OPKOMST XXL-DISTRIBUTIECENTRA NIET TE STUITEN

Hoe groter, hoe beter

DOOR **ELVAN BAYRAKTAROGLU**

Sinds een jaar of drie schieten XXL-distributiecentra (DC's groter dan 40.000 m²) als paddenstoelen uit de grond. Huurders zijn onder andere retailers zoals Bol.com, Primark en Michael Kors. Winkeliers houden steeds minder voorraad in de zaak en gebruiken de ruimte juist zodat de klant het maximale uit de koopervaring kan halen; passen, materialen voelen, vergelijken etc. De producten liggen grotendeels opgeslagen in DC's. 'We zien duidelijk dat de voorraad uit de winkel wordt gedrukt. Winkels bieden een heel andere beleving dan enkel het kopen van kleding', zegt René Buck van Buck Consultants International.

Nederland telt meer dan 40 XXL-distributiecentra. Bijna de helft (46%) van deze objecten ligt in Noord-Brabant. Omnichannel dwingt retailers grotere metrages logistiek vastgoed af te nemen. 'Buy everywhere, ship from everywhere and return to everywhere, vat de betekenis van omnichannel wel goed samen', zegt Buck. Het betekent dat consumenten via allerhande devices zowel online als in de winkel artikelen bestellen, eventueel de voorraad kunnen controleren en de keuze hebben om de artikelen op te halen of opgestuurd te krijgen op het tijdstip dat de klant het best uitkomt. Maar ook de afhandeling van de retourzending moet de klant moeiteloos kunnen afgaan. Dat wil zeggen dat de producten thuis opgehaald worden op een gewenst tijdstip, eventueel naar de winkel teruggebracht kunnen worden, of daar geruild kunnen worden, en het liefst allemaal tegen zo laag mogelijke verzendkosten.

Het is daarom van belang dat retailers de gevraagde artikelen in alle vormen, kleuren en maten op voorraad hebben, voor het geval de klant deze binnen afzienbare tijd wil ontvangen of ruilen. Een winkel heeft daar geen ruimte voor, maar een megagroot distributiecentrum wel. Vooral omdat vanuit deze ruime ook de markt buiten Nederland wordt bediend.

FULFILMENT

Fulfilment, het hele traject van orders die online of via winkels ergens in een backorder systeem worden gezet tot aan de overhandiging van de bestelling aan de klant, is daarom een belangrijk onderdeel van de retailer. Daarom investeren retailers graag mee in de ontwikke-

Verder op pag. 30

IN 'T KORT

- Recordopname logistieke meters
- Grotere DC's door consolidatie retailers
- Noord-Brabant sweet spot XXL-DC

RENÉ BUCK

ling van distributiecentra. Door te investeren in fulfilment wordt niet alleen de omnichannel-strategie strakker vormgegeven, maar dit scheelt de retailer ook enorm veel kosten. Om miljoenen klanten tevreden te houden moet er wel ruimte zijn om aan de wensen van de klant te voldoen. XXL-distributiecentra bieden die ruimte.

De ontwikkeling van WDP in Zwolle, het distributiecentrum van Wehkamp, heeft een omvang van minimaal 50.000 m². Het distributiecentrum van de Amerikaanse modeontwerper Michael Kors is tweeënhalf keer zo groot als dat van Wehkamp en staat in Venlo. De Amerikaan bedient vanuit deze Limburgse plaats de Europese markt. Bol.com heeft een megagroot distributiecentrum in Waalwijk, met een omvang van ruim 132.000 m².

Het distributiecentrum van Primark met een omvang van 70.000 m² staat in Roosendaal. Op Trade Port Noord delen Calvin Klein en Tommy Hilfiger een distributiecentrum van ongeveer 66.000 m². Coolblue, dat voornamelijk vanuit de voorraad verkoopt, heeft sinds kort een megagroot DC op Vossenberg van circa 60.000 m².

Uit onderzoek van Buck Consultants International blijkt dat het grootste aantal XXL-distributiecentra in Noord-Brabant gevestigd is. Dat zijn niet alleen de DC's van retailers, maar onder andere ook die van verschillende dienstverleners en producenten. Sinds 2013 zijn er 28 XXL-distributiecentra gebouwd, waarvan alleen al zeven in Midden-Noord-Brabant. Noord-Limburg herbergt er vier, en de rest is verdeeld over de rest van Nederland. Uit hetzelfde onderzoek blijkt tevens dat de grootste voorraad logistiek vastgoed te vinden is in Tilburg en Rotterdam.

MINDER MAAR GROTER

Bij retailers is een consolidatieslag gaande, waarbij kosten gedrukt kunnen worden als ruimte en technologieën binnen DC's gedeeld kunnen worden. Waarom investeren in logistieke infrastructuur als je kunt meeliften op die van de concurrent? Zo'n groot distributiecentrum biedt dan volop schaalvoordelen, voornamelijk op het gebied van efficiency en transport. De reden waarom de XXL-DC-markt zo groeit is omdat retailers consolideren op de logistieke markt. Er worden in de toekomst naar verwachting minder distributiecentra gebouwd, maar wel meer grotere.

Buiten Nederland dient Amazon als voorbeeld voor de retailer. Partijen in de markt vragen zich af of het Amerikaanse beursgenoteerde bedrijf nu eigenlijk een online retailer is of een logistieke dienstverlener. De online retailer heeft waar andere retailers in Europa en Nederland van dromen: een eigen uitgebreide logistieke infrastructuur, wereldwijd meer dan 110 distributiecentra en ze presteren het ook nog eens om op dezelfde dag te leveren vanwege de eigen transportmiddelen. Sinds kort heeft Amazon ook een eigen vloot vliegtuigen. Waren we eerder nog onder de indruk van drones die binnen

Verder op pag 32

XXL-distributiecentra retailers

COOLBLUE

Tilburg – Vossenberg

Omvang: 60.000 m²

De uitbreiding van Coolblue volgt op een eerdere groei in 2014, toen al 25.000 m² extra voor Coolblue werd ontwikkeld. Dit distributiecentrum werd in juni 2015 in gebruik genomen. Met de recente uitbreiding komt het totale warehouse van Coolblue in Tilburg op ruim 60.000 m².

XENOS

Waalwijk – Haven

Omvang: 50.000 m²

Xenos heeft zijn distributiecentrum in Waalwijk aangepast. De Duitse en Belgische vraag nemen in tegenstelling tot die in Nederland fors toe. Met het oog op die groei is het distributiecentrum op logistiek bedrijvenpark Haven uitgebreid tot 50.000 m².

BOL.COM

Waalwijk – Haven 8

Omvang: 135.000 m²

De bouw van het distributiecentrum is dit jaar gestart. Het betreft een fulfilment center dat ook in de toekomst kan blijven groeien. Het magazijn van de internetwinkel wordt 17 meter hoog. De oplevering is gepland in 2017.

24 uur pakketen afleverden, voor de langere afstanden zet Amazon elf Boeings in, geleased bij Atlas Air. De zogeheten premium klanten verwachten namelijk een snelle levering.

Verder ontwikkelt Amazon volgend jaar in Doncaster, Noord-Engeland, een nieuw distributiecentrum. In juli liet Amazon weten dat het besluit van de Britten om uit de Europese Unie te stappen geen effect heeft op de Britse investeringsplannen van het bedrijf. Dit in tegenstelling tot andere bedrijven in het Verenigd Koninkrijk die de Brexit niet afwachten en zich nu al oriënteren op distributiecentra in Europa. Voor Nederland heeft dit echter een nadelig effect. 'Als de Brexit doorgaat, met lange wachttijden bij de grenzen en veel papieren rompslomp als gevolg, dan zullen veel bedrijven een DC in het Verenigd Koninkrijk vestigen. Dat blijft immers wél een grote markt. Als vervolgens Europese DC's niet meer het Verenigd Koninkrijk hoeven te bedienen, dan is er een kans dat het zwaartepunt van de leveringen – en dus een logische plek voor een EDC – naar een plek buiten Nederland verhuist. Vooral Midden- en Zuid-Nederland zullen dat dan merken', aldus Buck.

Het voordeel van Nederland ten opzichte van de rest van Europa blijft echter wel dat in Nederland voldoende opgeleid personeel is, er genoeg fiscale voordelen te behalen zijn en dat er veel grond beschikbaar is. Er zijn echter ook beren op de weg. Gemeentelijke onderhandelingen in Nederland zijn veelal bureaucratisch en duren lang.

De leegstand in logistiek vastgoed is historisch laag en daalde in het eerste kwartaal van dit jaar al tot onder de 5%. De vraag naar logistieke ruimte liet in die periode ook een recordhoogte zien. Het afgelopen kwartaal was de opname verrassend laag, laat CBRE weten in cijfers over het eerste halfjaar. De netto-aanvangsrendementen lopen iets terug, maar daarin lijkt ook een bodem bereikt te zijn. Ongeveer 17% van de nieuwe ontwikkelingen wordt op risico gebouwd.

MEER STADSDISTRIBUTIECENTRA

CBRE meldt tevens dat de vraag naar XXL-DC's toeneemt, maar ook de vraag naar stadsdistributiecentra. Deze komen van pas bij het bevoorraden van binnensteden. Zo kan deels de milieudruk verminderd worden doordat er minder vrachtwagens in de stad rijden, maar ook de tijden van bevoorrading van winkels kan sneller. Het enige probleem, of de enige uitdaging, is echter dat er momenteel zoveel distributiecentra worden ontwikkeld dat er nog nauwelijks voorradig aanbod tegenover staat, aldus CBRE.

Het afgelopen jaar was er voor ongeveer 1,5 mln m² aan logistiek vastgoed verhuurd in Nederland, een record. De opname werd in het laatste kwartaal gestuwd door verschillende partijen, onder andere Primark (86.000 m²), die minimaal 25.000 m² afnamen. Het beleggingsvolume logistiek vastgoed kwam eind 2015 uit op € 1,3 mrd. De verwachting is dat die trend dit jaar zal doorzetten. ■

XXL-distributiecentra retailers

MICHAEL KORS

Venlo

Omvang 122.000 m²

Het distributiecentrum van Michael Kors heeft een oppervlakte van 122.136 m die verdeeld is over 9 bouwdelen. Vanuit dit distributiecentrum wil de Amerikaanse modeontwerper de Europese markt voorzien van producten van Michael Kors.

CALVIN KLEIN/ TOMMY HILFIGER

Venlo

Omvang 60.000 m²

Het moederbedrijf van de Amerikaanse modemerken Calvin Klein en Tommy Hilfiger is de Amerikaanse kledinggigant Phillips–Van Heusen (PVH). PHV wordt de eerste huurder van de e-commerce Logistic Campus op Trade Port Noord in Venlo.

PRIMARK

Roosendaal

Omvang 90.000 m²

Het Ierse retailbedrijf Primark heeft meer dan 250 vestigingen in Europa, verdeeld over acht landen. De filialen in de Benelux en Noord-Frankrijk worden grotendeels vanuit Roosendaal bevoorraad.