer gelijk aan de verwachtingen van begin 2020, waardoor de opname van distributiecentra ook dit jaar in Nederland constant zal blijven met ruim 2,6 miljoen vierkante meter, blijkt uit onderzoek van Buck Consultants International onder 20 logistiek vastgoed ontwikkelaars. Zij vertegenwoordigen

CONTINUED RECOVERY IN Q4 TAKE-UP DRIVES 10% INCREASE AND A NEW RECORD IN 2020

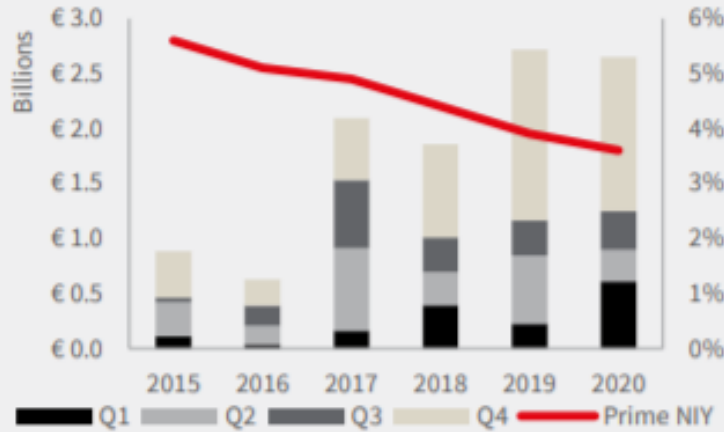
COMPLETIONS, TAKE-UP AND VACANCY (000 sqm)



EUROPE LOGISTICS RENT INDEX (1Q06=100)



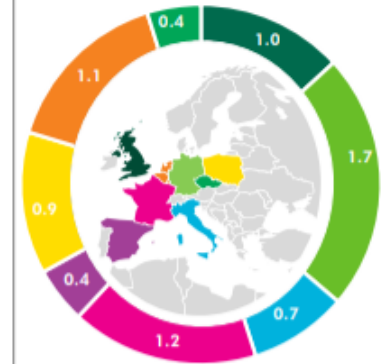
Investment market indicators



Prime Rents 2020 Q4



TAKE-UP Q4 2020 (m sqm)



CONTACTS

Mark Cartlich
mark.cartlich@cbre.com
 +44 7768 237925

Jack Cox
jack.d.cox@cbre.com
 +44 7949 517506

Joerg Kreindl
joerg.kreindl@cbre.com
 +43 676 3158805

Tasos Vezyridis
tasos.vezyridis@cbre.com
 +44 7342 079387

DEFINITION OF TERMS

*CBRE EMEA logistics data covers units over 5,000 sqm in Europe and 100,000 sq ft in the UK.



Logistieke consequenties E-commerce

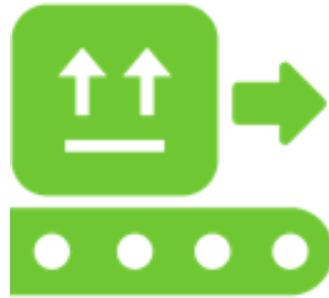
E-COMMERCE SUPPLY CHAIN EN GEBOUW TYPOLOGIE



Sorteercentrum



Dark-stores



Fulfilmentcentrum



Retourcentrum



Stadsdistributie



Pick-up points

Logistieke consequenties E-commerce

E-COMMERCE SUPPLY CHAIN EN GEBOUW TYPOLOGIE



Sorteercentrum

- Overslag, order verzamelen en sorteren
- Consolidatie



Dark-stores

- Tijdelijke opslag en order verzamelen
- Consolidatie/break-bulk
- VAS-activiteiten



Fulfilmentcentrum

- Opslag, overslag en order verzamelen
- VAL-activiteiten
- VAS-activiteiten
- E-commerce activiteiten



Retourcentrum

- Tijdelijke opslag, overslag en sorteren
- Consolidatie
- VAL-activiteiten
- VAS-activiteiten



Stadsdistributie

- Overslag, order verzamelen en sorteren
- Consolidatie
- E-commerce activiteiten

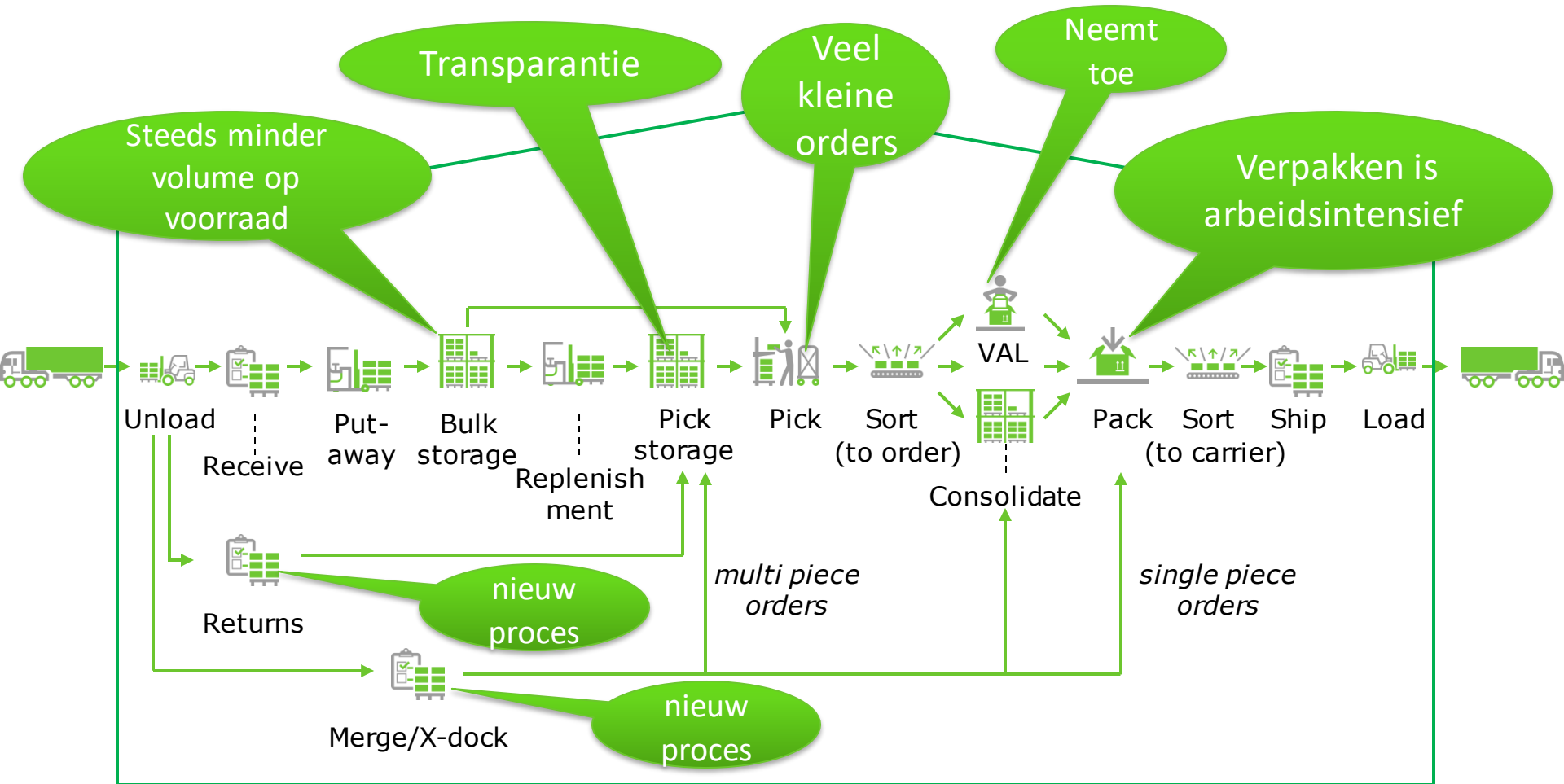


Pick-up points

- Overslag en order verzamelen
- Consolidatie
- VAL-activiteiten

Logistieke consequenties E-commerce

PROCESSEN DIE VERANDEREN BINNEN DE MUREN



Invloed e-commerce op logistiek vastgoed

VAN DC NAAR FULFILLMENT CENTER

Geografie

- ✓ Importstroom minder belangrijk voor bepalen vestigingsplaats.
- ✓ Nabijheid afzetmarkt dominantier bij locatiekeuze.
- ✓ Nabijheid van hub pakketdienstverlener(s) voor fulfillmentcentra.
- ✓ Gunstige arbeidsmarkt, beschikbaarheid personeel is key.

Gebouw

- ✓ Veelal piece picking, vraagt meer vloeroppervlak of mechanisering .
- ✓ Ruimte voor afhandeling van retouren en andere VAS activiteiten.
- ✓ Meerdere mezzanine niveaus vaak een oplossing of mechanisering.
- ✓ Meer ruimte voor crossdock functie.
- ✓ Voldoende overheaddeuren inkomend niet perse uitgaand.
- ✓ Verhoudingsgewijs minder m2 voor gebouwhoge opslag.
- ✓ Nadruk op gebouwhoogte maximalisatie (12,2 m) valt hiermee weg.
- ✓ Vanuit mechanisering opslag kan > 12,2 m wel weer noodzakelijk worden.

Arbeids- intensiever proces

- ✓ Grotere secundaire ruimtes zoals kleed-, was- en pauzeruimtes.
- ✓ Meer (personenwagens) parkeergelegenheid.
- ✓ Meer aandacht nodig voor daglicht, verwarming, koeling en ventilatie.
- ✓ Specifieke eisen brandveiligheid (vluchtwegafstand, rooklaagdiktes).
- ✓ Security maatregelen.

Invloed e-commerce op logistiek vastgoed

VERANDERING OP LOGISTIEK VASTGOEDMARKT

Logistieke vastgoedmarkt effecten

- ✓ Ketens worden complexer waardoor meer variatie in type gebouwen; pure opslag en pure fullfillment centres met alle mogelijke tussenvormen, consolidatie centres, Pick up Points.
- ✓ Daardoor minder helder profiel voor *het* logistieke gebouw.
- ✓ Wat leidt tot een kleinere beleggingsmarkt per profieltype.
- ✓ E-commerce is nog volop in ontwikkeling, waardoor geen helder eindplaatje bekend is.
- ✓ In hoeverre E-commerce kannibaliseert op de traditionele vastgoed is (nog) niet duidelijk .
- ✓ Brownfields kunnen voor pick-up points, dark stores, stadsdistributie en sorteercentra en retourcentra mogelijkheden bieden.



Conclusies: een versnippering van de markt en bestaand logistiek locaties kunnen wellicht vaker een oplossing bieden.
Dit is de groeimarkt voor de komende 10 jaar!

THANK YOU
VERY MUCH
FOR YOUR
ATTENTION



Mari van Kuijk
Managing Director & Partner



vankuijk@groenewout.com



www.linkedin.com/in/marivankuijk



www.groenewout.com