

E-commerce en vastgoed: nieuwe wijn in oude vaten?



Ontbijtseminar Dinalog, 13 juni 2013, Entrada Tilburg
9026X091/MvK/ld

45 jaar logistieke historie

Logistiek

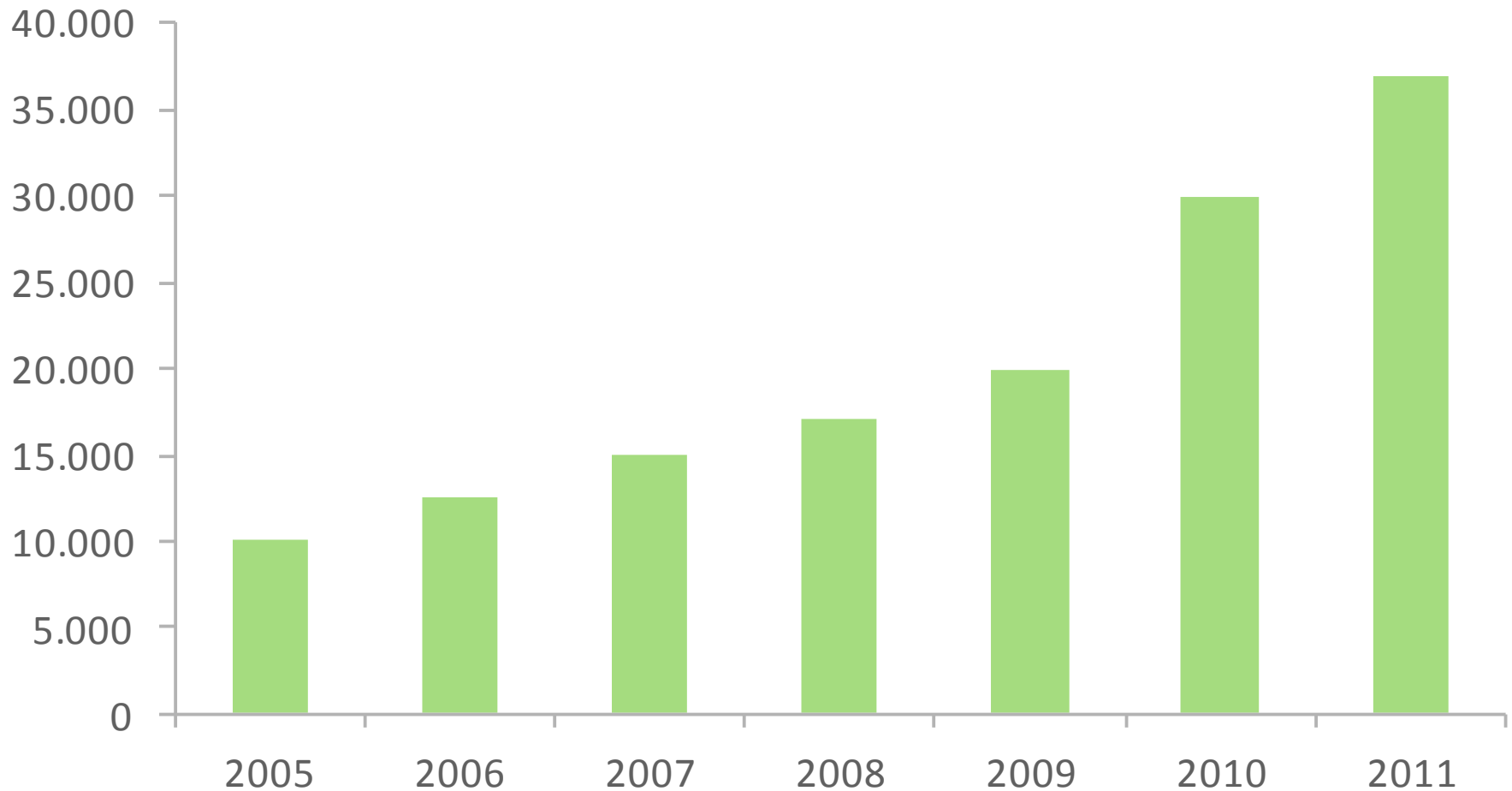
> 5 jaar e-commerce logistieke vraagstukken

Internationaal logistiek adviesbureau

Supply Chain Management

Construction Management & Engineering

37.000



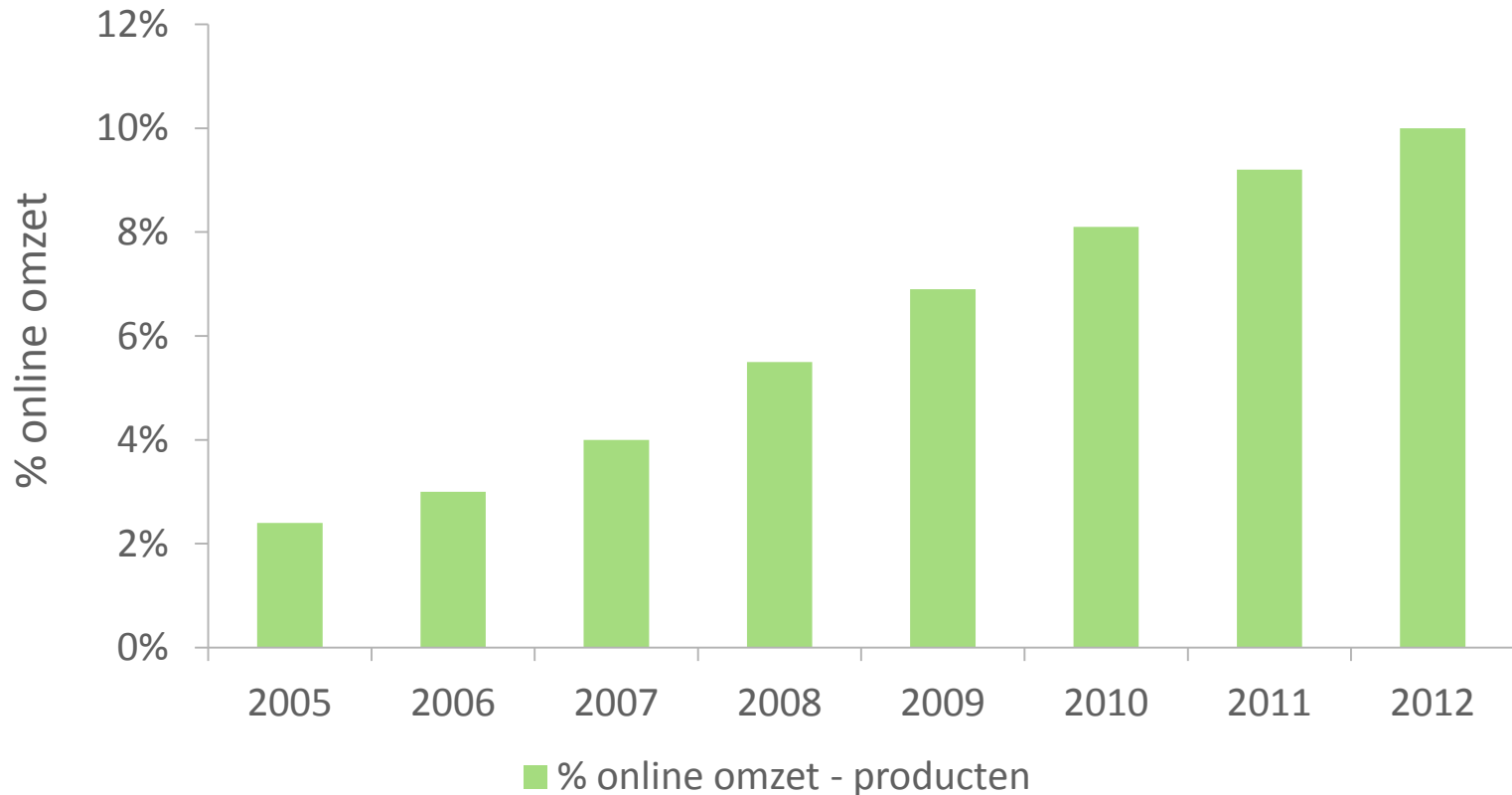


10 miljard online sales



50% product gerelateerd

±10% retail omzet online



Diensten en food buiten beschouwing gelaten

1 v

>400.000 pakketjes per dag

Hieronder ziet u de producten die u tot op heden in uw winkelwagentje heeft geplaatst.
Klik onderaan op "Bestellen" om uw adresgegevens in te vullen en uw aankoop af te ronden.

Omschrijving product	Aantal	Prijs	Totaal	Verwijder
----------------------	--------	-------	--------	-----------



Retour zomer 2010 blouse Lilly
(cherry red 92)

1

€ 44,95

€ 44,95



Totaal 1 artikel:

(incl. € 7,18 BTW)

€ 44,95

Verder winkelen

Bestellen

Food echt anders dan Non Food

	Food	Non Food
Order waarde	€50-€200	<€50
Stuks per order	50-100	1-3
Lijnen per order	25-50	1-2
Retouren	<1%	tot 30%
Complexiteit	Hoger	Lager
Assortiment	5,000-15,000	Tot 1 mio

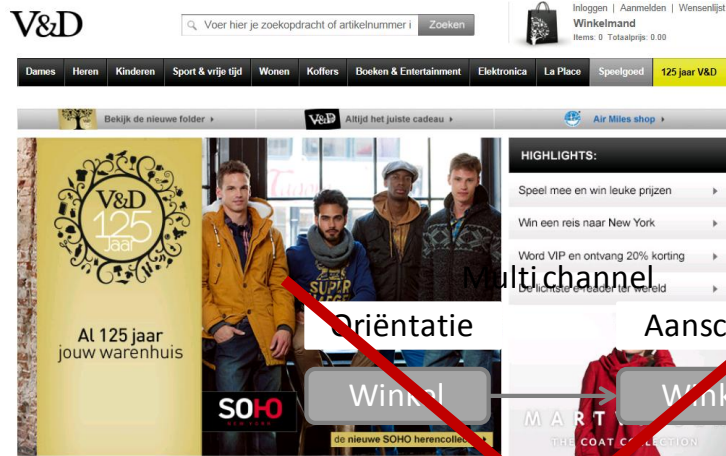
Orders voor Business $\neq$ Orders voor Consumers

	B2B	B2C
Lijnen per order	50 - 100	1 - 3
Stuks per lijn	5 - 100	1 - 2
Complexiteit	Lager	Hoger
Retourstroom	Zeer beperkt	tot 30%
Consolidatie	Pallet/rolcontainer	Shipping box

Trends: bezorgen = key, afhalen groeit



Trends: cross channel is de toekomst

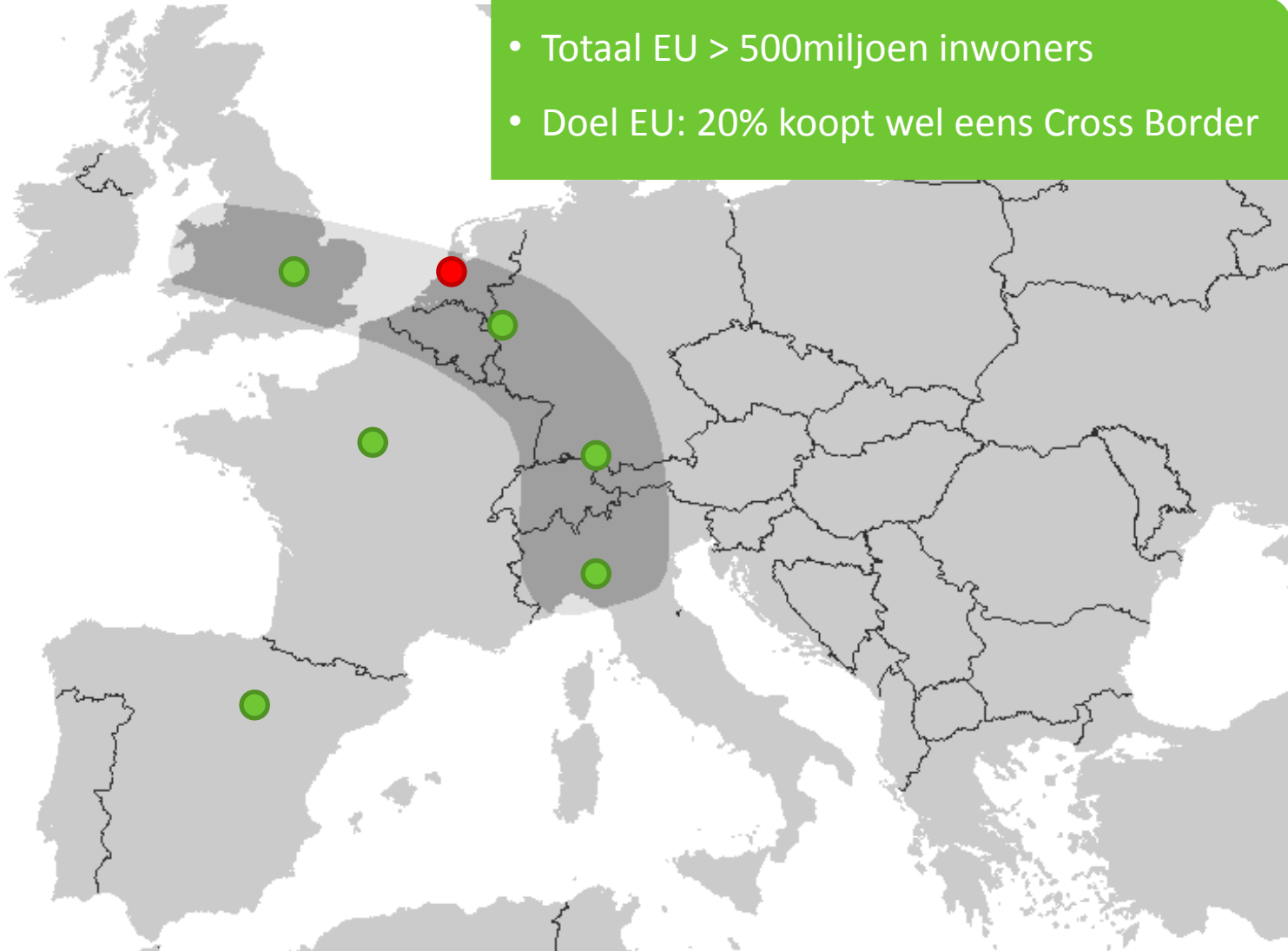


Trends: mass customization



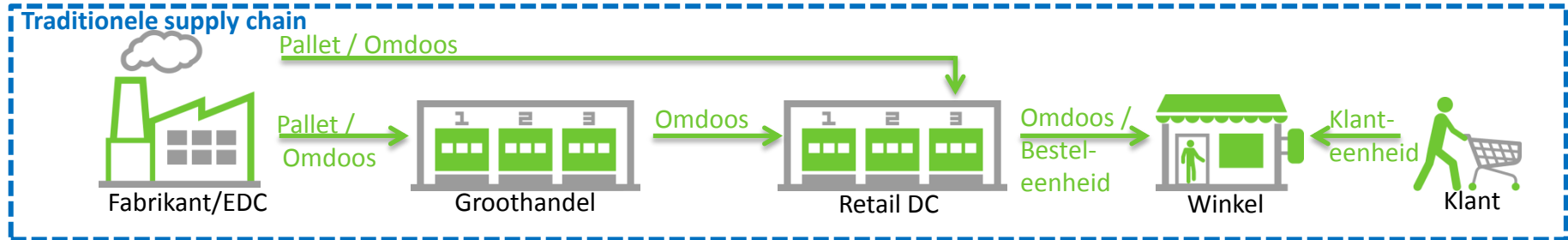
Trends: Europa is de toekomst

- Totaal EU > 500miljoen inwoners
- Doel EU: 20% koopt wel eens Cross Border



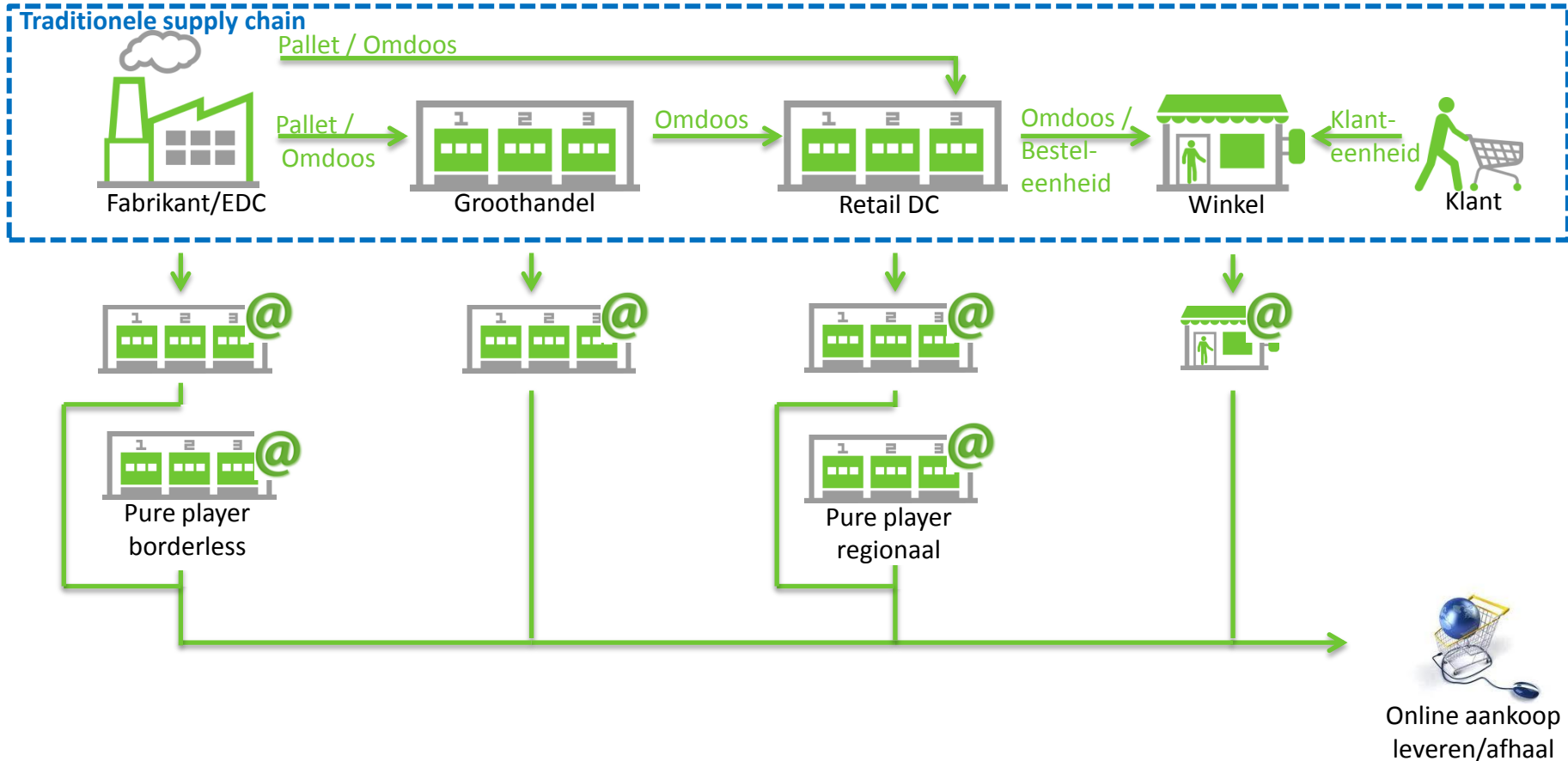
Logistieke consequenties E-commerce

Traditionele keten



Logistieke consequenties E-commerce

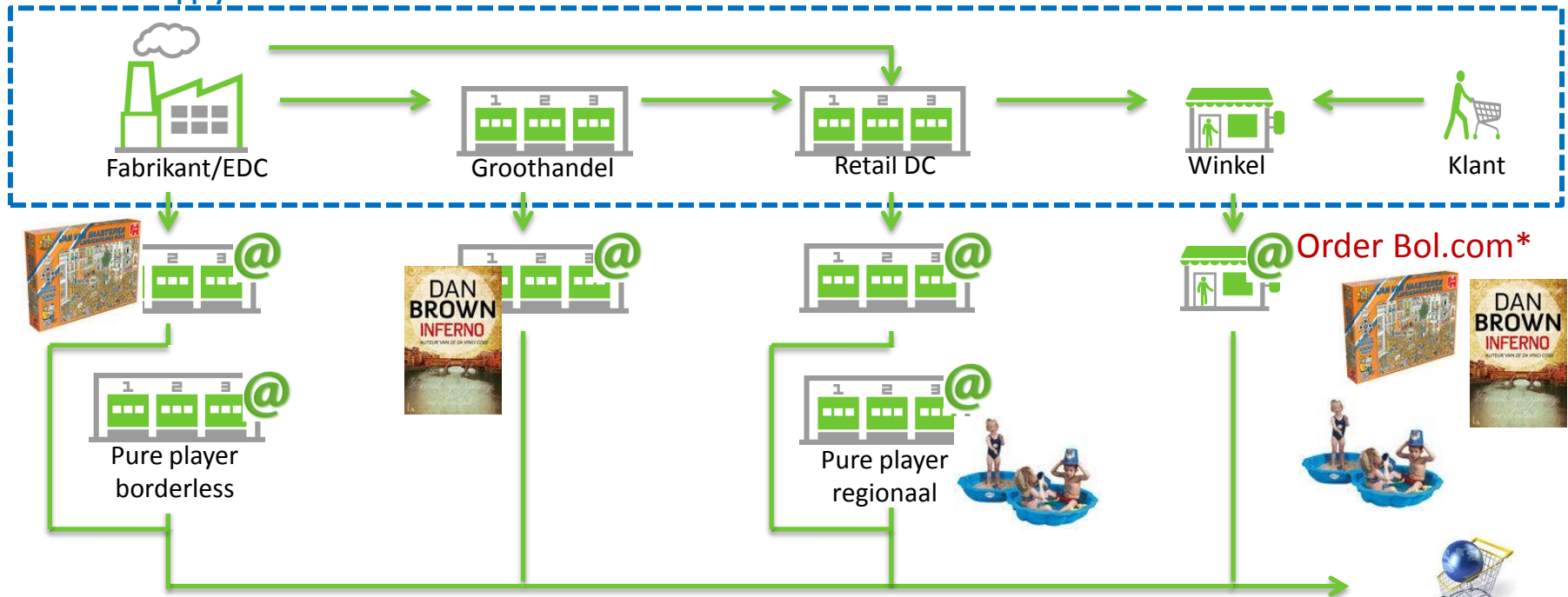
E-commerce keten



Voorraad wordt gedeeld, ketenbreed inzicht is essentieel

Transparantie gedeelde voorraad

Traditionele supply chain



* Voorbeeld, niet noodzakelijk weergave van de werkelijkheid

Transparantie

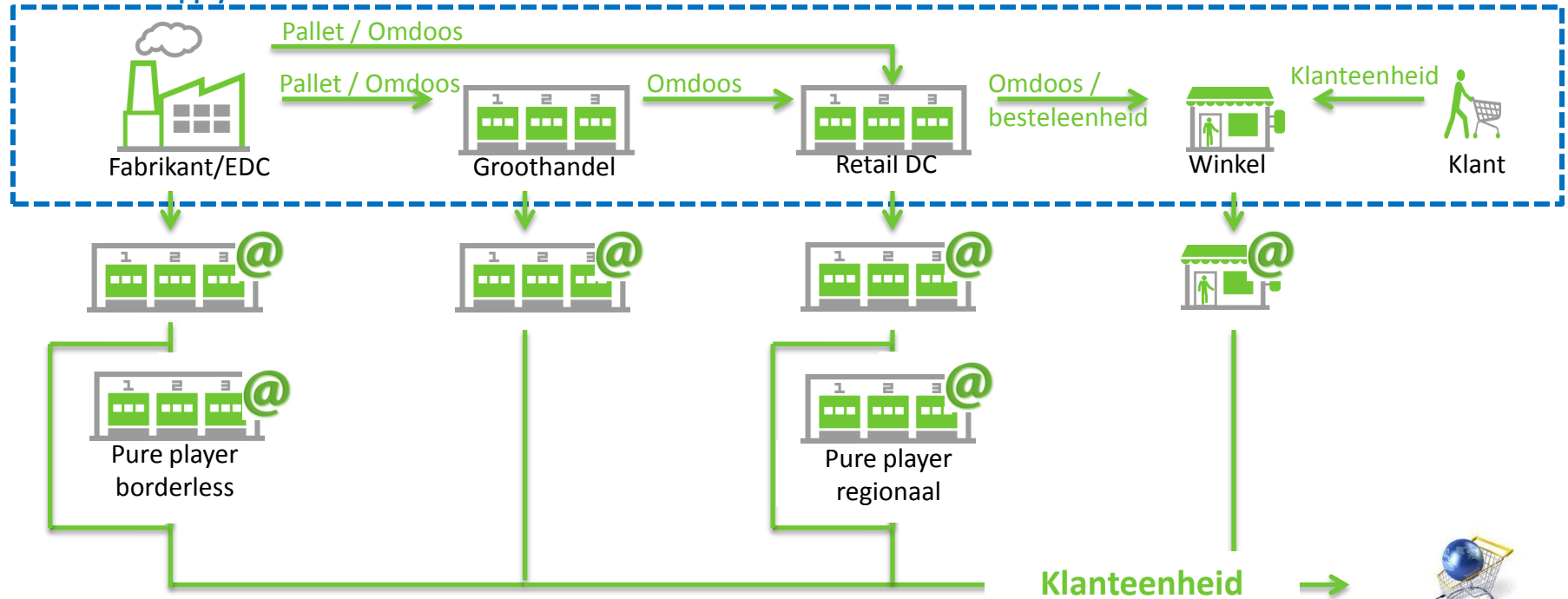
- Voorraad ligt op meerdere plaatsen in de keten
 - Long tail logistiek
 - Lead time eisen

Bij alle schakels wordt klantspecifiek gepickt

Transparantie
gedeelde voorraad

Picken op
klantniveau

Traditionele supply chain



Picken op klantniveau

- In plaats van pallets/besteleenheden picken op klanteenheid
- Typisch nauwelijks voordelen bij combineren online en offline magazijn orderverzamel activiteiten
- Order profiel
 - 1 – 5 lijnen per order
 - 1 – 2 stuks per orderlijn
- 1.000 tot >100.000 orders per dag
- Doorlooptijd zeer beperkt (< uren); pre-batching beperkt mogelijk

Online aankoop
leveren/afhaal

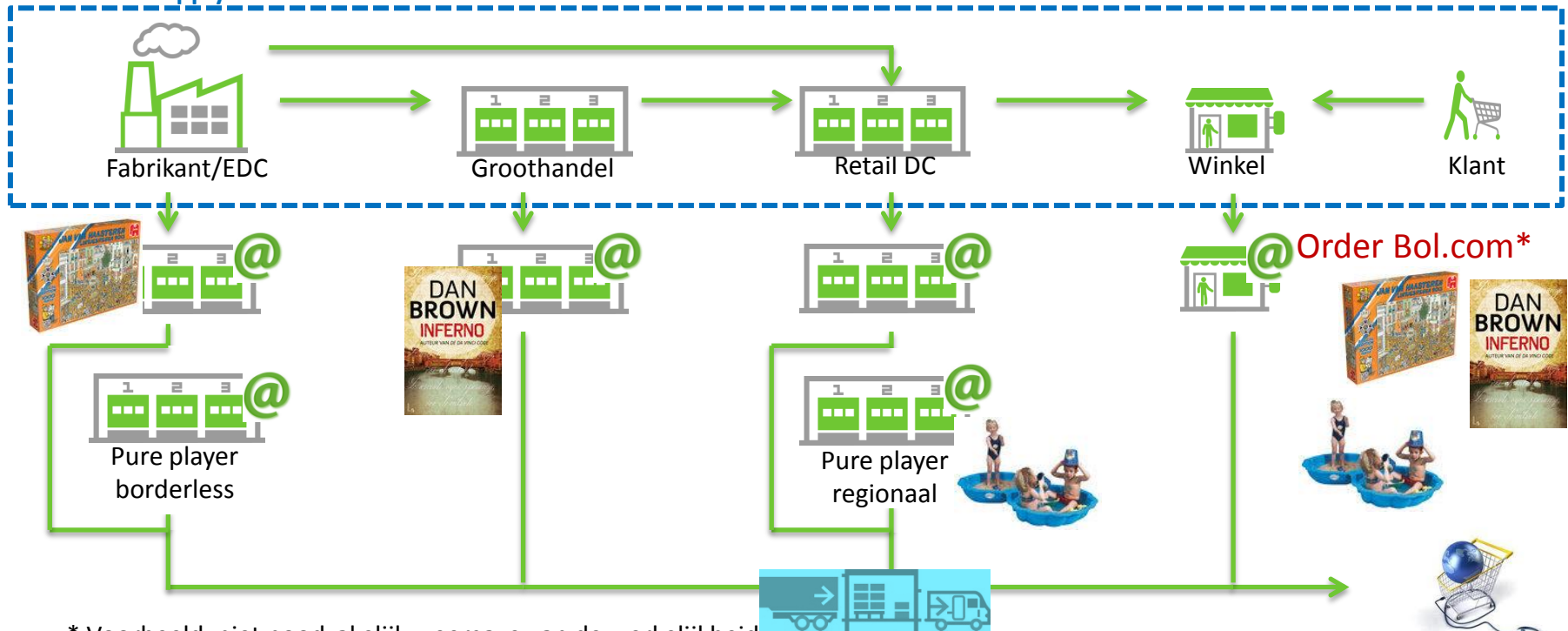
Voorraad wordt gedeeld, samenvoegen wordt basis activiteit

Transparantie
gedeelde voorraad

Picken op
klantniveau

Samenvoegen
producten

Traditionele supply chain



* Voorbeeld, niet noodzakelijk weergave van de werkelijkheid

Samenvoegen van producten

- Klant wil veelal één pakketje ontvangen
- Product consolidatie bij vervoerder of fulfillment center
 - Significant grotere stroom dan bij traditionele supply chain

Retouren komen naar het magazijn ipv de winkel

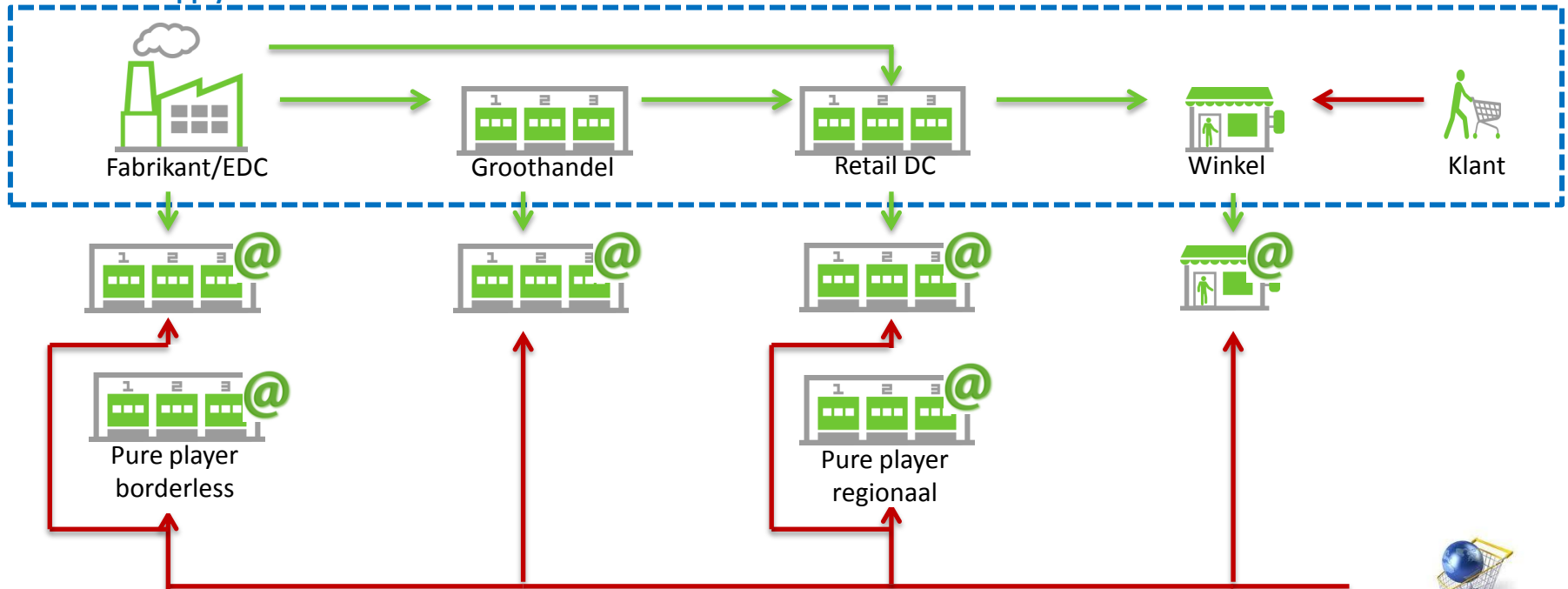
Transparantie
gedeelte voorraad

Picken op
klantniveau

Samenvoegen
producten

Retouren

Traditionele supply chain



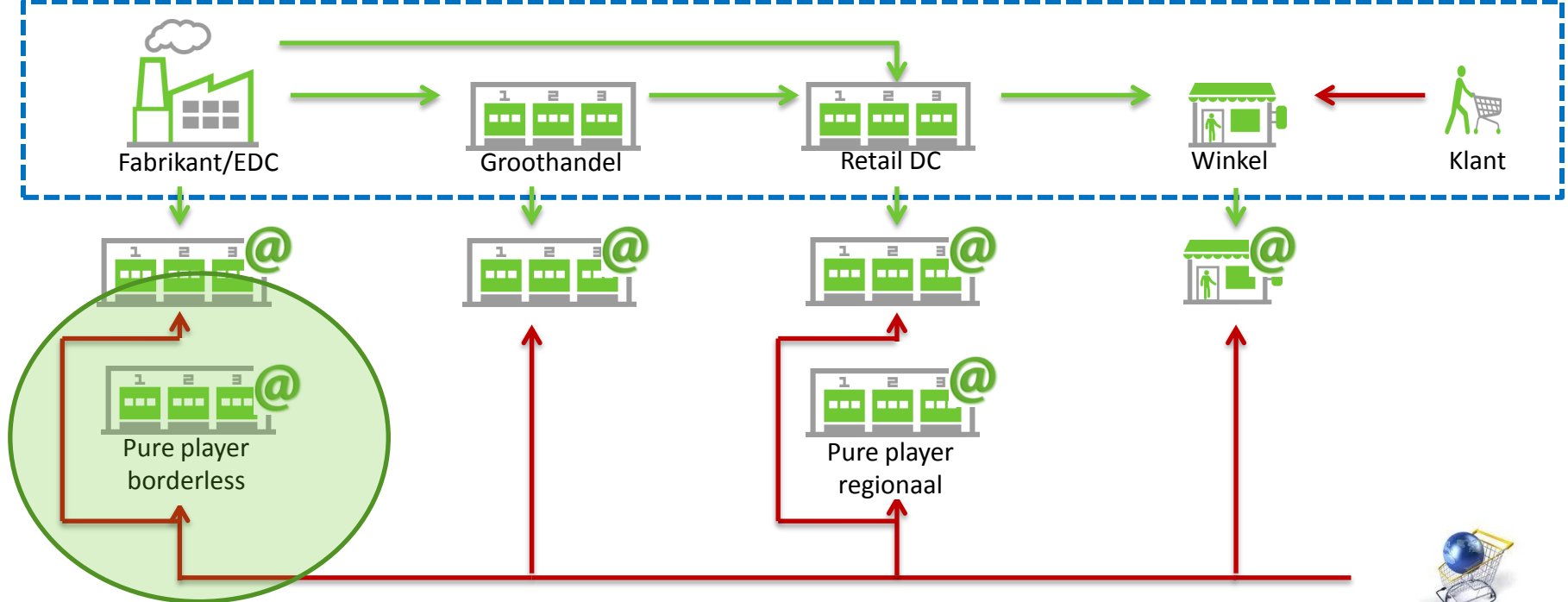
Online aankoop
leveren/afhaal

Retouren

- Traditioneel: retouren veelal in winkels
- E-commerce: retouren naar DC
- Groot verschil in retourestromen: kleding 30% - 70%; electronica 1% - 5%
- Samenvoegen bij bestaande voorraad of aparte picklocatie?
 - Prioritisering in picksequentie in verband met FEFO/FIFO

Waar kansen voor logistiek vastgoed?

Traditionele supply chain



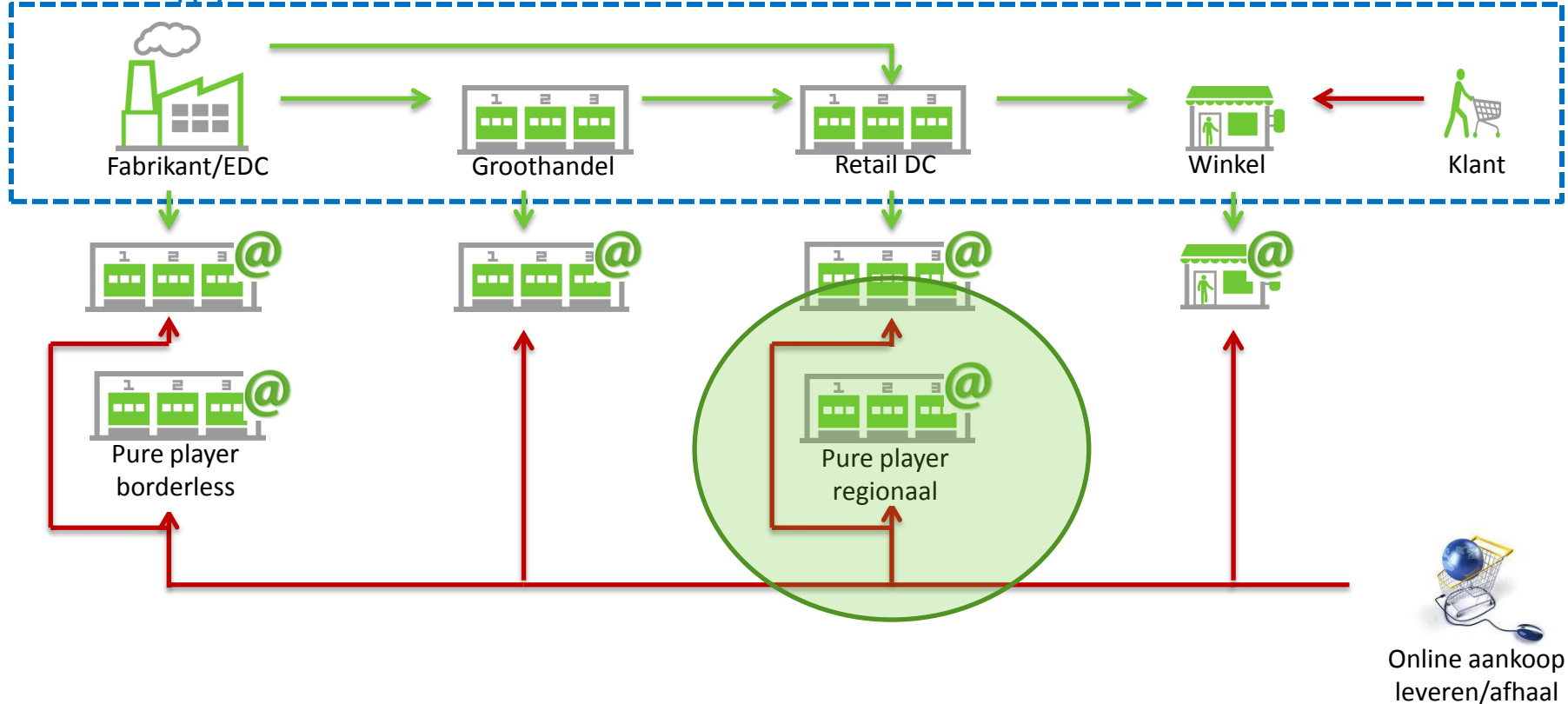
Online aankoop
leveren/afhaal

Pure players borderless: Zalando, Amazon

- Opgestart met fulfillmentcentres/DC's > 100.000 m²
 - 2-4 dagen levertijd; in de buurt van grote pakketdienst hub
 - Arbeidsintensief; niet op normale logistieke locaties
 - Verhouding m² opslag en orderverzamelen: 50/50%
 - Met beperkt aantal Europa afdekken
 - Traditionele gebouw specs qua volume, secundaire eisen aangepast
- Groeistap is 'lokale' fulfillment centres (same/next day)
 - 5.000- 10.000 m²; in de buurt van bevolkingsconcentraties
 - Verhouding m² opslag en orderverzamelen: 25/75%
 - Specs meer van fulfillment centre, minder van DC

Waar kansen voor logistiek vastgoed?

Traditionele supply chain

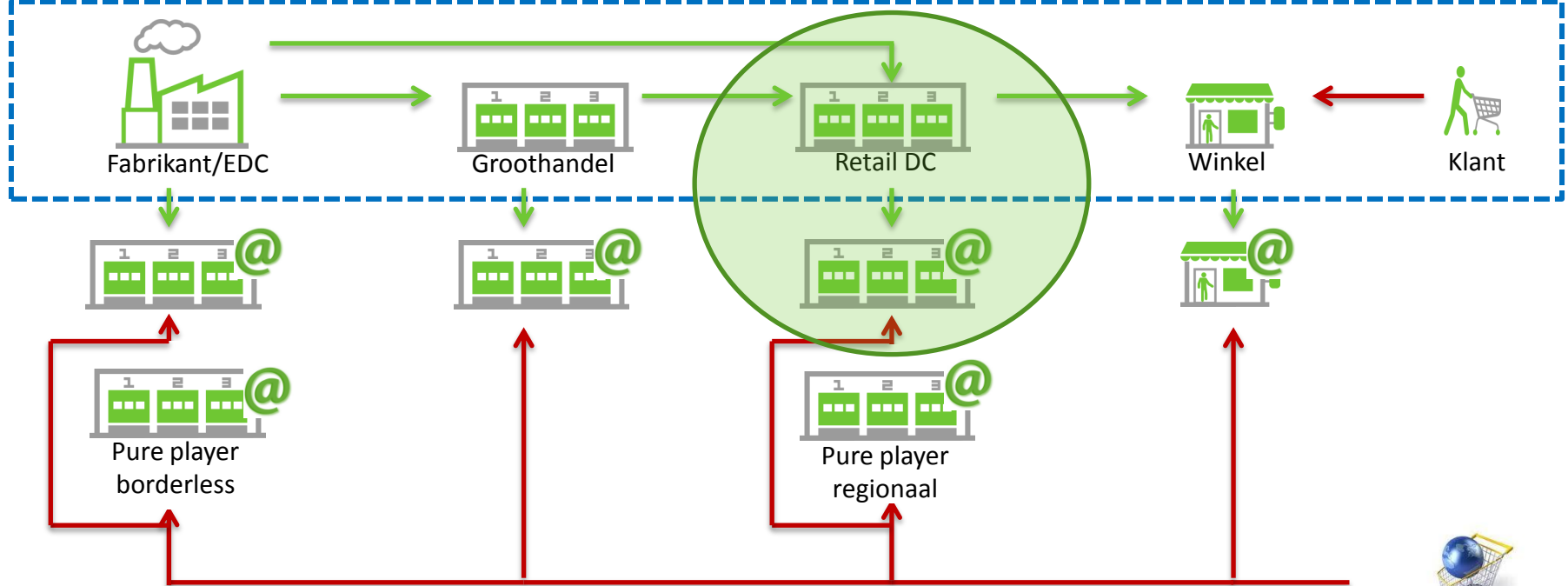


Pure players regional: Coolblue, Bol.com

- Opgestart in het klein
 - Lokaal of regionaal met same/next day delivery
 - Gebouw specs niet zo relevant "wat er beschikbaar is"
- Doorgroei naar fulfillment centres bij voldoende schaalgrootte
 - 5.000- 10.000 m²; in de buurt van bevolkingsconcentraties
 - Verhouding m² opslag en orderverzamelen: 25/75%
 - Specs van fulfillment centre, niet zozeer van DC

Waar kansen voor logistiek vastgoed?

Traditionele supply chain



Online aankoop
leveren/afhaal

Bricks & clicks borderless: Media Markt, Toys R Us, Pixmania

Bricks & Clicks regional: V&D, Blokker, Praxis

- Opgestart vanuit traditionele DC operatie voor winkelbeleveringen
 - Verhouding m2 opslag en orderverzamelen: 75/25%
 - Gebouw specs van "huidig" standaard DC
- Bij schaalgrootte E-commerce orderverzameloperaties ontkoppelen
 - Nog geen standaard basis model, optimaal lijkt een voorraad van waaruit beide stromen picken
 - Gebouw specs is mix van opslag en fullfilment²²

Invloed e-commerce op logistiek vastgoed

VERANDERDE EISEN

Geografie

- ✓ Importstroom minder belangrijk voor bepalen vestigingsplaats
- ✓ Nabijheid afzetmarkt dominanter
- ✓ Vestigingssubsidies dominanter
- ✓ In de nabijheid van hub pakketdienstverlener(s)

Gebouw

- ✓ Pick proces grotendeels piece picking, vraagt meer vloeroppervlak
- ✓ Ruimte voor afhandeling van retouren en andere VAS activiteiten
- ✓ Meerdere mezzanine niveaus is voor beide zaken een oplossing
- ✓ Meer ruimte voor crossdock functie
- ✓ Meer overheaddeuren
- ✓ Verhoudingsgewijs minder m2 voor gebouwhoge opslag
- ✓ Nadruk op gebouwhoogte maximalisatie (12,2 m) valt hiermee weg

Arbeids- intensiever proces

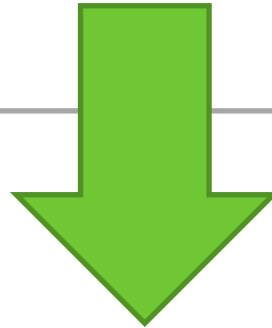
- ✓ Gunstige arbeidsmarkt, beschikbaarheid personeel
- ✓ Grotere secundaire ruimtes zoals kleed-, was- en pauzeruimtes
- ✓ Meer parkeergelegenheid
- ✓ Aandacht voor ruimte eisen (daglicht, verwarming en ventilatie)
- ✓ Specifieke eisen brandveiligheid (vluchtwegafstand, rooklaagdiktes)
- ✓ Security maatregelen

Invloed e-commerce op logistiek vastgoed

VERANDERING OP LOGISTIEKE VASTGOED MARKT

Logistieke vastgoedmarkt effecten

- ✓ Ketens worden complexer waardoor meer variatie in type gebouwen; pure opslag en pure fulfillment centres met alle mogelijke tussenvormen, consolidatie centres, Pick up Points
- ✓ Daardoor minder helder profiel voor *het* logistieke gebouw
- ✓ Daardoor per profieltype een kleinere beleggingsmarkt
- ✓ E-commerce is nog volop in ontwikkeling, waardoor geen helder eindplaatje bekend is
- ✓ In hoeverre E-commerce kanibaliseert op de traditionele vastgoed is niet duidelijk



Conclusies: versnippering van markt en
bestaande logistiek vastgoed kan vaker
een oplossing bieden

DRIVEN BY KNOWLEDGE