

Logistiek vastgoed onder invloed van e-commerce

EEN VERANDEREND SPEELVELD



GROENEWOUT



Breda, 14 april 2016

9026X118/MvK/it

De in dit rapport genoemde conclusies, aanbevelingen en adviezen zijn gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte informatie en gegevens. Besparingen, exploitatie- en investeringsramingen zijn afhankelijk van de in dit rapport genoemde randvoorwaarden en aannames. Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de Groenewout Algemene Voorwaarden 2012.

50 jaar logistieke historie

Logistiek

> 10 jaar e-commerce logistieke vraagstukken

Internationaal logistiek adviesbureau

Supply Chain Management

Construction Management & Engineering

E-commerce logistiek vastgoed

EEN POGING TOT TYPOLOGIE-INDELING



Pick-up points

- Overslag en order verzamelen
- Consolidatie
- VAL-activiteiten



Sorteercentrum

- Overslag, order verzamelen en sorteren
- Consolidatie



Fulfilmentcentrum

- Opslag, overslag en order verzamelen
- VAL-activiteiten
- VAS-activiteiten
- E-commerce activiteiten



Stadsdistributie

- Overslag, order verzamelen en sorteren
- Consolidatie
- E-commerce activiteiten



Retourcentrum

- Tijdelijke opslag, overslag en sorteren
- Consolidatie
- VAL-activiteiten
- VAS-activiteiten



Dark-stores

- Tijdelijke opslag en order verzamelen
- Consolidatie / break-bulk
- VAS-activiteiten





> 16 miljard online sales
in 2015

50% productgerelateerd

50% dienstgerelateerd

Online bestedingen (excl. verzendkosten)

4.71
miljard

Groei
t.o.v.
Q4
2014

Aandeel online
Op basis van bestedingen

Q4
2014

Aantal online aankopen



41.5
miljoen

Aantal online kopers



11.0
miljoen

Top 5 Branches

met grootste groei in online bestedingen

+54% Food/Meatfood

+38% Huis & Garden

+37% Speelgoed

+31% Huishoudelijke elektronica

+29% Consumenten-elektronica

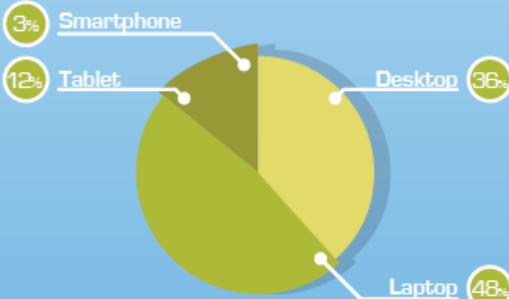
Online aandeel producten
Op basis van bestedingen



Online aandeel diensten
Op basis van bestedingen



Verdeling online bestedingen naar devices



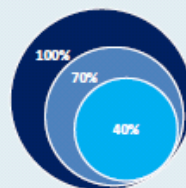
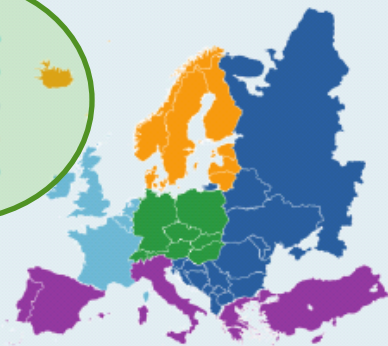
De Thuiswinkel Markt Monitor is exclusief gratis te downloaden voor leden en business partners van Thuiswinkel.org op www.thuiswinkel.org/form. Geen lid of business partner? Bestel dan het rapport via GfK.Thuis@GfK.com of [@thuiswinkelorg](https://twitter.com/thuiswinkelorg)





Ecommerce Europe association d

West € 208.1 bn +13.3%
 Central € 106.5 bn +12.9%
 South € 47.2 bn +15.4%
 North € 38.4 bn +16.1%
 East € 23.4 bn +24.6%



818 million
people live in Europe
 564 million
people use the Internet
 331 million
people are e-shoppers



2,475+
jobs directly or indirectly via e-commerce



715,000+
estimated online businesses



4.0 bn+
number of parcels sent annually (f)

Europe EU28
 € 423.8 bn +14.3% € 368.7 bn +13.7%

European Reports

Reports include country profiles, trends & Infographics.

Eastern Europe B2C E-commerce Report 2014

Western Europe B2C E-commerce Report 2014

Southern Europe B2C E-commerce Report 2014

Northern Europe B2C E-commerce Report 2014

Central Europe B2C E-commerce Report 2014

Reports contain countries:

- Eastern: Rom, Rus, Ukr, a.o.
- Western: BeNeLux, Fra, Ire, UK
- Southern: Gre, It, Port, Spa, Turk, a.o.
- Northern: Den, Est, Fin, Lat, Lith, Nor, Swe, a.o.
- Central: Aus, CR, Germ, Hun, Pol, Swi, a.o.

Positioning papers
 1. e-Regulations
 2. e-Privacy&Transparency
 3. e-Payments
 4. e-Identification & Trust Services
 5. e-logistics

17+ leading e-commerce assoc

adigital
 be commerce.be
 FDIH
 GRECA
 VERKKOTEOLLISUUS
 SZEK.org
 APEK
 Händlerbund
 FINNISH COMMERCE

>450.000 pakketjes
gemiddeld per dag



Nederlands Zoek op tarieven, verhuisservice, etc Inloggen

Home Versturen Ontvangen Zakelijke Oplossingen Bestel Online Klantenservice Over PostNL

< Over PostNL

Pers & nieuws

- Persberichten
- Nieuws
- + Downloads
- Standpunten en statements
- Woordvoerders

Topdrukte bij PostNL: 1 miljoen pakketjes per dag

1 op de 7 huishoudens ontvangt een pakket van de Sint

24 november 2015

Den Haag, 24 november 2015 - In aanloop naar pakjesavond vormt PostNL één van de belangrijkste hulptroepen van de Sint. De pakkettensorteercentra draaien op volle toeren: tijdens de drukke periode bezorgt PostNL op de piekdagen 1 miljoen pakketjes. De 3.100 pakketbezorgers stellen alles in het werk om de pakketjes op tijd te bezorgen, zodat iedereen onbezorgd kan genieten van een heerlijke Sinterklaasavond.

Facebook [Tweet](#)

Topdrukte bij PostNL

Sint is blij met de hulp van PostNL

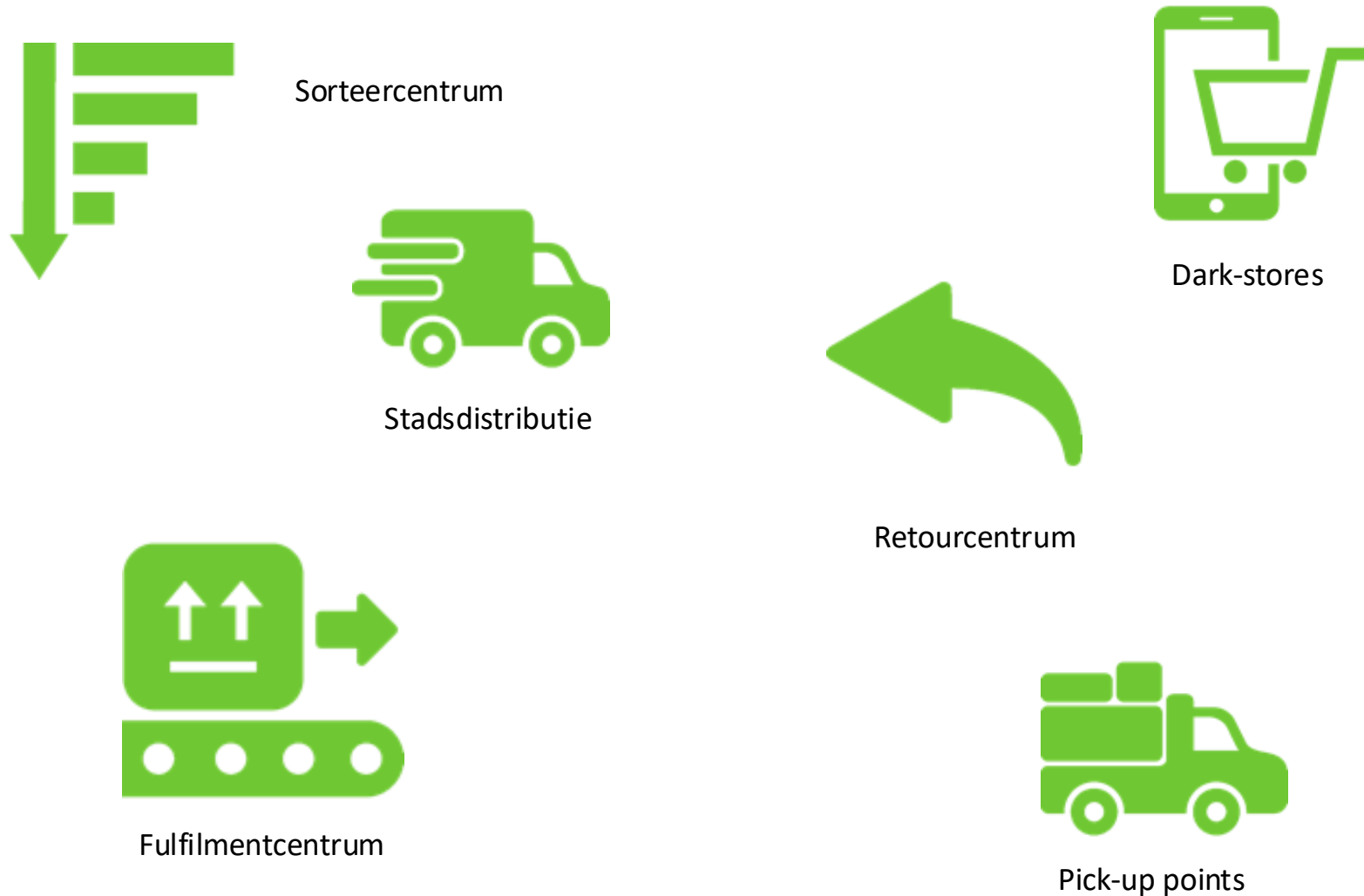
1.000.000 pakketjes per dag

1 op de 7 huishoudens ontvangt een pakket van de Sint

3.100 pakketbezorgers

Fijne Sinterklaas!

E-commerce logistiek vastgoed



Enkele logistieke kenmerken

FOOD ECHT ANDERS DAN NON-FOOD

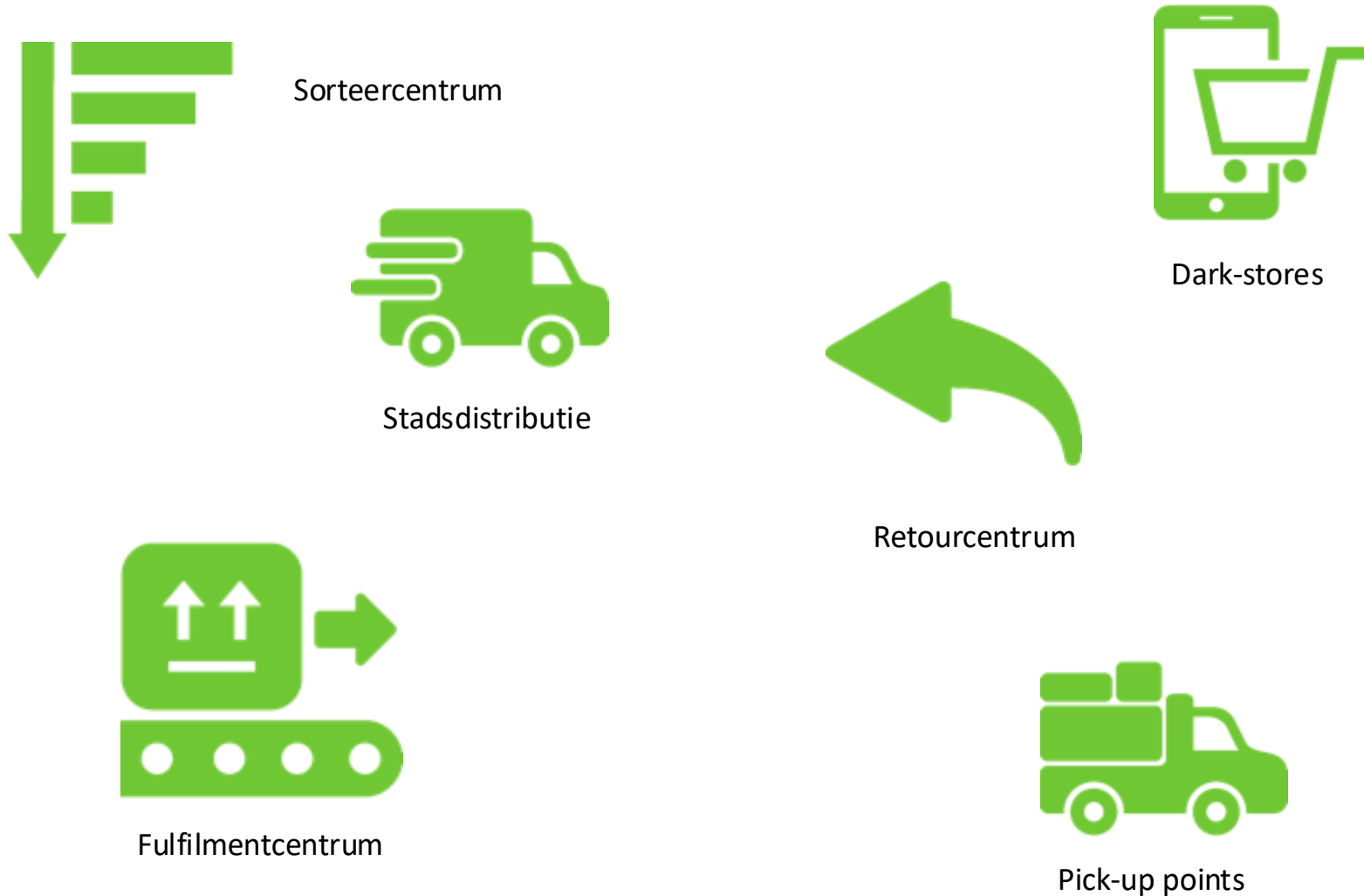
	Food	Non Food
Order waarde	€50-€200	<€50
Stuks per order	50-100	1-3
Lijnen per order	25-50	1-2
Retouren	<1%	tot 30%
Complexiteit	Hoger	Lager
Assortiment	5,000-15,000	Tot 1 mio

Enkele logistieke kenmerken

ORDERS VOOR BUSINESS VOLLEDIG ANDERS DAN 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

E-commerce logistiek vastgoed

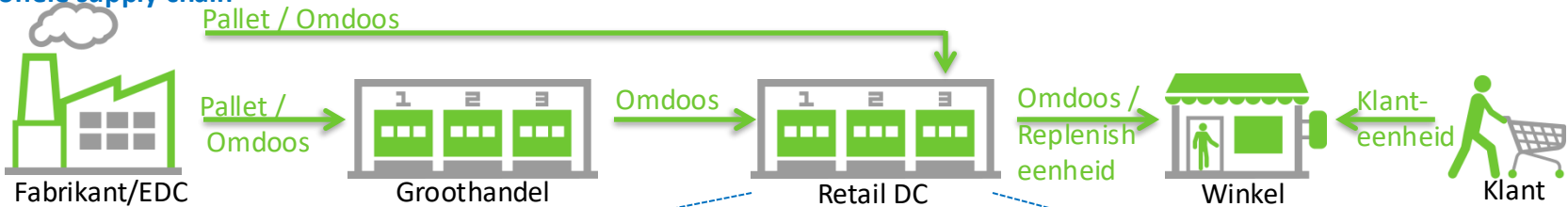


Logistieke consequenties E-commerce

TRADITIONEEL

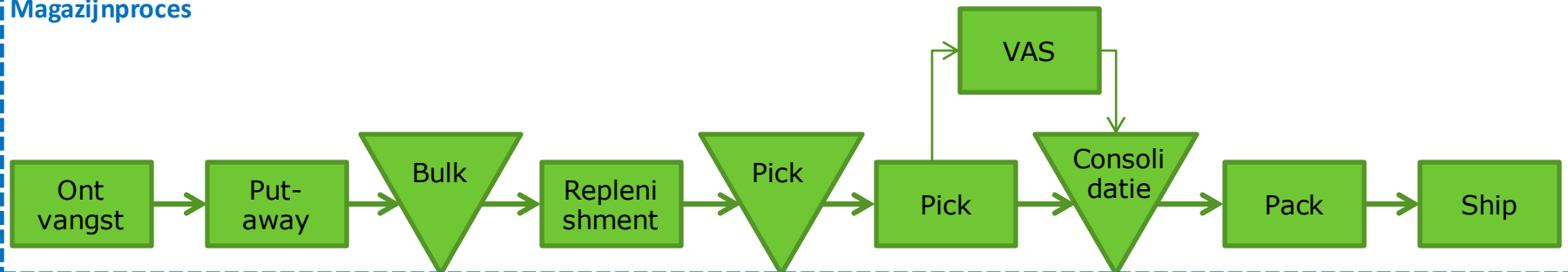
Traditionele inrichting

Traditionele supply chain



Logistieke consequenties E-commerce

Magazijnproces

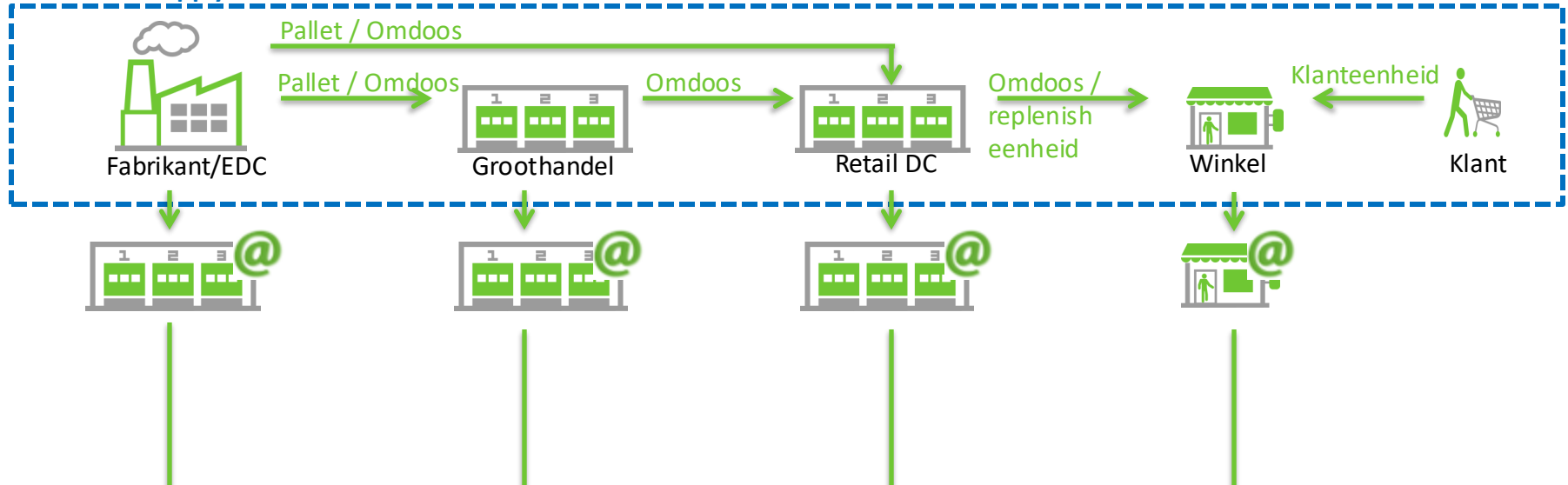


Logistieke consequenties E-commerce

KLANTSPECIFIEK PICKEN OP IEDERE SCHAKEL

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 activiteiten
- Order profiel
 - 1 – 5 lijnen per order
 - 1 – 2 stuks per orderlijn
- 1.000 tot >100.000 orders per dag
- Doorlooptijd zeer beperkt (< uur); pre-batching beperkt mogelijk

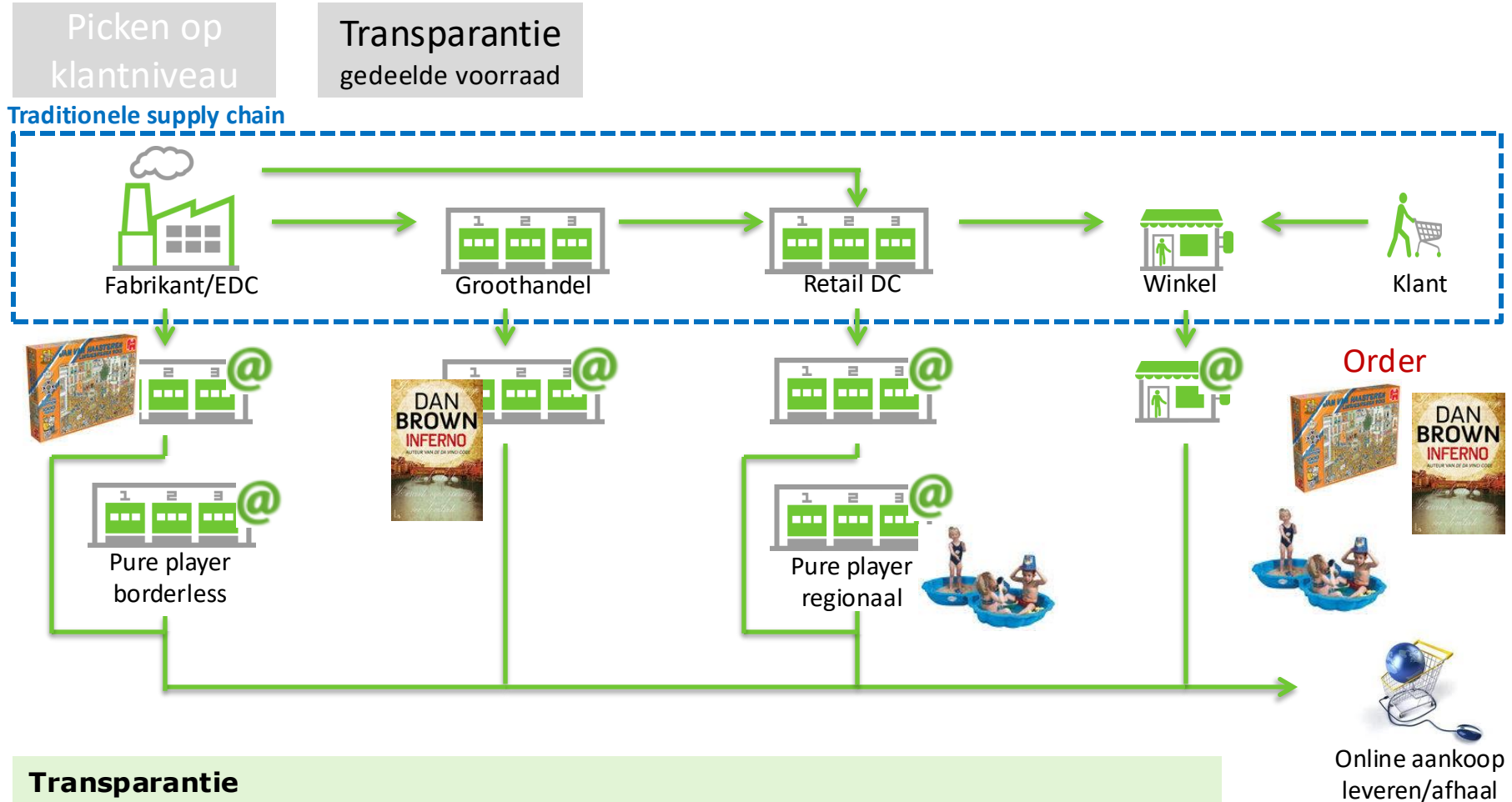
Klanteenheid



Online aankoop
leveren/afhaal

Logistieke consequenties E-commerce

VOORRAAD WORDT GEDEELD; KETENBREED INZICHT ESSENTIEEL

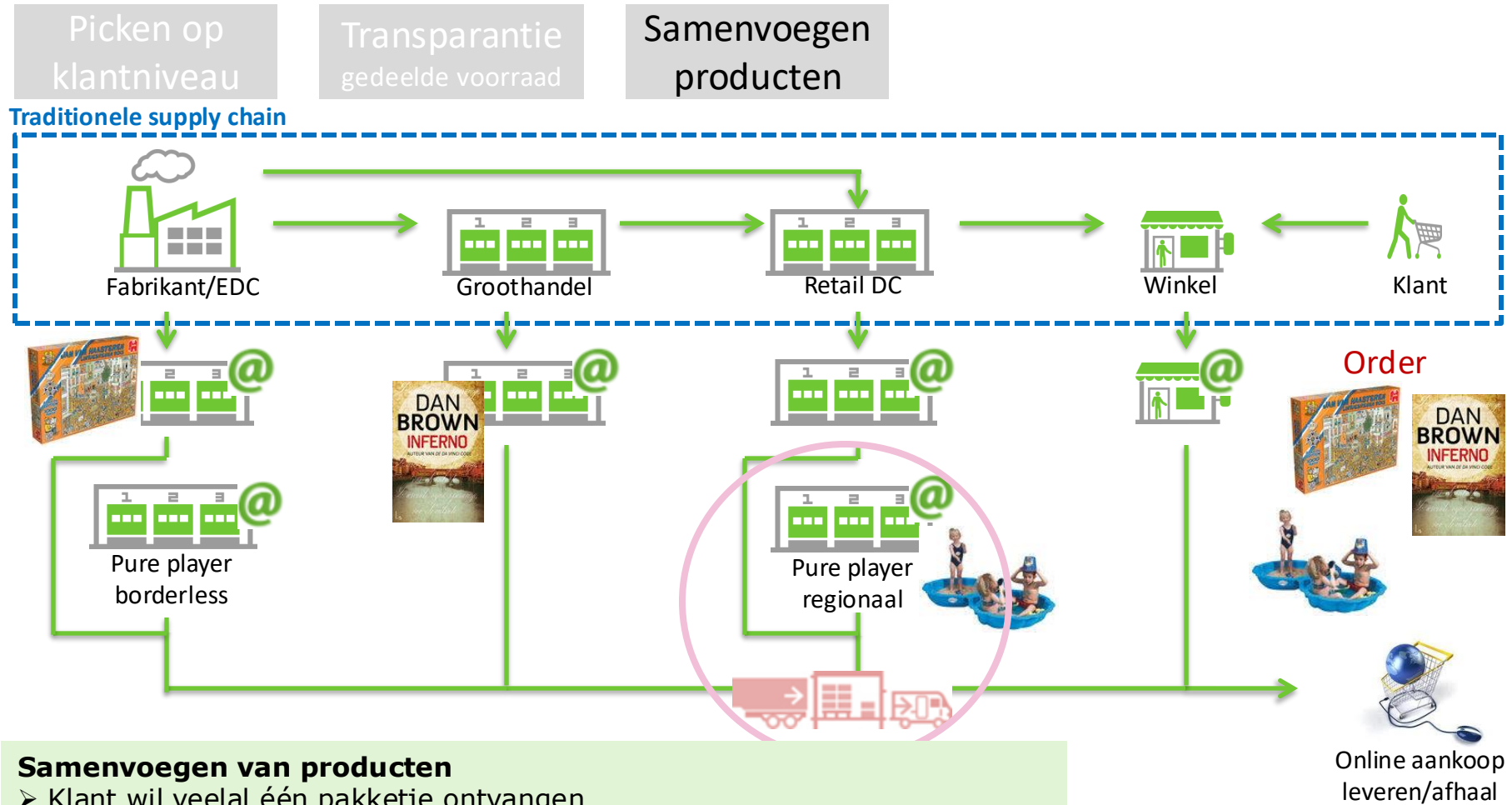


Transparantie

- Voorraad ligt op meerdere plaatsen in de keten
 - Long tail logistiek / lead time eisen
 - Hoe meer kapitaal intensief / specialistisch hoe verder stroomopwaarts

Logistieke consequenties E-commerce

SAMENVOEGEN WORDT BASISACTIVITEIT



Samenvoegen van producten

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

Logistieke consequenties E-commerce

TREND NAAR MEER CUSTOMIZATION

Picken op
klantniveau

Transparantie
gedeelte voorraad

Samenvoegen
producten

Toegevoegde
waarde

Traditionele supply chain

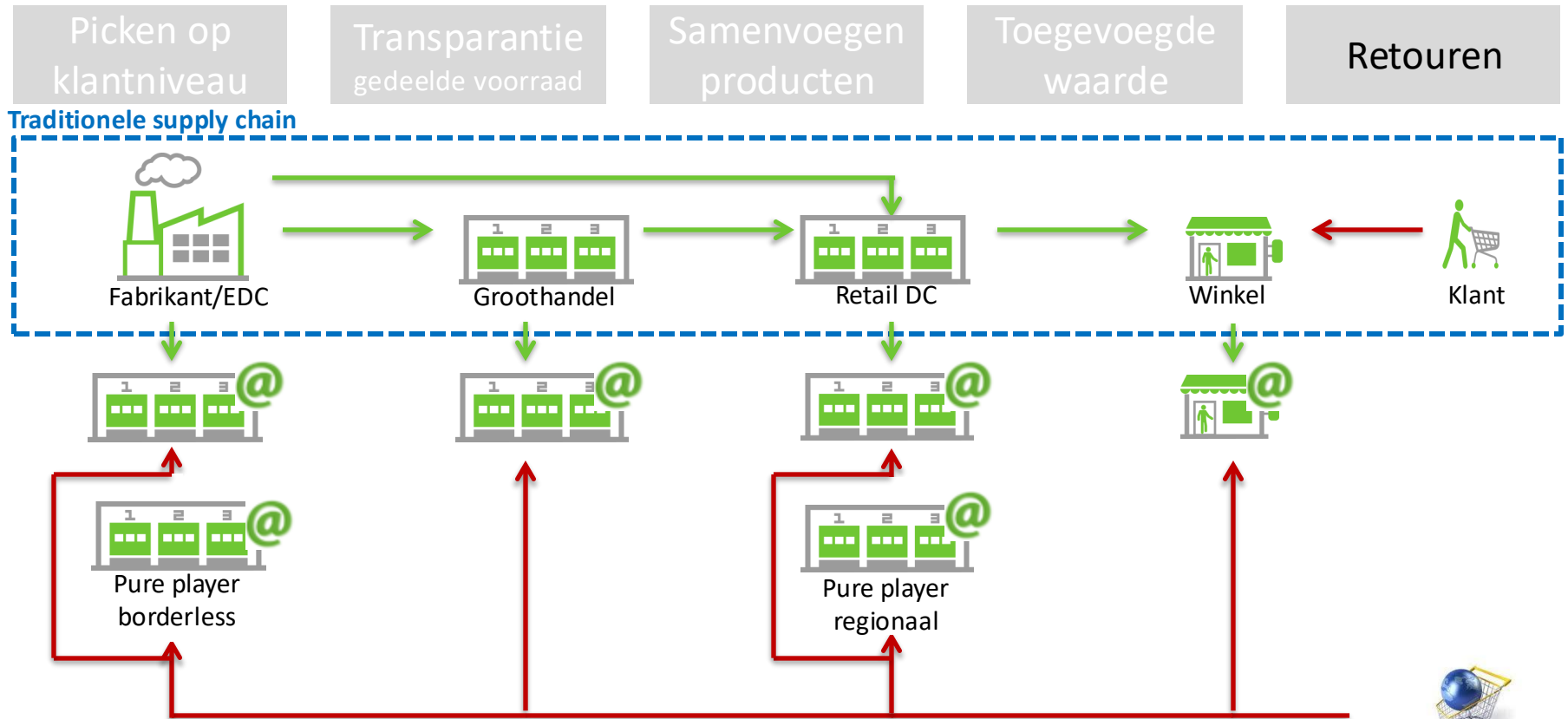


Waarde toevoegende activiteiten

- Klantspecifieke producten
- Verpakken als cadeautje – gift wrapping

Logistieke consequenties E-commerce

RETOUREN KOMEN NAAR MAGAZIJN IPV WINKEL



Retouren

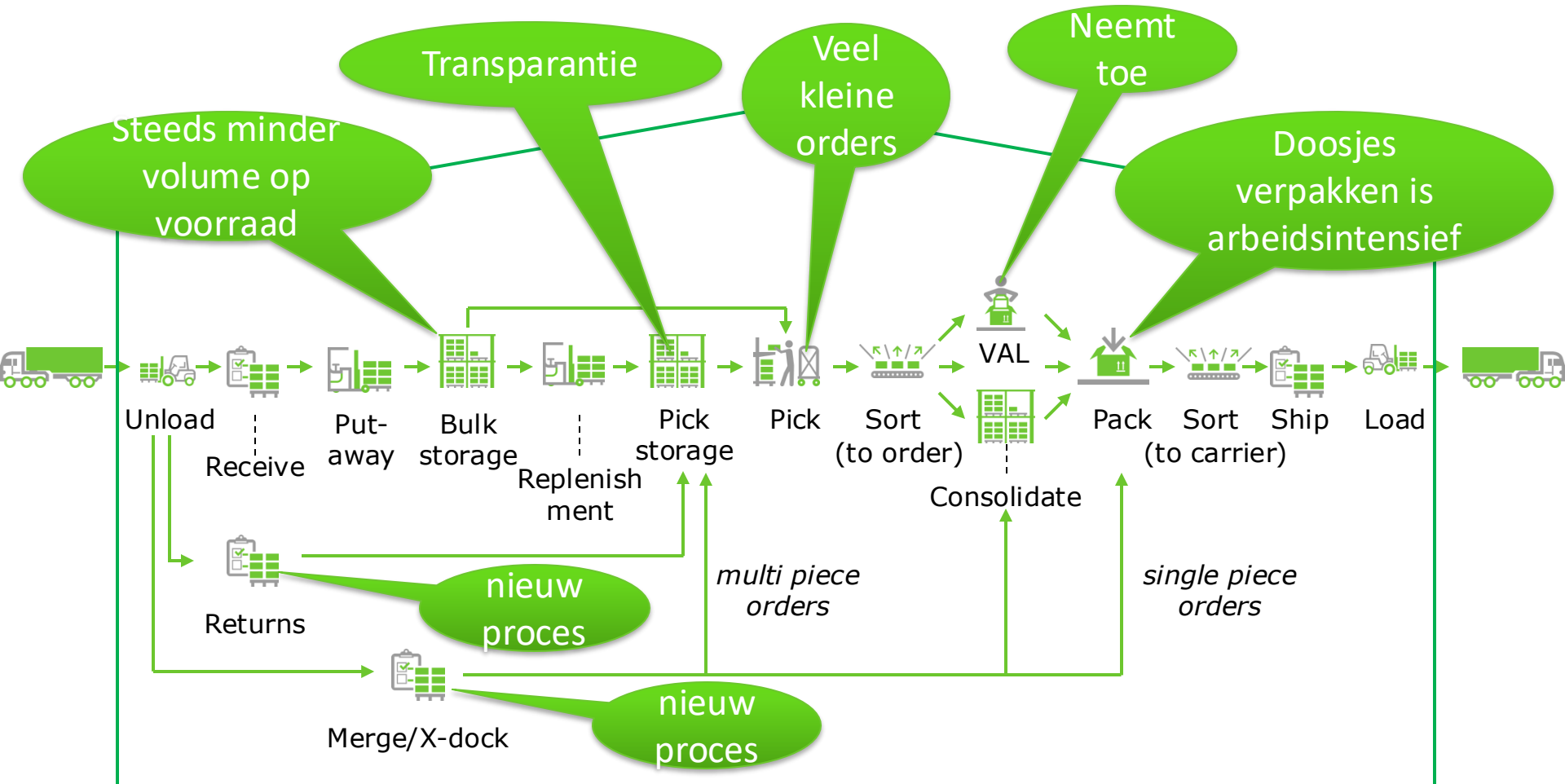
- Traditioneel: retouren veelal in winkels
- E-commerce: retouren naar DC
- Groot verschil in retourstromen: kleding 30% - 70%; electronica 1% - 5%
- Snel beschikbaar zijn voor orders
- Multi-SKU (bont) op pick locatie



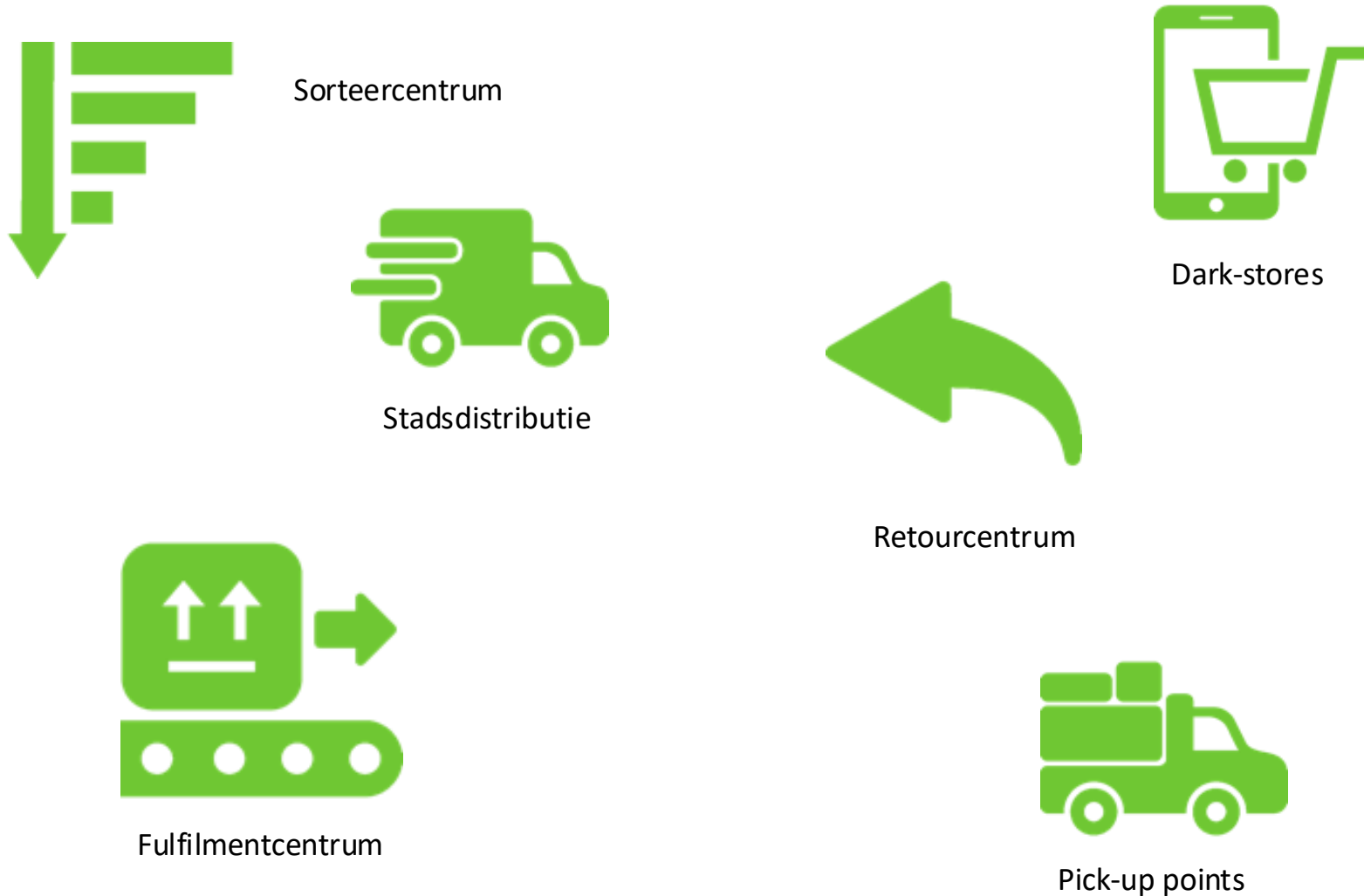
Online aankoop
leveren/afhaal

Logistieke consequenties E-commerce

RESUMÉ: PROCESSEN DIE VERANDEREN BINNEN DE MUREN



E-commerce logistiek vastgoed



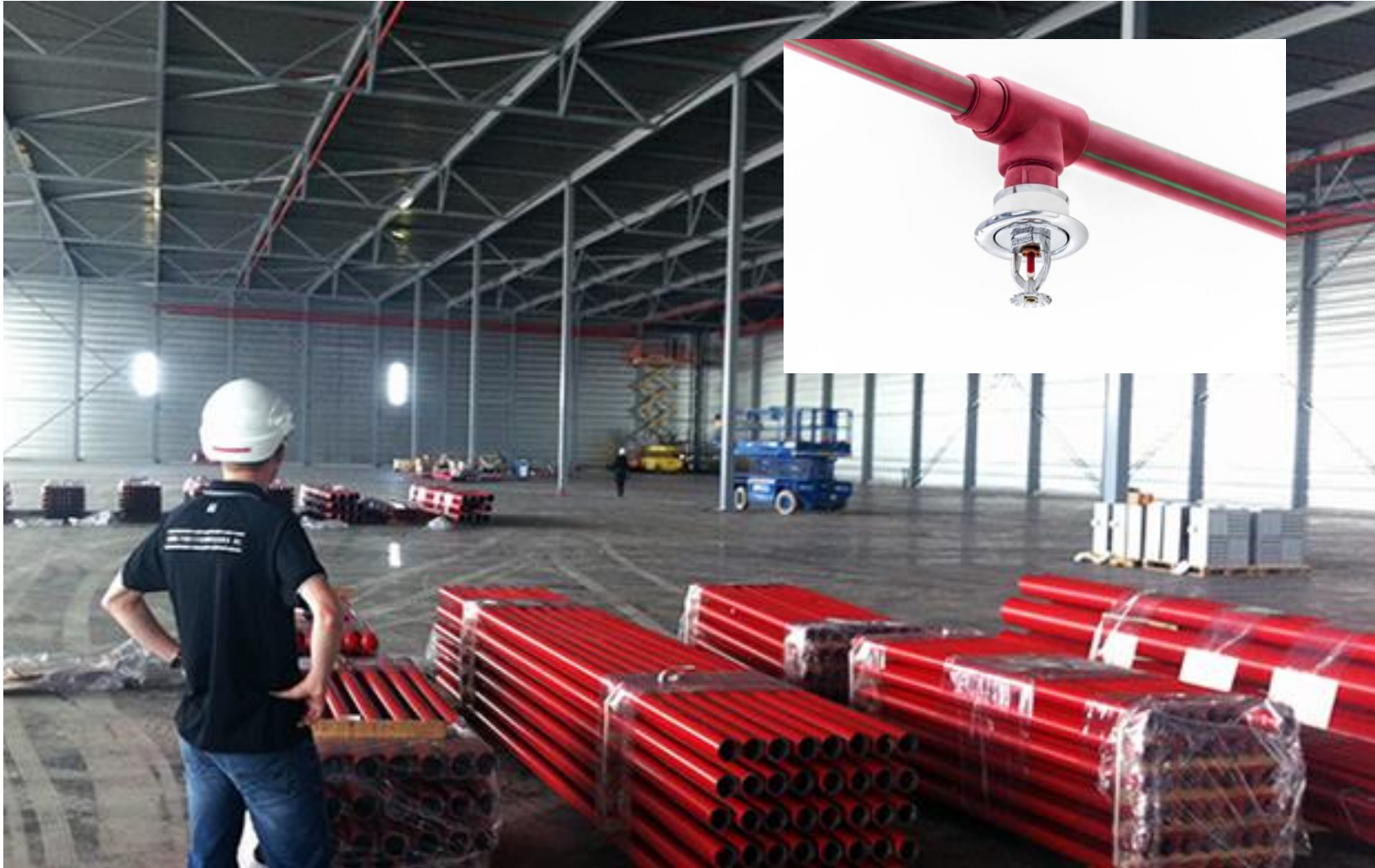
Gebouwtechnische aandachtsgebieden

GESCHIKTHEID VOOR PICKVLOEREN INBOUW



Gebouwtechnische aandachtsgebieden

BRANDVEILIGHEID EN SPRINKLERKEUZE



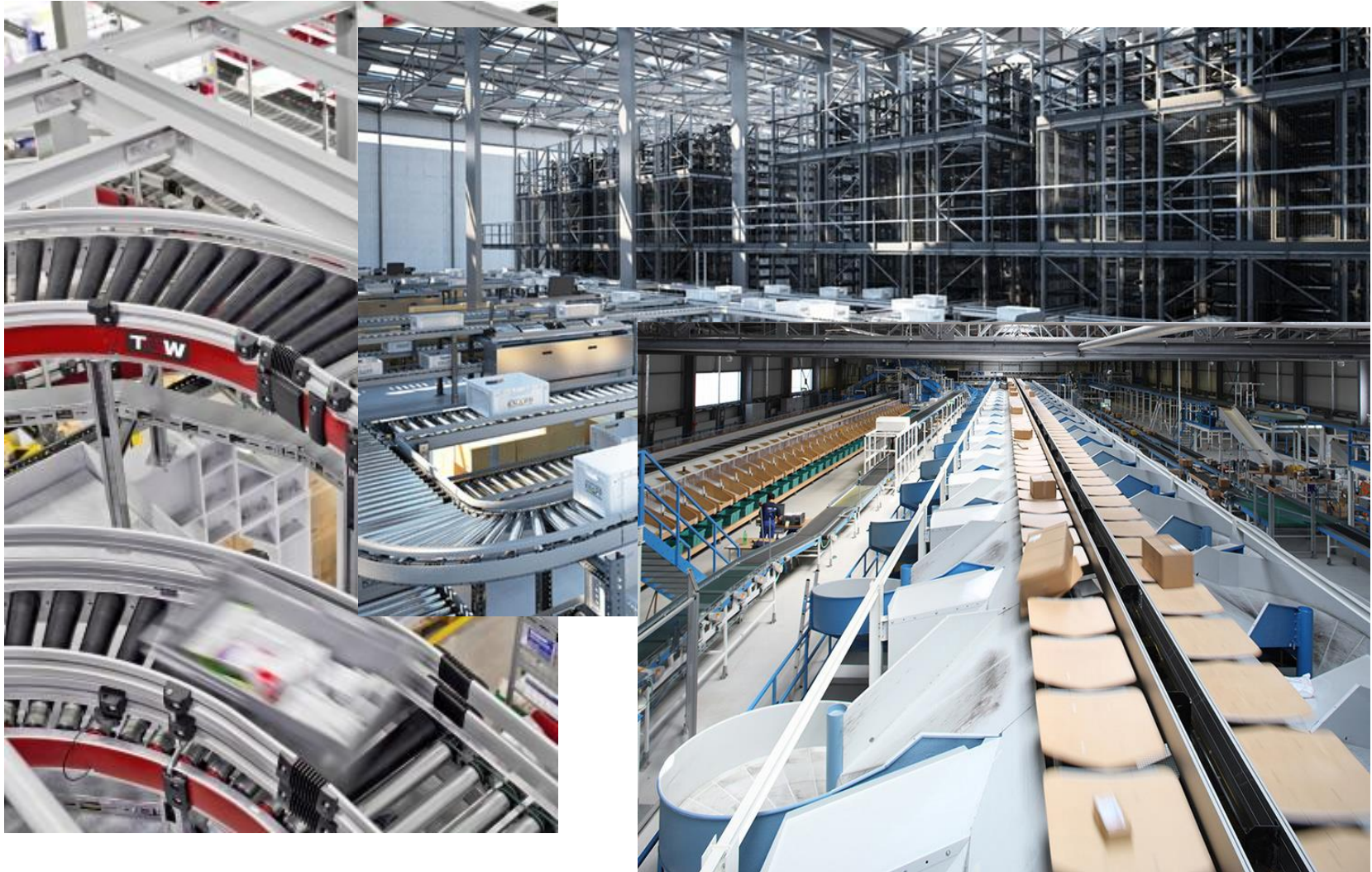
Gebouwtechnische aandachtsgebieden

AANTAL MEDEWERKERS EN VOORZIENINGEN

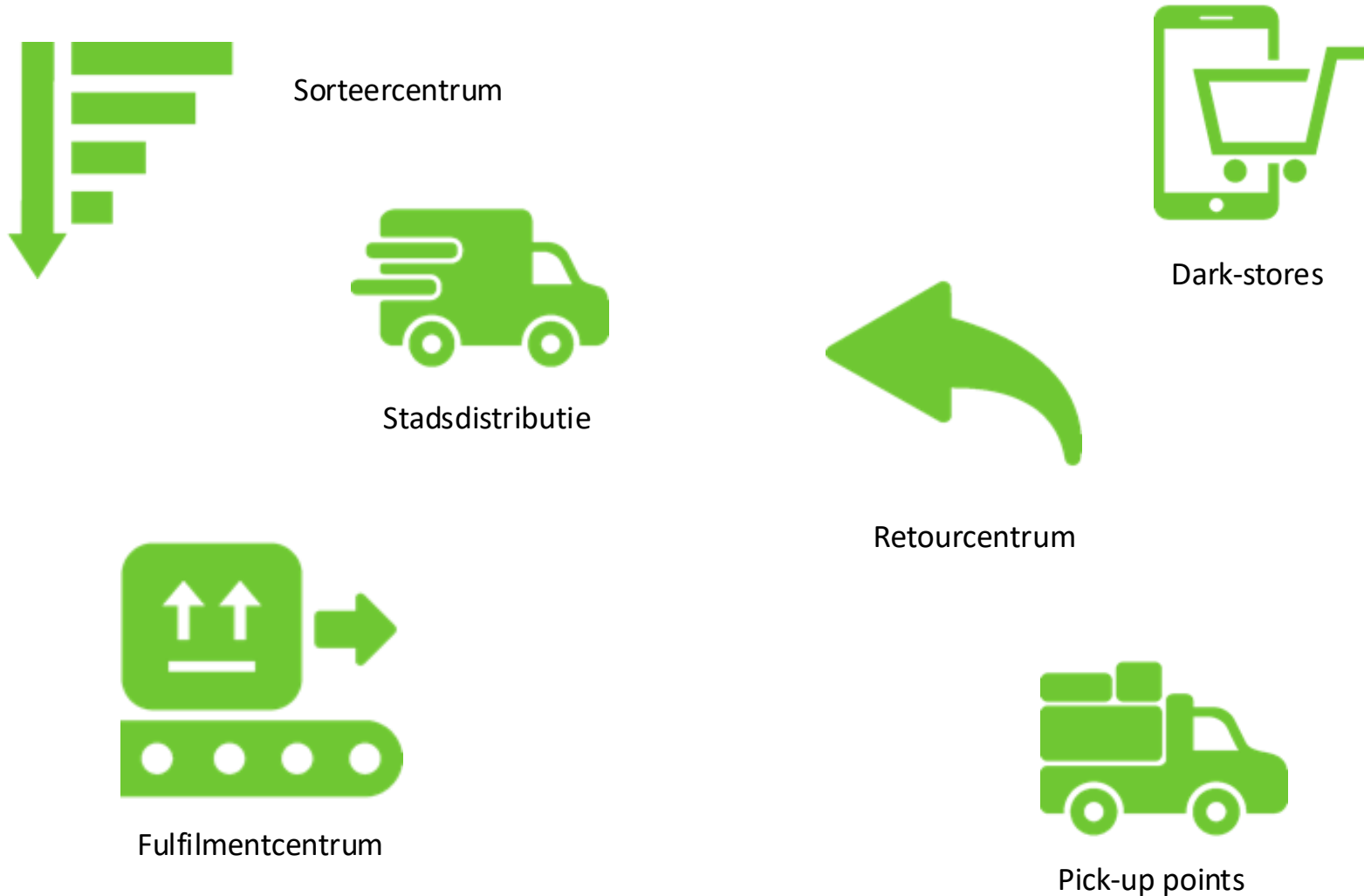


Gebouwtechnische aandachtsgebieden

LOGISTIEKE INSTALLATIES EN VOORZIENINGEN



E-commerce logistiek vastgoed



Invloed e-commerce op logistiek vastgoed

VAN DC NAAR FULFILLMENT CENTER

Geografie

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

Gebouw

- ✓ Pickproces 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 inkomend niet perse uitgaand
- ✓ Verhoudingsgewijs minder m2 voor gebouwhoge opslag
- ✓ Nadruk op gebouwhoogte maximalisatie (12,2 m) valt hiermee weg

Arbeids- intensiever proces

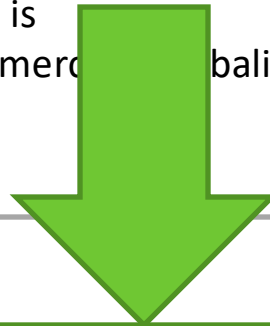
- ✓ Gunstige arbeidsmarkt, beschikbaarheid personeel
- ✓ Grotere secundaire ruimtes zoals kleed-, was- en pauzeruimtes
- ✓ Meer parkeergelegenheid
- ✓ Aandacht voor ruimte-eisen (daglicht, verwarming, koeling en ventilatie)
- ✓ Specifieke eisen brandveiligheid (vluchtwegafstand, rooklaagdiktes)
- ✓ Security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

Invloed e-commerce op logistiek vastgoed

VERANDERING OP LOGISTIEK VASTGOEDMARKT

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 globaliseert op de traditionele vastgoed is niet duidelijk



Conclusies: een versnippering van de markt en bestaand logistiek vastgoed kan wellicht vaker een oplossing bieden. Maar dit is de groeimarkt voor de komende 10 jaar

DRIVEN BY KNOWLEDGE