

Programma inspiratiesessie Logistiek & Vastgoed

Woensdag 29 November 2023

15.00 Opening door Groenewout Mari van Kuijk, Groenewout

15.10 Laatste ontwikkelingen in de logistieke vastgoed markt Dirk Sosef, Research as a Service

16:00 Welke uitdagingen liggen er en hoe beïnvloeden deze de eindgebruiker? Mari van Kuijk

16.45 Netwerkbreek

17.15 Paneldiscussie ruimteoptimalisatie in logistiek vastgoed Moderator Dries Castelein, DC&I

> Bert Hesselink, CTP

> Bart Van Eycken, TGW

> René Wolters, Knapp

> Jeroen Verbakel, Unibouw

18.00 Afsluiting met street & bar food




9026X153


GROENEWOUT
Member of EPO



Logistiek vastgoed – ontwikkelingen

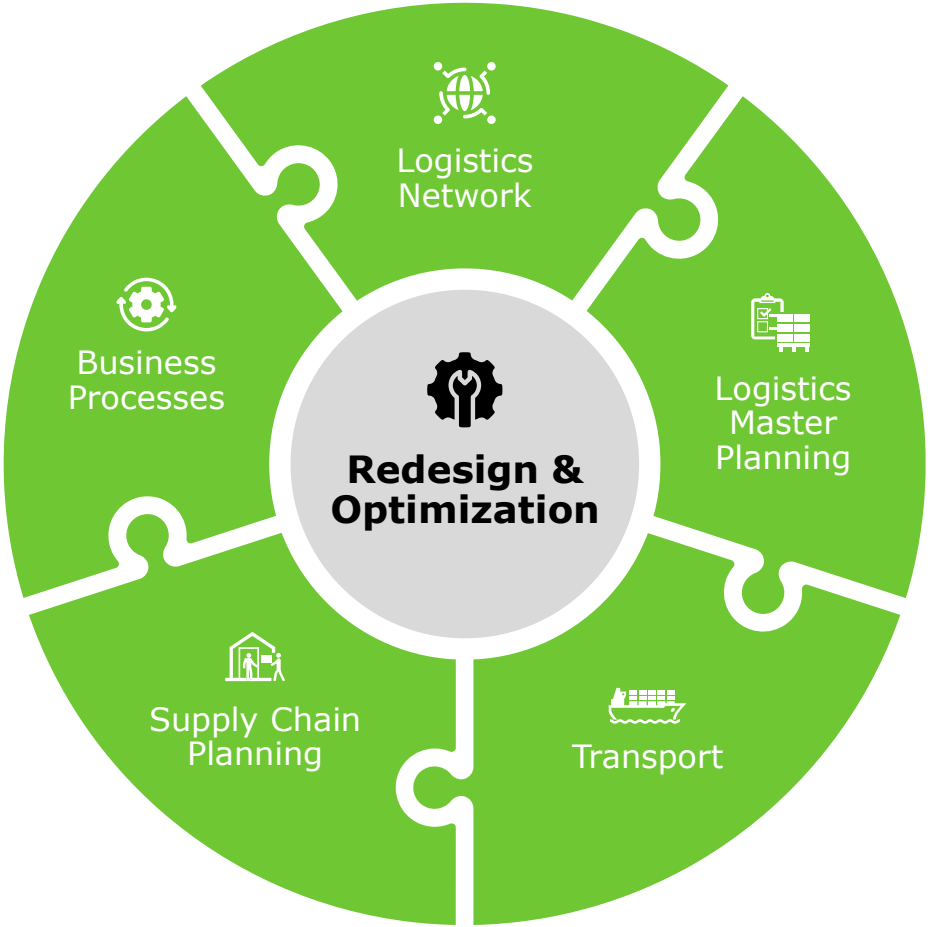
Perspectief eindgebruiker

 9026X153

 29-11-2023

The recommendations, advice and conclusions, mentioned in this report, are based on the information and data provided by client. Savings, operational costs and investment estimates are depending on the assumptions and preconditions stated in this report. All orders are accepted and carried-out according to the Groenewout Terms and Conditions 2012.




Our Key Service Lines



Typical approach



Our consulting portfolio


 <p>STRATEGIC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Feasibility studies • Warehousing tendering for building, logistics & IT 	<ul style="list-style-type: none"> • Distribution Network Studies • Global sourcing • Non Product Related Purchasing (NPR) 	<ul style="list-style-type: none"> • Organizational- & functional design • Business process (re-)design • Key Performance Indicators (KPI's)
 <p>TACTICAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Warehouse (lay-out) design • Plant (lay-out) design • Lean warehousing • Insourcing / outsourcing warehousing 	<ul style="list-style-type: none"> • Transport tendering • Service Level Agreements (SLA) • Insourcing / outsourcing transport • Benchmarks 	<ul style="list-style-type: none"> • Sales & Operations Planning (S&OP) • Production planning • Collaborative Planning, Forecasting & Replenishment
 <p>OPERATIONAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Loss Prevention & Security (LP&S) • Facilities electrical, HVAC & temperature engineering 	<ul style="list-style-type: none"> • Location studies & site selections 	<ul style="list-style-type: none"> • IS selection & implementation (WMS/TMS/APS) • Inventory Management
<p>MATERIALS MANAGEMENT</p>		<p>PHYSICAL DISTRIBUTION</p>	<p>SUPPLY CHAIN MANAGEMENT</p>



9026X153

GROENWOUT
Member of EPG

Some of our clients

 (Fine) Chemicals

FUJIFILM

AGFA 

 Tessenderlo Group
EVERY MOLECULE COUNTS

smit  zoon

syngenta.

ExxonMobil
Chemical

 Healthcare

 Dentsply
Sirona

stryker

 AUROBINDO
Committed to healthier life!

AMGEN

 Hollister

teva

 E-commerce

bol.com 

 Collect&Go

 KAMERA
EXPRESS

 kleertjes.com

bloomon

ACTIVE
ANTS
E-COMMERCE
LOGISTIEK

 Logistics Service Providers

 BROEKMAN
LOGISTICS

 NEX NIPPON
EXPRESS

DSV

XPO Logistics

Vos | Logistics



 FMCG & Retail

blokker.

 REVIT!

ESTÉE LAUDER

stichd[®]

 Domino's

 THE PREMIER EUROPEAN CYCLE GROUP
ACCELL GROUP

 Other Industries

 KRAMP

B&S

 Kekkilä
BVB

 Tarkett

ERIKS

HIKVISION[®]

Locaties

Beschikbaarheid

Achtergrond

- Primair veroorzaakt door beleidswijzigingen bij overheid inzake (greenfield) van beschikbaar maken van bedrijventerreinen voor industrie en logistiek
- Groeiend tekort aan beschikbare grondposities voor nieuwe logistieke ontwikkelingen
- Schaarste het hoogst voor grootschalige logistieke (> 50.000 m² vloeroppervlakte, > 8 ha terrein)

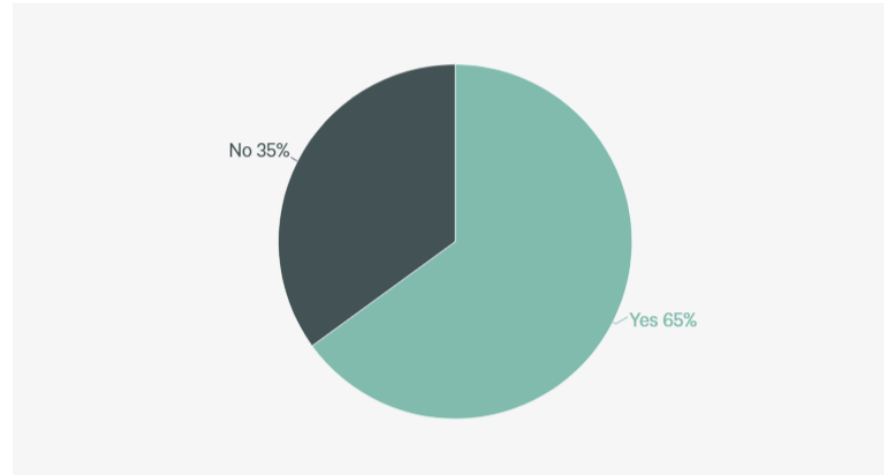
Eindgebruiker

- Timing is belangrijk, begin tijdig met je plannen (onafhankelijk of je gaat huren of zelf bouwen)
- Locaties in de periferie van Nederland worden steeds normaler
- Rekening houden met snel stijgende grondprijzen



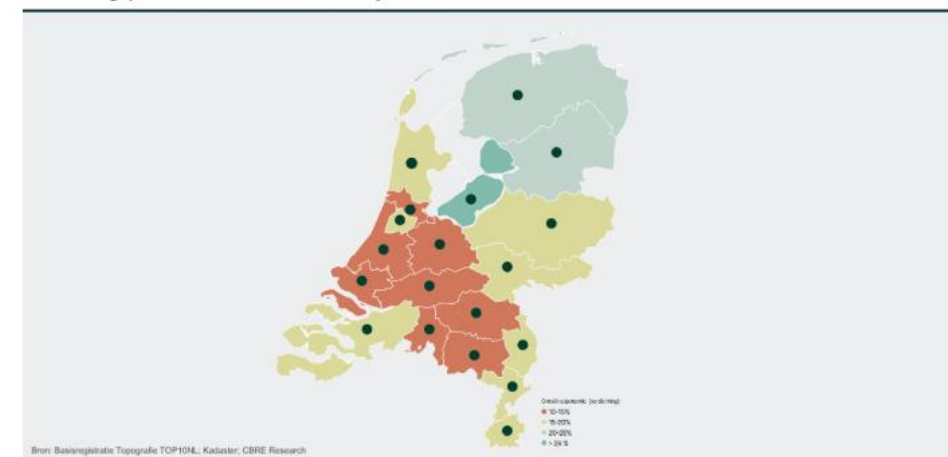
9026X153

GROENWOUT
Member of EPO



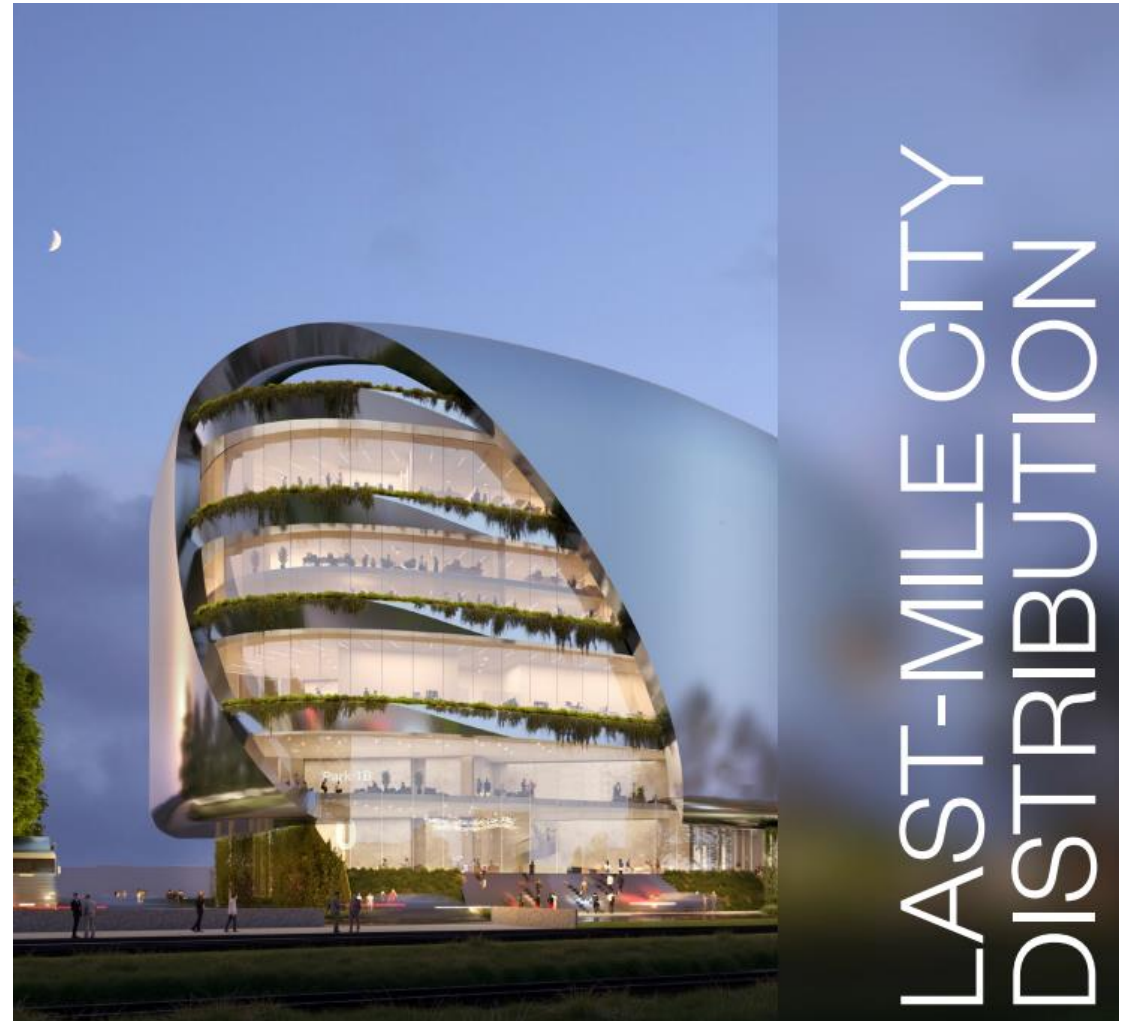
Source: CBRE and Analytica (European Logistics Occupier Survey 2023)

Uitbreidingspotentie van bestaande bedrijventerreinen



Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

- Stikstofdepositie
- (Terug)levercapaciteit
- Verdozingsdiscussie / inpassing in omgeving
- Duurzaamheid/biodiversiteit
- Hemelwaterberging/infiltratie



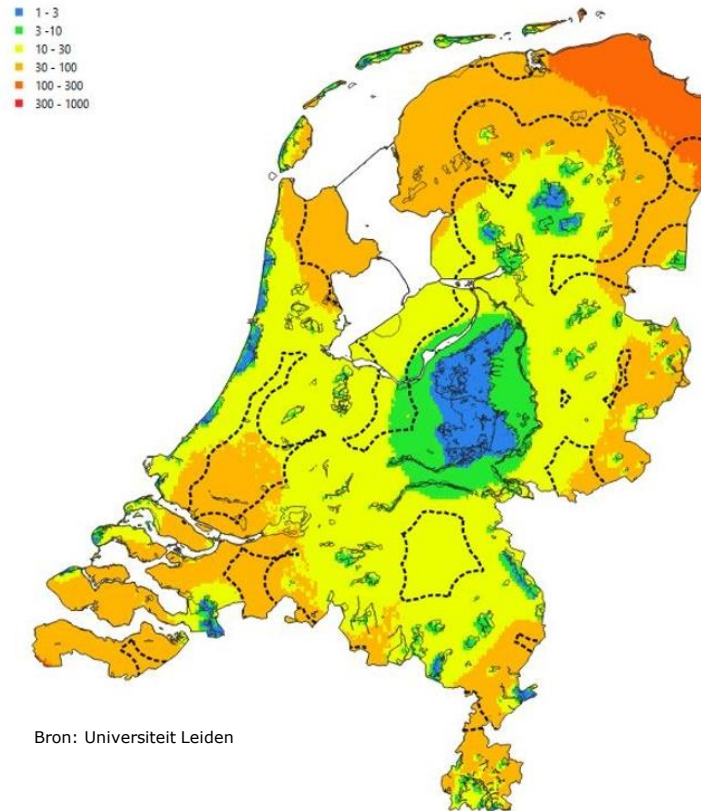
Bron: Brochure Goodman Utrecht II Logistics Centre

Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

Stikstofdepositie

Achtergrond

- Stikstofdepositie



Bron: Universiteit Leiden

Stikstofuitspraak: de gevolgen voor bestaande en nieuwe distributiecentra

Redactie | Gepubliceerd: 30 okt. 2019 | Gewijzigd: 11 aug. 2021

Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL)

Om de kwaliteit van de omgeving rond de A59 (tussen 's-Hertogenbosch en Waalwijk) te verbeteren, is het programma Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) ontwikkeld.

Bouwhubs als mogelijke oplossing stikstofprobleem bouwen

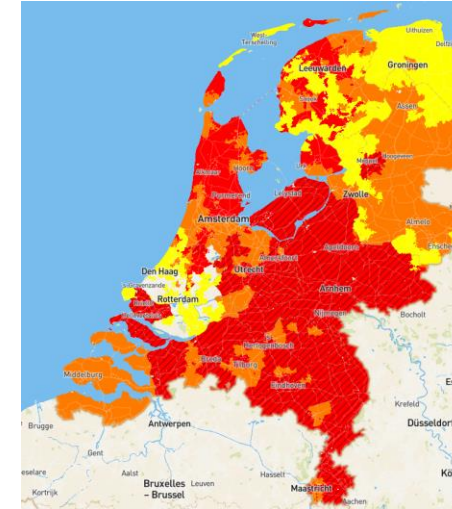
25 Nov 2020 — In een vergunningaanvraag moet een deel van de **bouwlogistiek** meegenomen worden in de berekening van de **stikstofdepositie** in de omliggende ...

Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

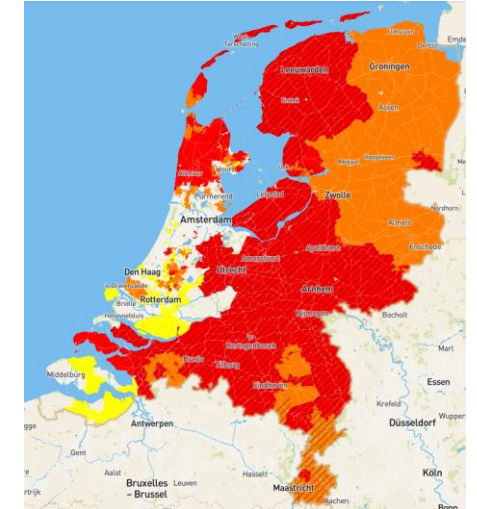
(Terug)levercapaciteit

Achtergrond

- (Terug)levercapaciteit



Bron: Netbeheer Nederland



RTL Nieuws
<https://www.rtlnieuws.nl/artikel>

Geen stroom voor nieuwe woningen deel Almere

17 Nov 2023 — Vol stroomnet blijft burgers en bedrijven raken. 10.48. X. Het overvolle stroomnet is een rem op onze economie, want zo'n 6600 bedrijven ...

logistiek» LOGISTIEKE DIENSTVERLENING WAREHOUSING SUPPLY CHAIN

Stroominfarct maakt zoektocht locaties knap ingewikkeld - PODCAST

Verzwarend stroomnet moet sneller voor overstap e-trucks

Daniëlle van Hout | Gepubliceerd: 25 apr. 2022 | Gewijzigd: 25 apr. 2022

Bron: Logistiek.nl

Intospace levert op Schiphol Trade Park zelfvoorzienend distributiecentrum op

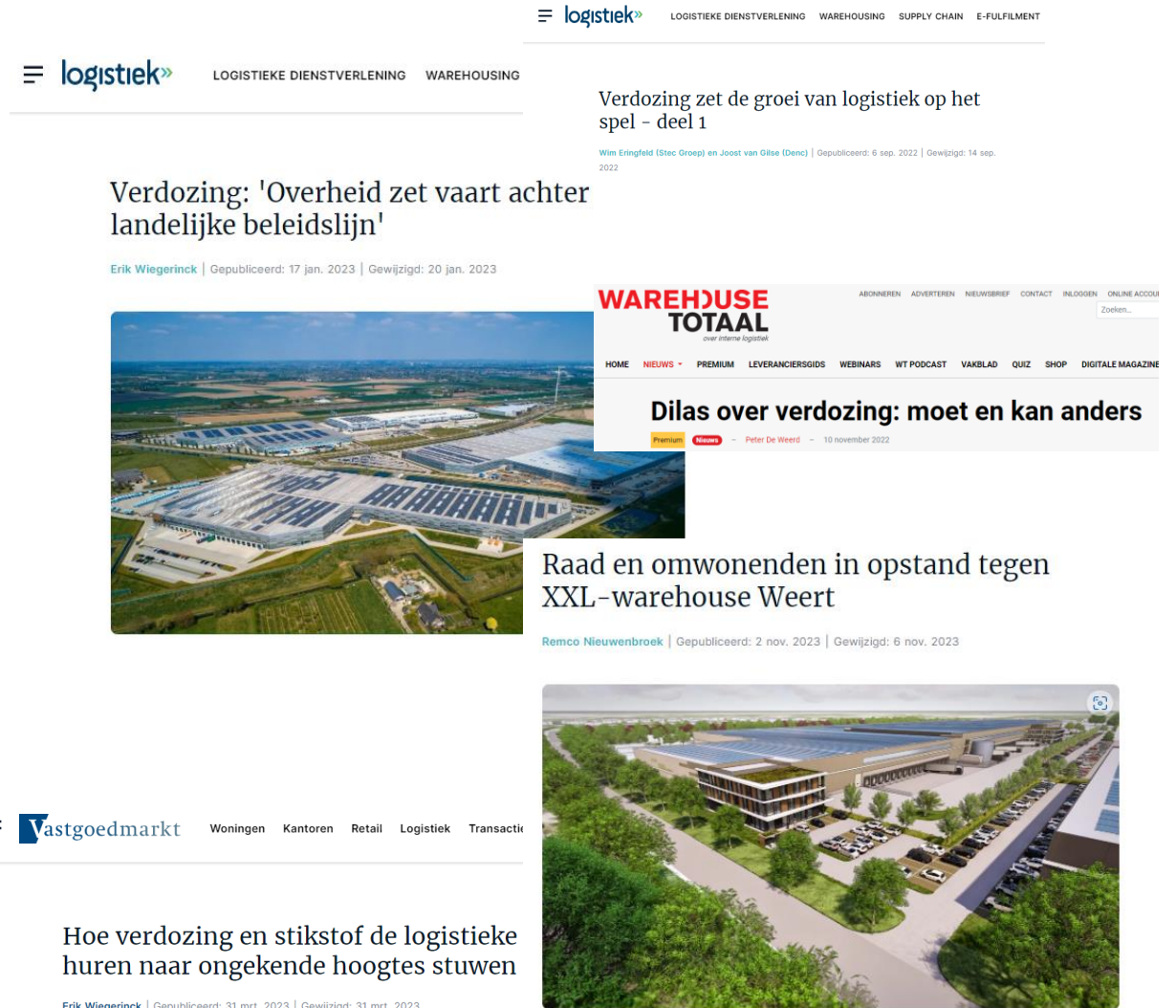


Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

Verdozingsdiscussie

Achtergrond

- Verdozingsdiscussie / inpassing in omgeving



The screenshot shows a news article from Logistiek.nl. The main headline is "Verdozing zet de groei van logistiek op het spel - deel 1" by Wim Eringfeld (Stec Groep) and Joost van Gilse (Denc), published on 6 sep. 2022. Below it is another article "Verdozing: 'Overheid zet vaart achter landelijke beleidlijn'" by Erik Wiegerinck, published on 17 jan. 2023. To the right, there is a snippet from Warehouse Totaal with the headline "Dilas over verdozing: moet en kan anders" by Peter De Weerd, dated 10 november 2022. Below that is another article "Raad en omwonenden in opstand tegen XXL-warehouse Weert" by Remco Nieuwenbroek, published on 2 nov. 2023. At the bottom, a snippet from Vastgoedmarkt shows the headline "Hoe verdozing en stikstof de logistieke huren naar ongekende hoogtes stuwen" by Erik Wiegerinck, published on 31 mrt. 2023. The page also features an aerial view of a large industrial warehouse complex.

Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

Duurzaamheid

Achtergrond

➤ Duurzaamheid/biodiversiteit



9026X153



Schiphol Trade Park in Hooftdorp (foto SADC)

'Nederland koploper in duurzaam logistiek vastgoed'



DILAS, Dutch Industrial & Logistics Association
Verbindt in de logistieke en industriële vastgoedketen, om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ontwikkelen.
Gepubliceerd op 31 mei 2023

+ Volgen



Duurzaamheid is troef bij Amsterdam

Johan van Leipsig | Gepubliceerd: 7 sep. 2023 | Gewijzigd: 2



Bron: Logistiek.nl en Warehouse Totaal

Geplaagd Plus dc haalt hoogste score duurzaamheid binnen

Heres Stad | Gepubliceerd: 10 nov. 2023 | Gewijzigd: 17 nov. 2023



Tony Vendrig directeur Sur Council en Björn Bertrand

Prologis krijgt eerste klimaatneutraal-certificaat ter wereld

Erik Wiegerinck | Gepubliceerd: 19 sep. 2023 | Gewijzigd: 3 okt. 2023



Prologis Park Eindhoven DC4 is het eerste logistieke gebouw ter wereld dat een zero-carboncertificaat ontvangt van het International Living Future Institute (ILFI). Het warehouse, gebouwd op een voormalige vuilnisstortplaats, heeft bovendien een Bream 'Outstanding' en een Well 'Gold'-certificaat.

Extra uitdagingen bij ontwikkelingen (Hemel)water

Achtergrond

- Hemelwaterberging/infiltratie



9026X153

Geen grijs distributiecentrum in Almelo maar groene muur van kilometer lang



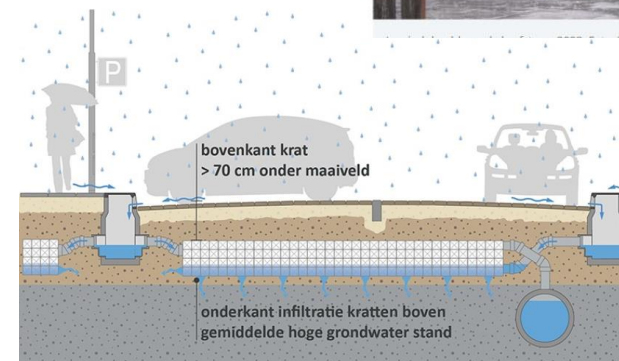
Sligro start bouw nieuw distributiecentrum in Maastricht

Gepubliceerd: 22 jul. 2019 | Gewijzigd: 23 jul. 2019



Herfst 2023 op één na warmste en op één na natste

29 november 2023, 09:00 Weerverzichten



Bron: Logistiek.nl en Amsterdam Rainproof

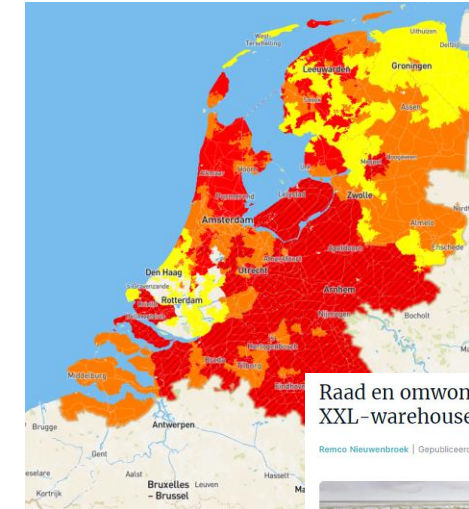
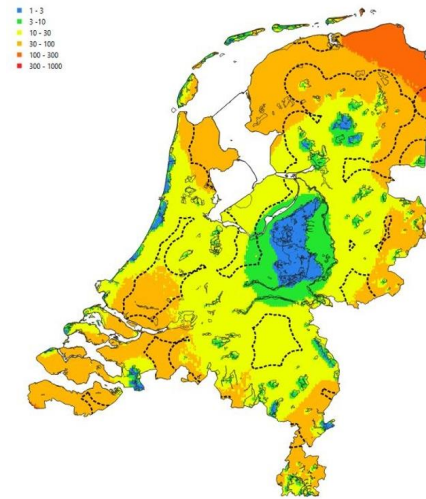
(Extra) uitdagingen bij ontwikkelingen

Achtergrond

- Stikstofdepositie
- (Terug)levercapaciteit
- Verdozingsdiscussie / inpassing in omgeving
- Duurzaamheid/biodiversiteit
- Hemelwaterberging/infiltratie

Eindgebruiker

1. Timing is ook hierdoor belangrijk. Deze uitdagingen vergen (doorloop)tijd en kosten.
2. Onderzoek of meer logistiek doen op dezelfde m² mogelijk is: mechanisering en automatisering / meerlaags lijkt zinvol om mee te nemen in haalbaarheid



Raad en omwonenden in opstand tegen XXL-warehouse Weert

Remco Nieuwenbroek | Gepubliceerd: 2 nov. 2023 | Gewijzigd: 6 nov. 2023



Prologis krijgt eerste klimaatneutraal-certificaat ter wereld

Erik Wiegeler | Gepubliceerd: 19 sep. 2023 | Gewijzigd: 3 okt. 2023



Prologis Park Eindhoven DC4 is het eerste logistieke gebouw ter wereld dat een zero-carboncertificaat ontvangt van het International Living Future Institute (ILFI). Het warehouse, gebouwd op een voormalige vuilnisstortplaats, heeft bovendien een Breeam 'Outstanding' en een Well 'Gold'-certificaat.

Huurprijs ontwikkelingen

Logistiek vastgoed

Achtergrond

- Hele forse huurstijgingen in 2022 en 2023
- Komende jaren ook nog huurstijgingen te verwachten

Eindgebruiker

- Rekening houden met langjarige effecten van (meerjarige) hoge huurstijgingen in je business case
- Onderhandelen over beperkingen van huurstijgingen per jaar
- Flexibiliteit inbouwen: liever 5+5 jaar dan 10 jaar huurtermijn

Figure 2: Rental growth, 2022 Q4 - 2023 Q3 (selected markets)

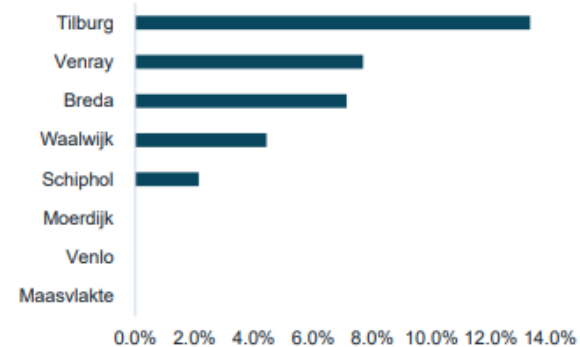
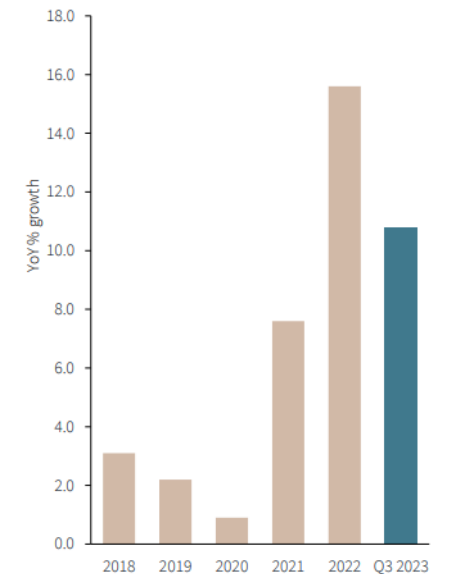


Figure no. 3

European prime rental growth (Weighted average YoY)



BAR ontwikkelingen

Logistiek vastgoed

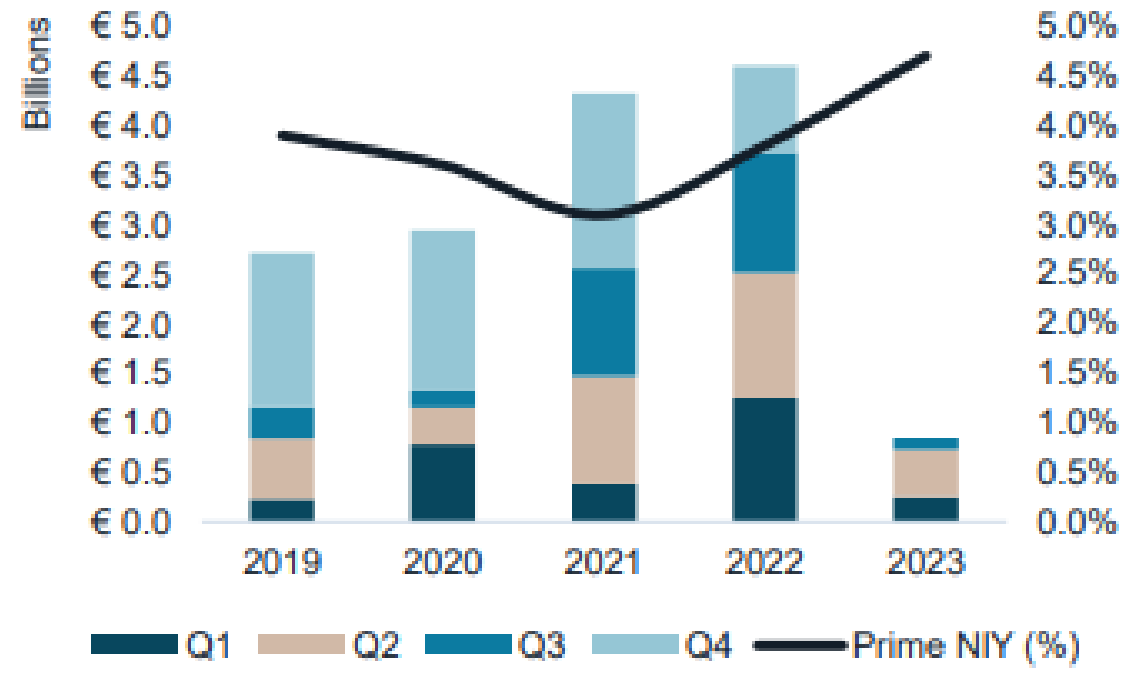
Achtergrond

- Sinds 2022 oplopende BAR van circa 3% naar 5% voor prime logistiek vastgoed als gevolg van oplopende renteniveau door centrale banken
- Daarnaast sterk opgelopen bouwkosten (door o.a. energie-intensieve materialen, arbeidskosten, duurzaamheidsmaatregelen)
- Zorgt ervoor dat de financiële ruimte om te ontwikkelen kleiner is geworden; aan de andere kant creëren de hogere huurniveau verhogingen weer lucht

Eindgebruiker

- Indirect wel van belang voor eindgebruiker omdat dit snelheid en kosten bepalen van nieuwe logistieke ontwikkelingen

Figure 4: Logistics investment volume and Prime NIY







GROENEWOUT
Member of EPG


Thanks for your attention

Mari van Kuijk - Managing Consultant & Partner

 Claudius Prinsenlaan 132^a
Gebouw B
4818 CP BREDA
The Netherlands

 vankuijk@groenewout.com

 +31 76 533 0440

 www.groenewout.com

Programma inspiratiesessie Logistiek & Vastgoed

Woensdag 29 November 2023

15.00 Opening door Groenewout Mari van Kuijk, Groenewout

15.10 Laatste ontwikkelingen in de logistieke vastgoed markt Dirk Sosef, Research as a Service

16:00 Welke uitdagingen liggen er en hoe beïnvloeden deze de eindgebruiker? Mari van Kuijk

16.45 Netwerkbreek

17.15 Paneldiscussie ruimteoptimalisatie in logistiek vastgoed Moderator Dries Castelein, DC&I

> Bert Hesselink, CTP

> Bart Van Eycken, TGW

> René Wolters, Knapp

> Jeroen Verbakel, Unibouw

18.00 Afsluiting met street & bar food



9026X153

GROENEWOUT
Member of EPD

***“Het eenduidige
marktconforme logistieke
gebouw heeft zijn langste
tijd gehad”***

***“Meerlaagse logistieke
gebouwen en
gemechaniseerde logistieke
concepten zijn antwoorden op
dezelfde vraag”***

***“De harde randvoorwaarde
voor meerlaags bouwen is
nog nergens in Nederland op
gebiedsniveau aanwezig”***

***"Meerlaags bouwen kan
alleen op grote schaal
($>30.000 \text{ m}^2$)"***



***“Meerlaags bouwen moet
nog concurrerender worden”***

***"System integrators hebben
geen meerlaags (basis)
gebouw nodig"***

***“System integrators en
commerciële vastgoed
partijen moeten juist intensief
gaan samenwerken”***