

Trends in XXL-distributiecentra in het Pre- en Post Coronatijdperk

Auteurs: Max Overmeer en Kees Verweij, Adviseur en Partner bij Buck Consultants International

In de huidige corona-pandemie is transport en logistiek door het Kabinet aangeduid als een vitale sector. Juist nu wordt voor iedereen in Nederland nog eens duidelijk wat het grote belang is van efficiënte logistieke ketens voor onze maatschappij. Dienstverleners en verladers zijn al jaren bezig om de logistieke ketens steeds verder te optimaliseren en één van de belangrijkste trends daarbij is de opkomst van megadistributiecentra. Uit cijfers van Buck Consultants International blijkt dat 2019 een recordjaar was voor nieuwe zogeheten XXL-distributiecentra in Nederland (elk meer dan 40.000 m²). De toename heeft echter ook tot gevolg dat de discussie over de 'verdozing van het landschap' steeds verder op scherp komt te staan. Nu de eerste maanden van 2020 zijn verstreken, blijkt dat de wereld snel kan veranderen. Een recent onderzoek van Buck Consultants International onder de belangrijkste logistiek vastgoedontwikkelaars en -beleggers geeft inzicht in de verwachte impact van de coronacrisis op de logistieke vastgoedmarkt.

Sterke toename in XXL-distributiecentra

De toename van XXL-dc's in Nederland laat de afgelopen jaren een sterke groei zien. Met 19 opleveringen en 12 aankondigingen voor de komende jaren was 2019 een recordjaar. Deze 31 nieuwe XXL-dc's zijn gezamenlijk goed voor 12.400 banen en twee miljoen vierkante meter logistiek vastgoed. De database die Buck Consultants International sinds 2014 bijhoudt, laat zien dat er in de periode 2013-2019 in totaal 101 XXL-dc's zijn geopend

of aangekondigd. De topregio is Noord-Brabant met 38 grotere distributiecentra in deze periode. De kaart laat zien dat de corridor Rotterdam-Brabant-Limburg favoriet is voor vestiging van nieuwe XXL-dc's in Nederland. Er is echter een bedreiging voor verdere groei in de komende jaren. De beschikbaarheid van grote kavels die nodig zijn voor XXL-ontwikkelingen (meestal 6 hectare of meer) neemt in het kerngebied in hoog tempo af. Steeds meer partijen wijken dan ook uit naar ontwikkellocaties (net) buiten de corridor, zoals Lelystad. De drijvende krachten achter de toename in grotere logistieke centra zijn de groei in vraag naar online producten en de efficiency die schaalvergroting met zich meebrengt. Bovendien hebben e-commerce distributiecentra meer ruimte nodig, omdat ze veel producten op voorraad moeten hebben en er werkruimte nodig is voor het behandelen van retourzendingen.

'Verdozing van het landschap'

De cijfers van Buck Consultants International laten zien dat het aantal XXL-dc's de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Mede door een advies van het College van Rijksadviseurs (CRA) is er in Nederland daardoor een maatschappelijke discussie ontstaan over de zogenaamde 'verdozing van het landschap'. Logischerwijs vraagt de toename van grootschalige distributiecentra en het daarmee samenhangende ruimtebeslag om duidelijk beleid. Dit moet echter wel op grond van een weloverwogen onderbouwing plaatsvinden, waarbij economische en maatschappelijke belangen met elkaar worden afgewogen.

Als ruimtelijk-economisch-, logistiek- en vastgoedadviseur bepleit Buck Consultants International al jarenlang voor zorgvuldige werklocatieplanning in Nederland. Het doel hiervan is voorkomen van grote regionale overschotten of tekorten. Dit kan door inzicht in toekomstige vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen (kwantitatief, maar ook kwalitatief) te koppelen aan een flexibeler planning. Op het eerste gezicht geeft het CRA-advies hier handvatten voor, maar er is weinig aandacht voor het belang van efficiëntie en grotere volumes in de hedendaagse logistiek. In onze ogen moet er ook in de toekomst ruimte blijven voor de bouw van XXL-dc's, maar alleen daar waar de integrale afweging van economische en maatschappelijke effecten positief uitvalt. Buck Consultants International bepleit een evenwichtige werkwijze waarbij alle effecten van XXL-dc's in beeld worden gebracht. Hierbij gaat het om economische en arbeidsmarkteffecten, maar ook de impact op

landschap, milieu en natuur. Ook mobiliteits- en congestie-effecten, en wat dit betekent voor gemeentelijke grondopbrengsten, moeten in kaart worden gebracht. Ook het belang van logistiek voor de moderne maakindustrie en de hogere opleidingseisen in moderne distributiecentra moeten goed in de afwegingen worden meegenomen.

(Post-) Coronacrisis

Recentelijk heeft Buck Consultants International een survey uitgevoerd onder de belangrijkste logistiek vastgoedontwikkelaars en -beleggers in Nederland (april 2020). Ondanks dat niemand kan voorspellen hoe de economie zich zal herstellen van de coronacrisis en de toekomst onzeker is, geven de resultaten van dit onderzoek alvast enig inzicht in de verwachte gevolgen op de logistieke vastgoedmarkt en de ontwikkeling van XXL-dc's.

Het zal niemand verbazen dat de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt naar verwachting een duidelijke stap terug moet doen ten opzichte van het hoge opnamevolume in 2019 (3,1 miljoen m²). De geënquêteerde marktpartijen geven aan dat voor dit jaar een afname van 28% wordt verwacht als de situatie in augustus normaliseert. Wordt dat pas begin volgend jaar dan zakt het opnamevolume naar 1,9 miljoen m², wat een forse afname is van bijna 40%.

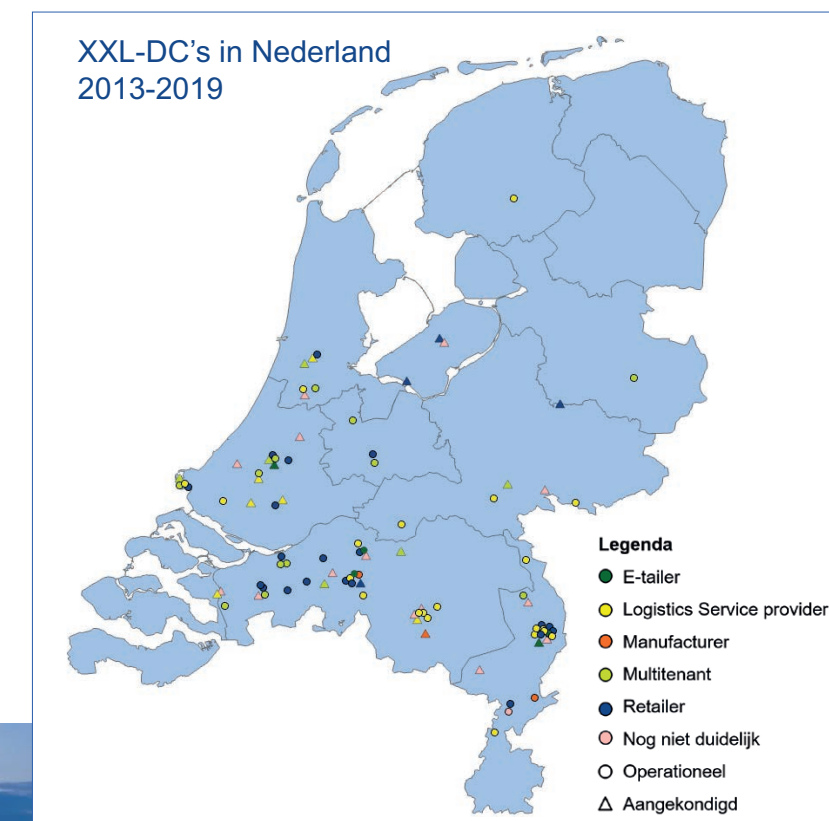
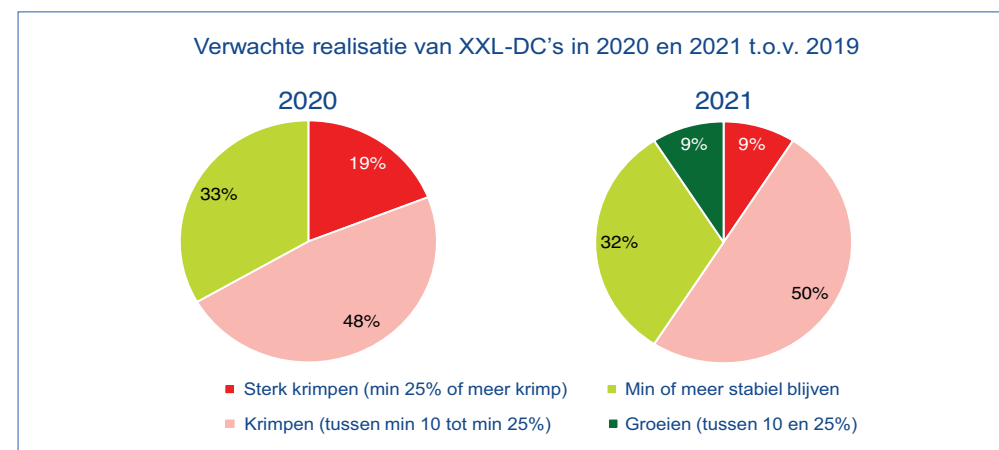
De verwachtingen voor de komende 30 maanden zijn over het algemeen positief. Een derde van de bedrijven verwacht dat de huidige huurders/klanten méér ruimte nodig zal hebben, pakweg de helft van de huurders blijft gelijke bedrijfsruimte houden zoals nu en bij twintig procent van de huurders is afname van de benodigde ruimte tussen de 10% en 25% te verwachten. Geschat wordt dat de bruto aanvangsrendementen op logistiek vastgoed in logistieke topregio's bescheiden toenemen met 25-30% basispunten t.o.v. het gemiddelde niveau van 4,25% begin dit jaar. De verwachting is dan ook dat logistiek vastgoed een gewilde beleggingscategorie blijft.

Alhoewel de drijvende krachten achter XXL-dc's nog steeds van kracht zijn voorziet Buck Consultants International een krimp in

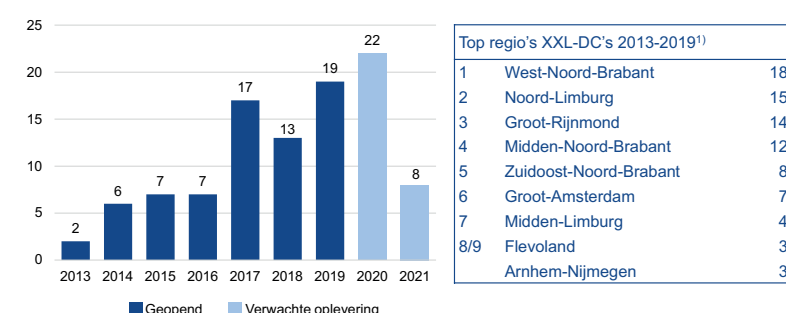
de groei van de XXL-dc's. Zoals aangegeven was vorig jaar een topjaar met 19 nieuw geopende XXL-dc's en 12 aankondigingen. De helft van de leidende logistiek vastgoedpartijen verwacht dit en volgend jaar een krimp van 10-25% in deze deelmarkt, één-derde voorziet een stabiel aantal of in 2021 licht groeiend aantal megadistributiecentra; de andere bedrijven verwachten een krimp op de XXL-markt van meer dan 25%.

De conclusie is dat ook in het post corona tijdperk een blijvende groei te verwachten is van het aantal grotere distributiecentra in Nederland, alleen in een iets lager tempo. Gezien de verwachte forse klap voor de economie kan het zo zijn dat logistiek één van de weinige sectoren is waar nog een substantieel aantal nieuwe vestigingen te verwachten is de komende jaren. Het faciliteren van nieuwe XXL-dc's blijft volgens ons hiermee belangrijk voor de economische herstart van ons land in het post corona tijdperk.

Bron figuren: Buck Consultants International, 2020



In de periode 2013 t/m 2019 zijn in totaal 101 XXL-DC's geopend of aangekondigd. De topregio is Noord-Brabant met 38 distributiecentra in deze periode



¹⁾ Inclusief aankondigingen die in 2020/2021 opgeleverd worden