

Logistiek Vastgoed

Nederland 2023

HESSING
supervers



Kaveloptimalisatie vraagt om logistieke blik op vastgoed

Het bouwen van meerlaagse distributiecentra lijkt een rendabele optie geworden in Nederland. Een distributiecentrum van twee of meer verdiepingen biedt de mogelijkheid om beter gebruik te maken van de beschikbare kavelgrootte. Mari van Kuijk, Managing Consultant & Partner van logistiek adviesbureau Groenewout, houdt een pleidooi voor een andere aanpak: kijk eerst naar de mogelijkheden voor logistieke oplossingen, dan pas naar vastgoed oplossingen voor kaveloptimalisatie.

In Nederland verrijzen in korte tijd meerdere meerlaagse distributiecentra. Denk aan de meerlaagse XXL logistieke stadsdistributiehuis van CTPark Amsterdam City, het pand van De Jong Verpakking in De Lier en een warehouse op de campus van DSV in Venlo. Meestal is er een goede reden om een distributiecentrum van meerdere verdiepingen te bouwen. In het kassengebied rond De Lier en op bedrijventerrein Greenport in Venlo betreffen dit de laatste beschikbare kavels. Het programma eist meer (logistieke) functionaliteit als simpelweg een éénlaags distributiecentrum. In Amsterdam is meerlaags bouwen de kans om op dure grond dicht bij de binnenstad veel logistieke ruimte te creëren, als het even kan in combinatie met andere functies.

Deze voorbeelden laten zien dat we in Nederland langzamerhand een kantelpunt bereiken. Mede door de schaarste aan grond, de daardoor stijgende grondprijzen, maar ook vanuit duurzaamheidsoverwegingen ontstaat de roep om kaveloptimalisatie: hoe kunnen we meer doen met de beschikbare metrage? Als we het niet langer uit de lengte of de breedte kunnen halen, moet het dan maar uit de hoogte komen? Een distributiecentrum van twee verdiepingen lijkt dan al snel de meest uitgelezen oplossing. Zeker voor de vastgoedsector, want beleggers en investeerders hebben meer kosten, maar kunnen op dezelfde kavel het dubbele aan huurinkomsten genereren.



Meerlaagse XXL logistieke stadsdistributiehuis van CTPark Amsterdam City

Slimme opslagsystemen

Behalve een bouwkundig antwoord bestaat er ook een logistiek antwoord op de roep om kaveloptimalisatie. Al sinds de jaren zeventig kennen we in Nederland hoogbouwmagazijnen van dertig meter of hoger waarin stellingbedieningsapparaten heen en weer rijden om pallets te handelen. Toegegeven, dat zijn enigszins statische systemen met beperkte flexibiliteit. Bovendien bieden deze dertig meter hoge magazijnen een extra uitdaging in de verdozings-discussie en de zichtbaarheid van warehouses.

De laatste vijftien jaar is in de logistieke sector echter een nieuwe generatie van veel slimmere opslagen handling systemen ontstaan. Dat zijn vaak geautomatiseerde of gerobotiseerde opslagsystemen die flexibel en schaalbaar zijn en de mogelijkheid bieden om goederen uiterst compact op te slaan. Neem het Autostore systeem, waarin per kubieke meter wel vier tot zes keer zoveel goederen kunnen worden opgeslagen als in een traditioneel opslagsysteem met legbordstellingen. De autostore werkt met een benodigde vrije hoogte van 7,5m. In een distributiecentrum van 15m hoogte kunnen 2 autostores systemen boven elkaar worden geplaatst. Om die oplossing te realiseren zijn geen twee gestapelde conventionele distributiecentra nodig met elk een vrije hoogte van 12 tot 15 meter.

Andere aanpak

Natuurlijk is de Autostore geen oplossing voor alle opslagproblemen, maar er komen steeds meer compacte opslag en handling-systemen voor goederen van allerlei vormen en formaten op de markt. Daarnaast worden system integrators steeds beter erin om - mede door de ontwikkelingen op het gebied van robots en artificiële intelligentie - verschillende systemen en technologieën op creatieve wijze te combineren tot efficiënte en effectieve oplossingen voor nagenoeg elk logistiek vraagstuk. Voordat we direct kiezen om een meerlaags distributiecentrum te bouwen, doen we er goed aan om eerst die logistieke mogelijkheden goed op een rij te zetten.

Dat vraagt wellicht ook om een andere aanpak bij het ontwikkelen van logistiek vastgoed. De logistieke vastgoedmarkt is volwassen geworden op basis van één product: marktconforme logistieke panden met een vrije hoogte van eerst 12 en sinds ook vaker 15 meter. Met een vloerbelasting van 40/50 kN/m², één dock per duizend vierkante meter, een entresolvloer boven de docks van 15 tot 20 meter diep en een ESFR sprinklernet aan het dak. Een dergelijk pand hoeft niet zonder meer geschikt te zijn voor een geautomatiseerd of gerobotiseerd opslagsysteem. Daarvoor is misschien een vloer met meer draagkracht nodig. Het kan vragen om een hoger pand, maar soms volstaat juist een minder hoog pand.

Eerst het proces

Uitgangspunt is het principe dat je bij nieuwbouw altijd eerst het logistieke concept moet ontwerpen. Pas als er een concept staat, kan de schil eromheen worden ontworpen. De geschiedenis kent voldoende voorbeelden van fraaie logistieke gebouwen die de architect alvast had ontworpen voordat duidelijkheid bestond over het logistieke proces. Met als gevolg een inefficiënt logistieke operatie. Nu zoeken we direct oplossingen in de hoogte. Maar het op elkaar stapelen van twee vijftien meter hoge distributiecentra zal lang niet altijd de oplossing zijn.

Juist in dat logistieke proces kan al een (groot) deel van de oplossing voor die kaveloptimalisatie liggen. Ook de vastgoedmarkt met oplopende aanvangsrendementen in combinatie met oplopende bouwkosten zoeken naar slimmere oplossingen om projecten te kunnen blijven realiseren. Een hogere logistieke opslag en logistieke throughput kan ook een hoger huurniveau dragen.

De richting is dus naar het bouwen van distributiecentra die optimaal gebruik maakt van de beschikbare kavel op basis van slimme logistieke oplossingen en als afgeleide daarvan de daarbij horende vastgoedoplossing. Dit geldt natuurlijk wel eerder voor complexere logistieke operaties met stukpick, dan voor recht-toe-recht-aan pallet operaties waar het bestaande marktconforme concept nog steeds prima werkt. Wat optimaal is, wordt dan niet alleen bepaald door het aantal vierkante meters, maar primair door het logistieke concept en capaciteit: de opslag- en verwerkingscapaciteit per kubieke meter.

Mari van Kuijk, werkzaam als Managing Consultant & Partner bij Groenewout, heeft jarenlange kennis en expertise op gebied van bouw- en projectmanagement, haalbaarheidsonderzoeken van logistieke gebouwen en gebouwimplementatie. Mari houdt zich daarnaast bezig met contractuele en financiële ondersteuning bij logistieke vastgoedprojecten.



vankuijk@groenewout.com | +31 6 5060 5351



CONSULTING,
ENGINEERING &
OPTIMIZATION IN
LOGISTICS NETWORKS

WWW.GROENEWOUT.COM