

Programma inspiratiesessie Logistiek & Vastgoed

Woensdag 29 November 2023

15.00 Opening door Groenewout 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? Groenewout

16.45 Netwerkbreak

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



GROENWOUT

Member of EPG

9026X153



GROENEWOUT
Member of EPG

Logistiek vastgoed – ontwikkelingen

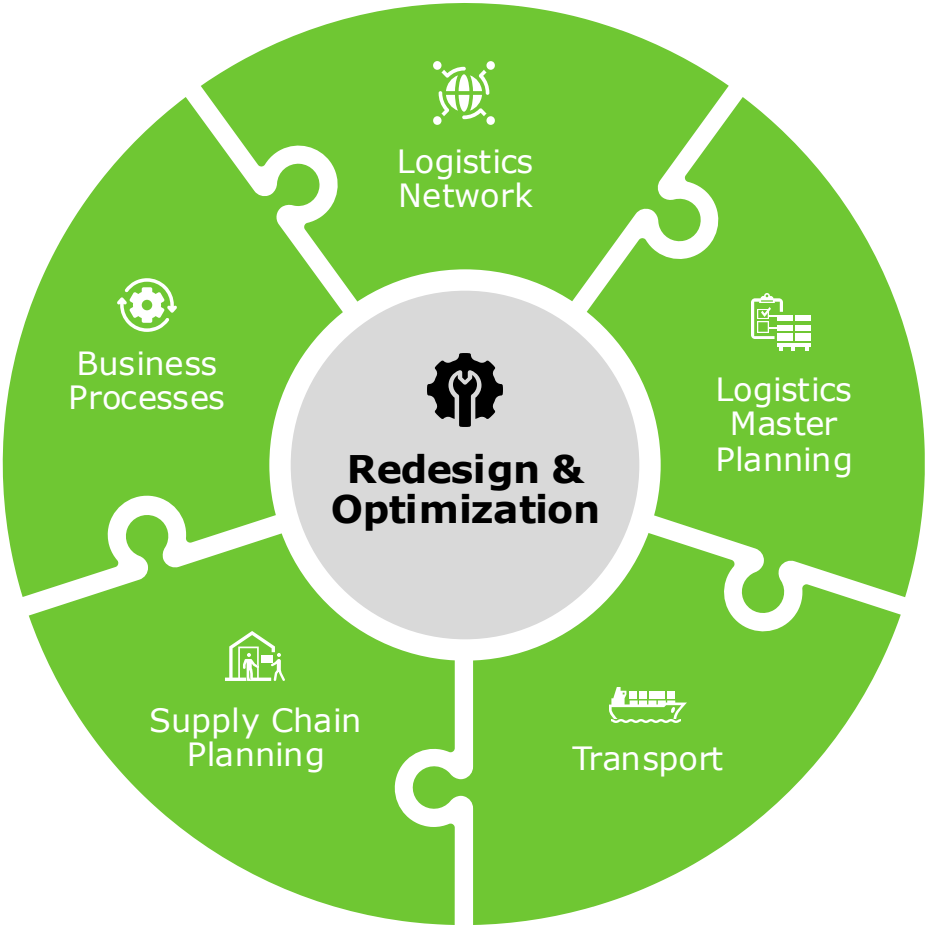
Perspectief eindgebruiker

 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

1

Study

Investigate feasibility
Business Case
Roadmap
Convince SteerCo & ExCo

2

Preparation

Specs design
Tendering & Contracting
Planning & Budget
Project Org. (RACI)

3

Implementation

In-depth Engineering
Build
Test & Train
Deploy
Hand-over
After care

Our consulting portfolio

 STRATEGIC	• Feasibility studies • Warehousing tendering for building, logistics & IT	• Distribution Network Studies • Global sourcing • Non Product Related Purchasing (NPR)	• Organizational- & functional design • Business process (re-)design • Key Performance Indicators (KPI's)
 TACTICAL	• Warehouse (lay-out) design • Plant (lay-out) design • Lean warehousing • Insourcing / outsourcing warehousing	• Transport tendering • Service Level Agreements (SLA) • Insourcing / outsourcing transport • Benchmarks	• Sales & Operations Planning (S&OP) • Production planning • Collaborative Planning, Forecasting & Replenishment
 OPERATIONAL	• Loss Prevention & Security (LP&S) • Facilities electrical, HVAC & temperature engineering	• Location studies & site selections	• IS selection & implementation (WMS/TMS/APS) • Inventory Management
MATERIALS MANAGEMENT		PHYSICAL DISTRIBUTION	SUPPLY CHAIN MANAGEMENT

Some of our clients

 (Fine) Chemicals	 Healthcare	 E-commerce	 Logistics Service Providers	 FMCG & Retail	 Other Industries
					
					
					
					
					
					

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)

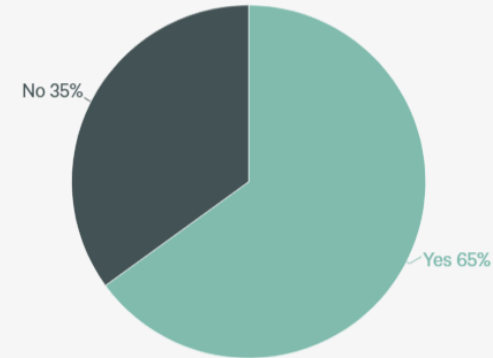
Eindgebruiker

- 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



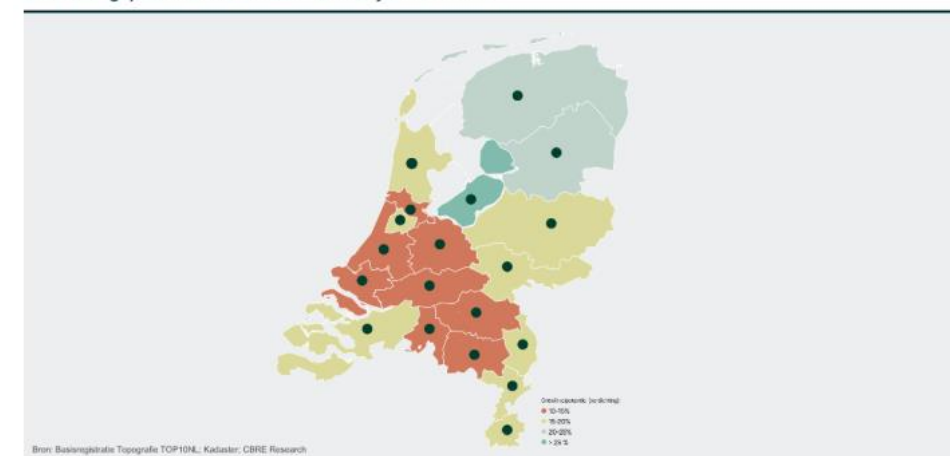
9026X153

GROENWOUT
Member of EPD



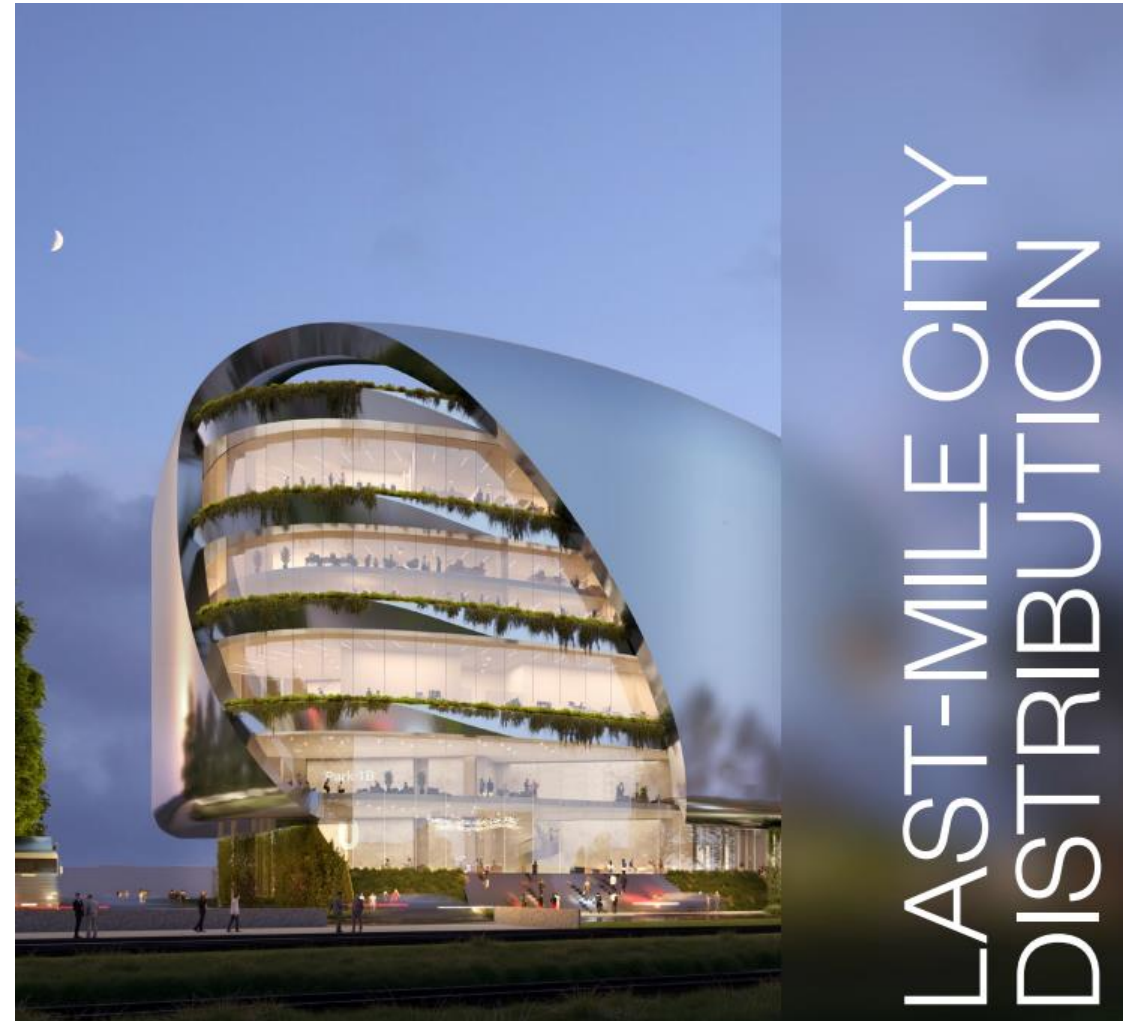
Source: CBRE and Analytica (European Logistics Occupier Survey 2023)

Uitbreidingspotentie van bestaande bedrijventerreinen



Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

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

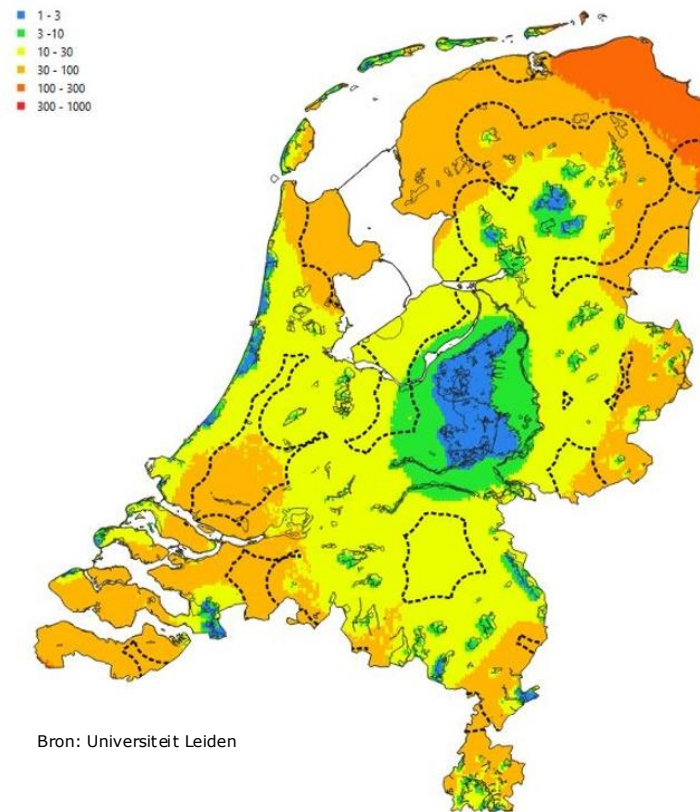


Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

Stikstofdepositie

Achtergrond

➤ Stikstofdepositie



Bron: Universiteit Leiden

logistiek» LOGISTIEKE DIENSTVERLENING WAREHOUSING SUPPLY CHAIN E-FULFILMENT

Stikstofuitspraak: de gevolgen voor bestaande en nieuwe distributiecentra

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

Gemeente **Waalwijk**

Zoeken

Inwoners | Ondernemers

Home > Projecten > Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL)

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

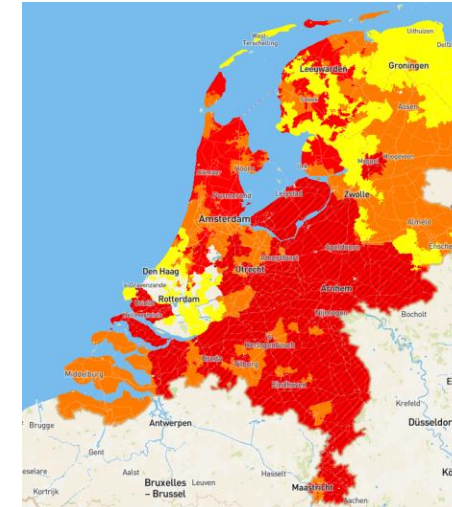
25 Nov 2020 — In een vergunningaanvraag moet een deel van de **bouwlogistiek** meegenomen worden in de berekening van de **stikstofdepositie** in de omliggende ...

Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

(Terug)levercapaciteit

Achtergrond

- (Terug)levercapaciteit



Bron: Netbeheer Nederland

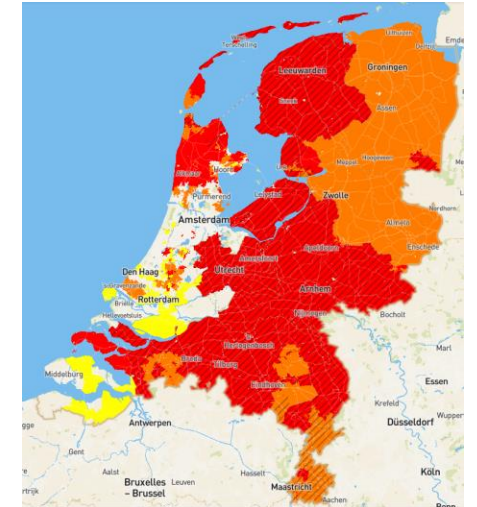
RTL Nieuws

<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 ...



Intospace levert op Schiphol Trade Park zelfvoorzienend distributiecentrum op

 logistiek

LOGISTIEKE DIENSTVERLENING WAREHOUSING SUPPLY CHAIN

Stroominfarct maakt zoektocht locaties knap ingewikkeld - PODCAST

Verzwaring stroomnet moet sneller voor overstap e-trucks

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

Bron: Logistiek.nl

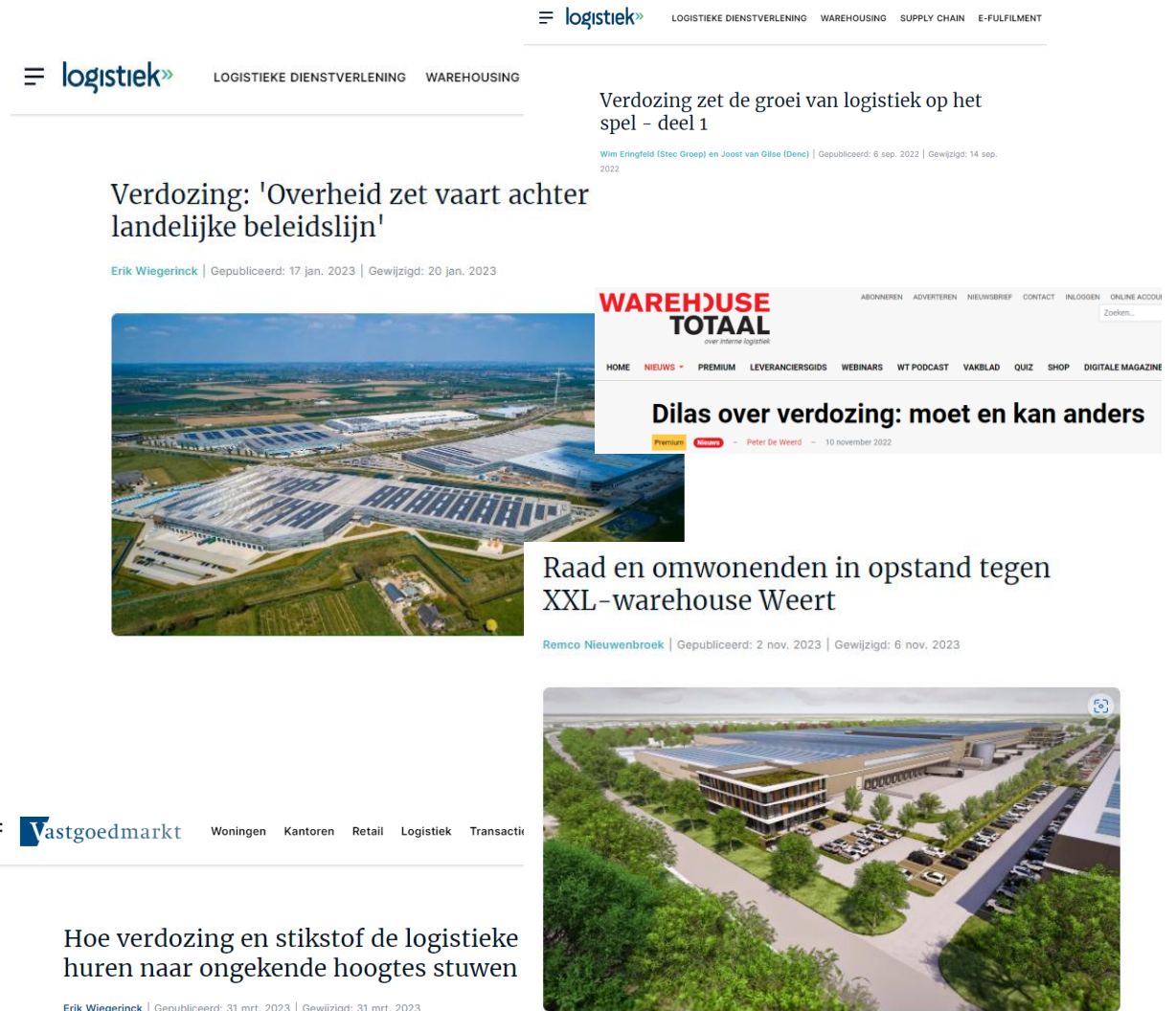


Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

Verdozingsdiscussie

Achtergrond

- Verdozingsdiscussie / inpassing in omgeving



Extra uitdagingen bij ontwikkelingen

Duurzaamheid

Achtergrond

➤ Duurzaamheid/biodiversiteit

Geplaagd Plus dc haalt hoogste score duurzaamheid binnen

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



Schiphol Trade Park in Hoofddorp (foto SADC)

'Nederland koploper in duurzaam logistiek vastgoed'



DILAS, Dutch Industrial & Logistics Association

Verbinder in de logistieke en industriële vastgoedketen, om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ontwikkelen.
Gepubliceerd op 31 mei 2023

+ Volgen



Tony Vendrig directeur Sup 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 Breeam 'Outstanding' en een Well 'Gold'-certificaat.



Duurzaamheid is troef bij Amsterdam

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



Extra uitdagingen bij ontwikkelingen (Hemel)water

Achtergrond

- Hemelwaterberging/infiltratie

Sligro start bouw nieuw distributiecentrum in Maastricht

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

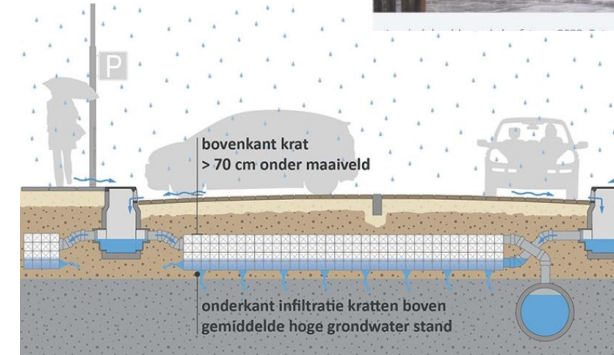


Geen grijs distributiecentrum i Almelo maar groene muur van kilometer lang



Herfst 2023 op één na warmste en op één na natste

29 november 2023, 09:00 Weeroverzichten



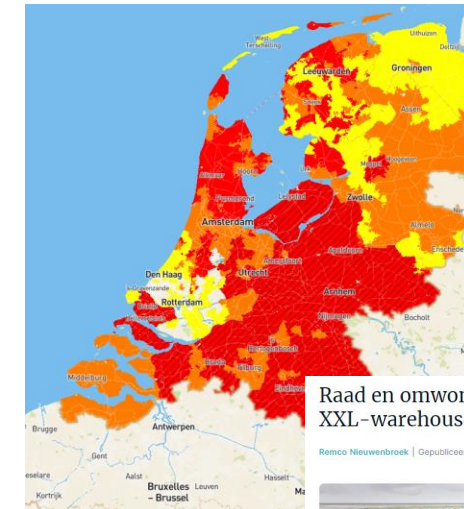
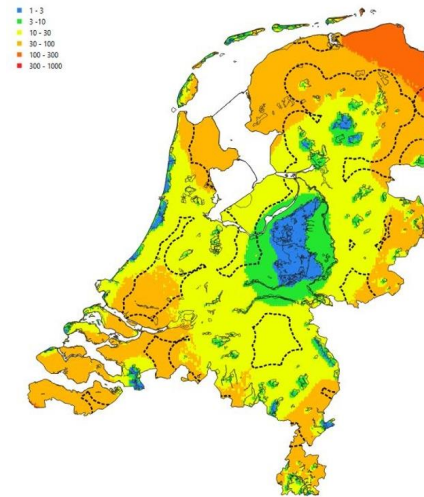
(Extra) uitdagingen bij ontwikkelingen

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 Wiegierick | 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)

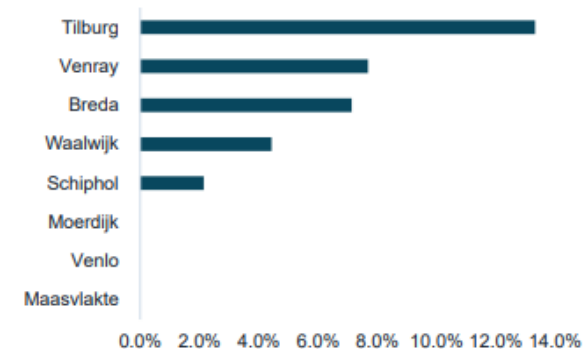
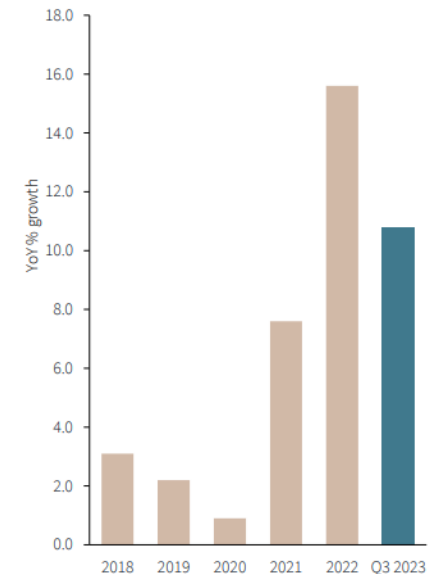


Figure no. 3

European prime rental growth
(Weighted average YoY)



Source: JLL Research, iO Partners

BAR ontwikkelingen

Logistiek vastgoed

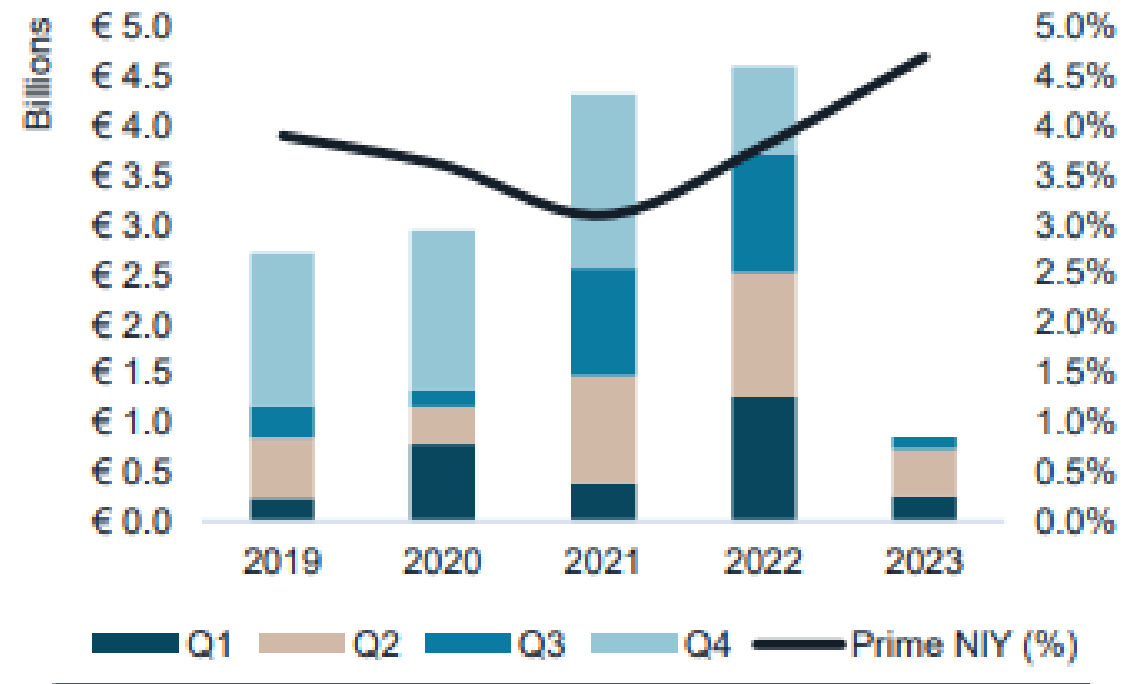
Achtergrond

- 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



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



mail@groenewout.com



+31 76 533 0440



www.groenewout.com

Programma inspiratiesessie Logistiek & Vastgoed

Woensdag 29 November 2023

15.00 Opening door Groenewout 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? Groenewout

16.45 Netwerkbreak

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



GROENWOUT

Member of EPG

9026X153



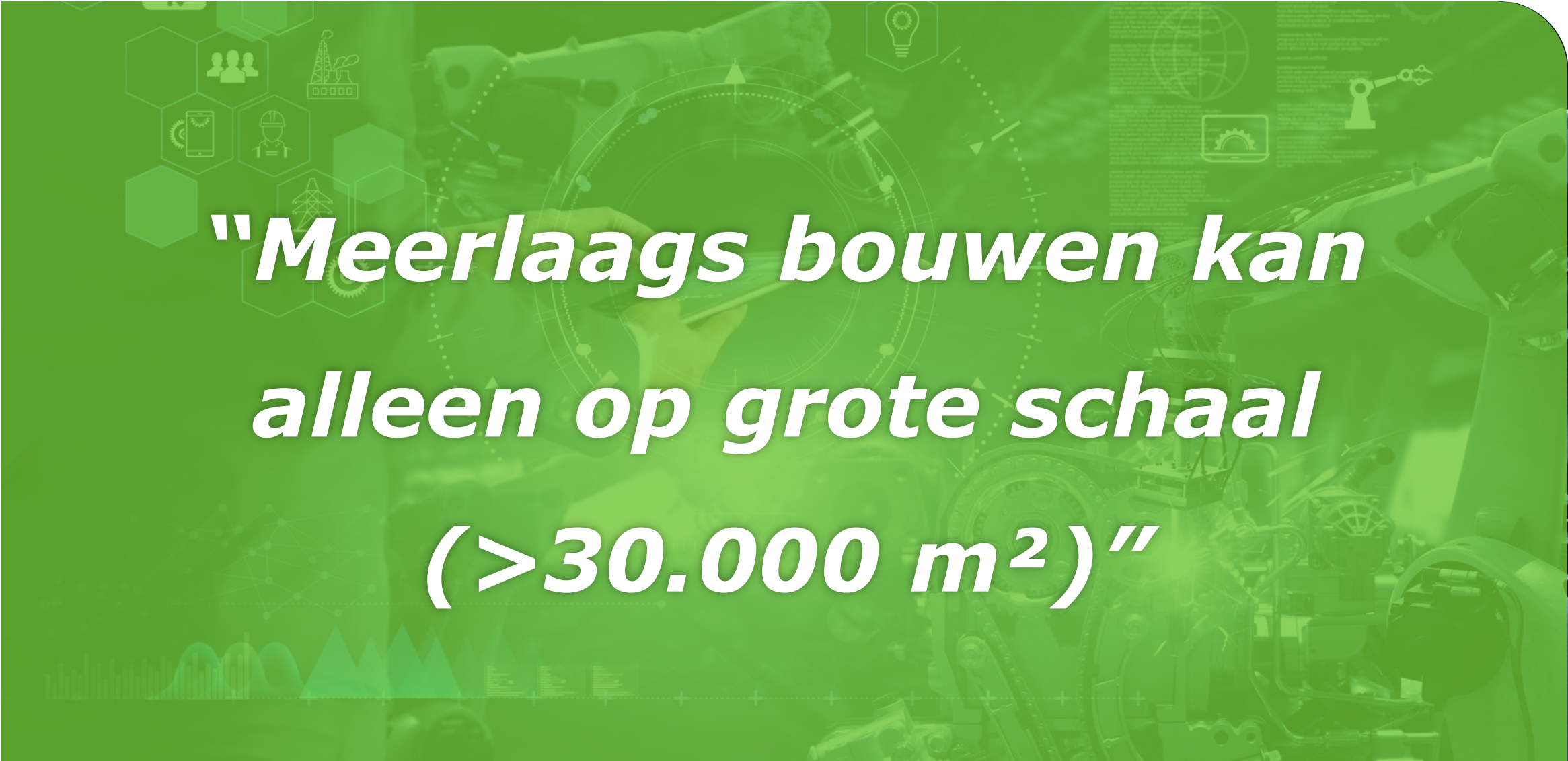
***“Het eenduidige
marktconforme logistieke
gebouw heeft zijn langste
tijd gehad”***



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

The background is a solid green color with various white and light green icons and patterns. These include hexagons, a lightbulb, a gear, a person wearing a hard hat, a factory with smoke, a hand holding a tablet, a compass, a globe, and a robotic arm. The text is centered and written in a bold, italicized, white sans-serif font.

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

The background is a solid green color with various white and light green icons and graphics. In the top left, there are hexagonal shapes containing icons of people, a factory, a smartphone, and a person wearing a hard hat. In the top right, there is a lightbulb icon, a globe, and a robotic arm. In the center, there is a large, faint circular graphic resembling a clock face or a target. At the bottom left, there is a bar chart and a line graph. The text is centered in the middle of the slide in a large, white, bold, italicized font.

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



***"Meerlaags bouwen moet
nog concurrerder worden"***

The background is a green-tinted image of industrial machinery, including robotic arms and gears. Overlaid on this are various white icons: a group of people, a factory, a smartphone, a person wearing a hard hat, a power line tower, a lightbulb, a globe, and a gear. There are also circular diagrams and a bar chart at the bottom left.

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

The background is a green-tinted image of industrial machinery, including robotic arms and gears. Overlaid on this are various white icons: a group of people, a factory, a lightbulb, a gear, a smartphone, a target, and a globe. A large, faint circular graphic with arrows is also visible.

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