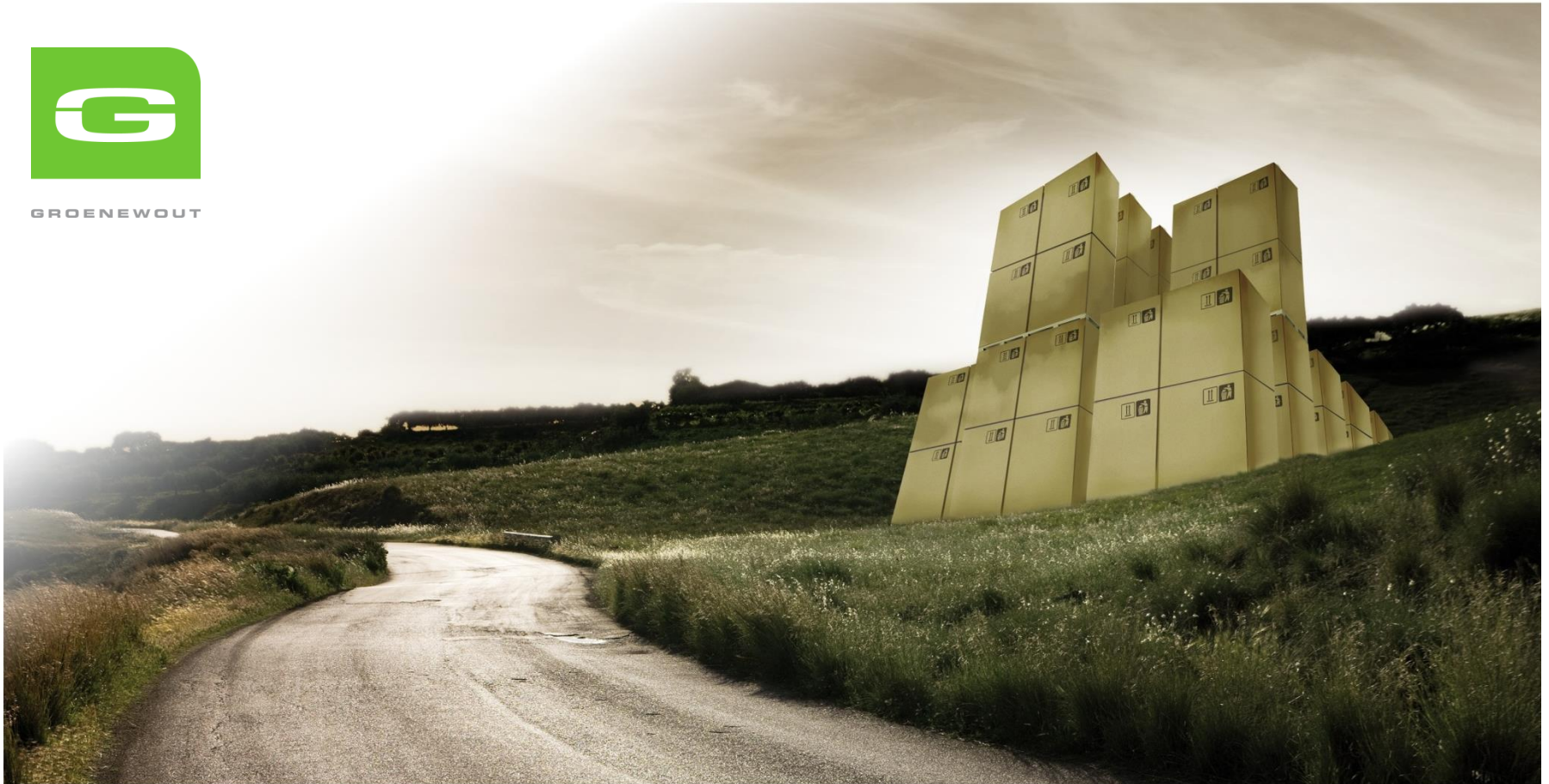


# Logistiek vastgoed onder invloed van e-commerce

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



A close-up photograph of a computer keyboard. The background is slightly blurred, showing various keys like 'Delete', 'End', 'Page Up', and 'Page Down'. A prominent red key with a black shopping cart icon is in the center-left. Overlaid on the image are three green rounded rectangular boxes containing white text.

> 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**

Online aandeel producten  
Op basis van bestedingen



Aantal online kopers



**11.0 miljoen**

Online aandeel diensten  
Op basis van bestedingen



Top 5 Branches met grootste groei in online bestedingen

**+54%** Food/Meatfood

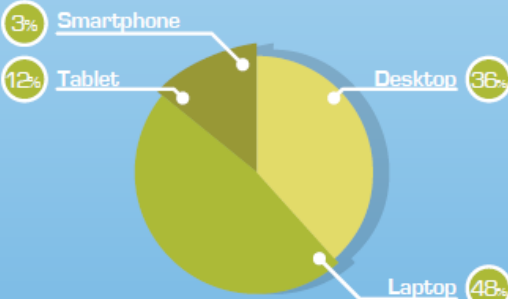
**+38%** Home & Garden

**+37%** Speelgoed

**+31%** Huishoudelijke elektronica

**+29%** Consumenten-elektronica

Verdeling online bestedingen naar devices



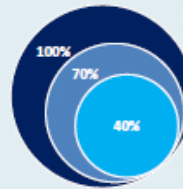
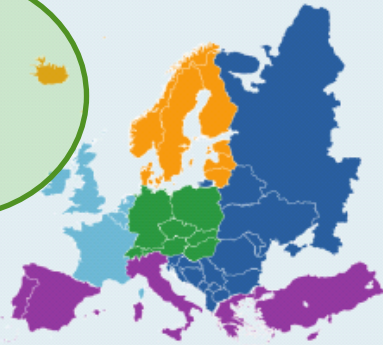
De Thuiswinkel Markt Monitor is exclusief gratis te downloaden voor leden en business partners van Thuiswinkel.org op [www.thuiswinkel.org/form](http://www.thuiswinkel.org/form). Geen lid of business partner? Bestel dan het rapport via [Gino.Thuij@gfk.com](mailto:Gino.Thuij@gfk.com) of [@thuiswinkelorg](https://twitter.com/thuiswinkelorg)





# 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.

Positioning papers

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

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: Gra, 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.

## 17+ leading e-commerce assoc



>450.000 pakketjes  
gemiddeld per dag



The screenshot shows the PostNL website interface. At the top, there is a navigation bar with the PostNL logo and menu items: Home, Versturen, Ontvangen, Zakelijke Oplossingen, Bestel Online, Klantenservice, and Over PostNL. A search bar and a language dropdown (Nederlands) are also visible. The main content area features a news article titled "Topdrukte bij PostNL: 1 miljoen pakketjes per dag" with a sub-headline "1 op de 7 huishoudens ontvangt een pakket van de Sint" and a date of "24 november 2015". The article text describes the busy period of Sinterklaas and the high volume of parcels. Below the text are social media sharing options for Facebook and a "Tweet" button. At the bottom of the article, there is a colorful infographic with four panels. The top panel is titled "Topdrukte bij PostNL" and includes the text "Sint is bij met de hulp van PostNL" and "1.000.000 pakketjes per dag". The bottom panel is titled "Fijne Sinterklaas!" and includes the text "3.100 pakketbezorgers aan de slag" and "Sinterklaasavond: 21:30 uur".

# E-commerce logistiek vastgoed

---



Sorteercentrum



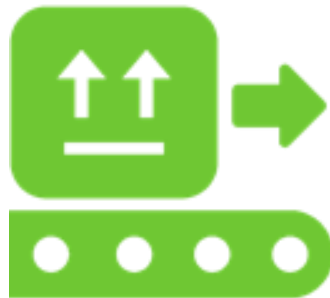
Stadsdistributie



Dark-stores



Retourcentrum



Fulfilmentcentrum



Pick-up points



# Enkele logistieke kenmerken

FOOD ECHT ANDERS DAN NON-FOOD

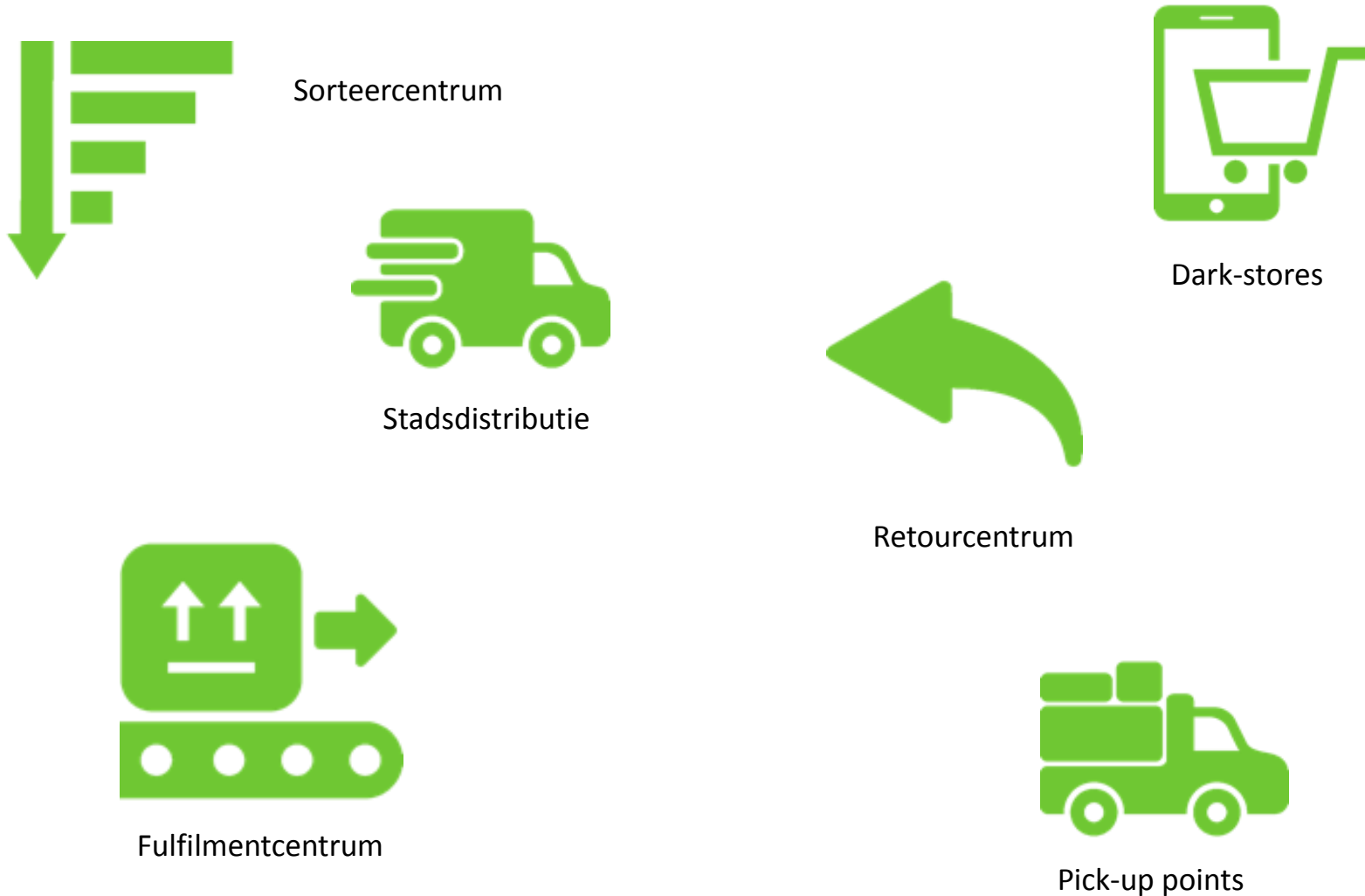
	Food	Non Food
Order waarde	€50-€200	<€50
Stuks per order	50-100	1-3
Lijnen per order	25-50	1-2
Retouren	<1%	tot 30%
Complexiteit	Hoger	Lager
Assortiment	5,000-15,000	Tot 1 mio

# 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



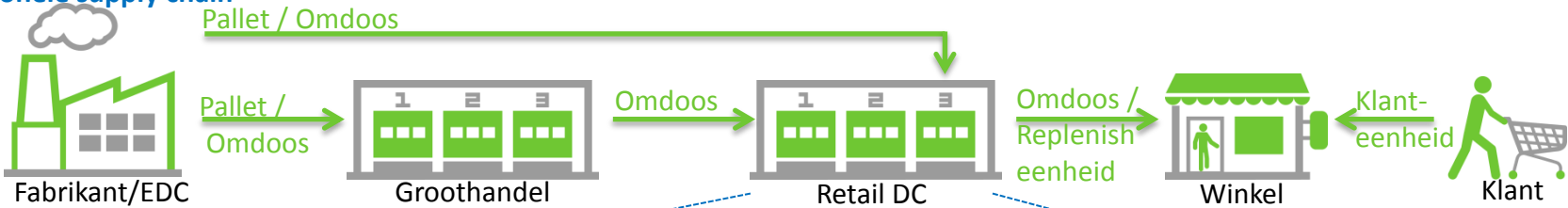


# Logistieke consequenties E-commerce

TRADITIONEEL

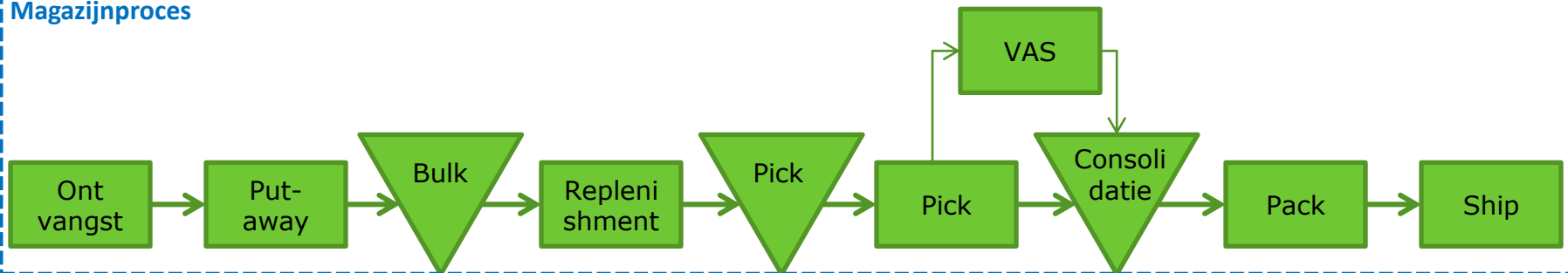
## Traditionele inrichting

### Traditionele supply chain



## Logistieke consequenties E-commerce

### Magazijnproces

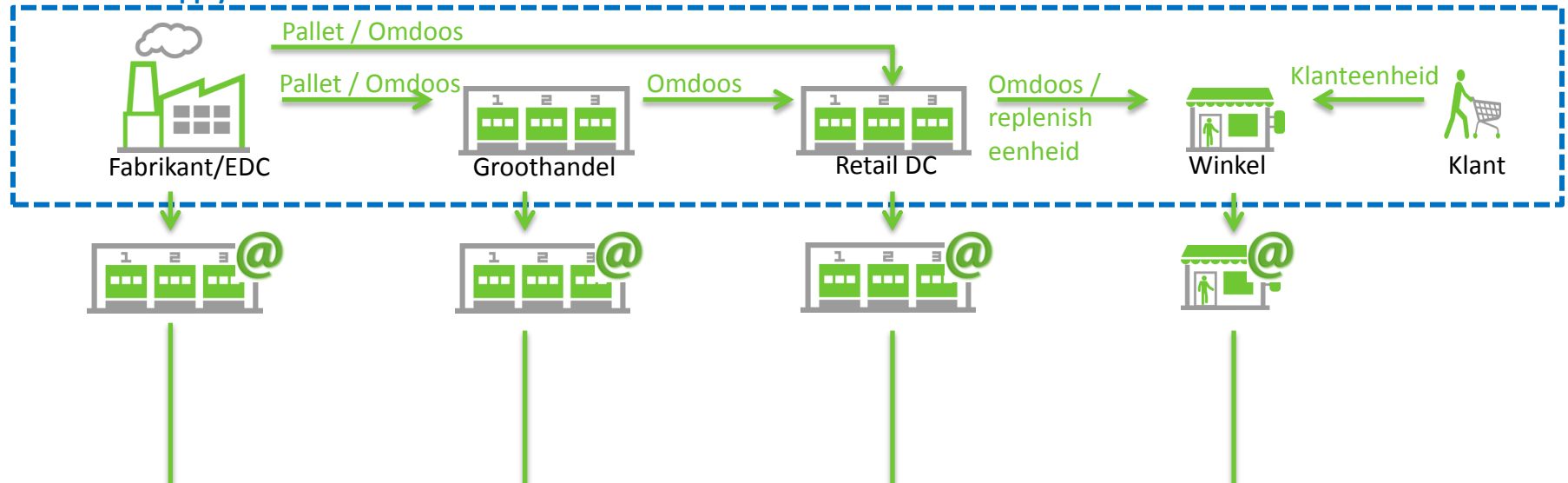


# Logistieke consequenties E-commerce

## 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

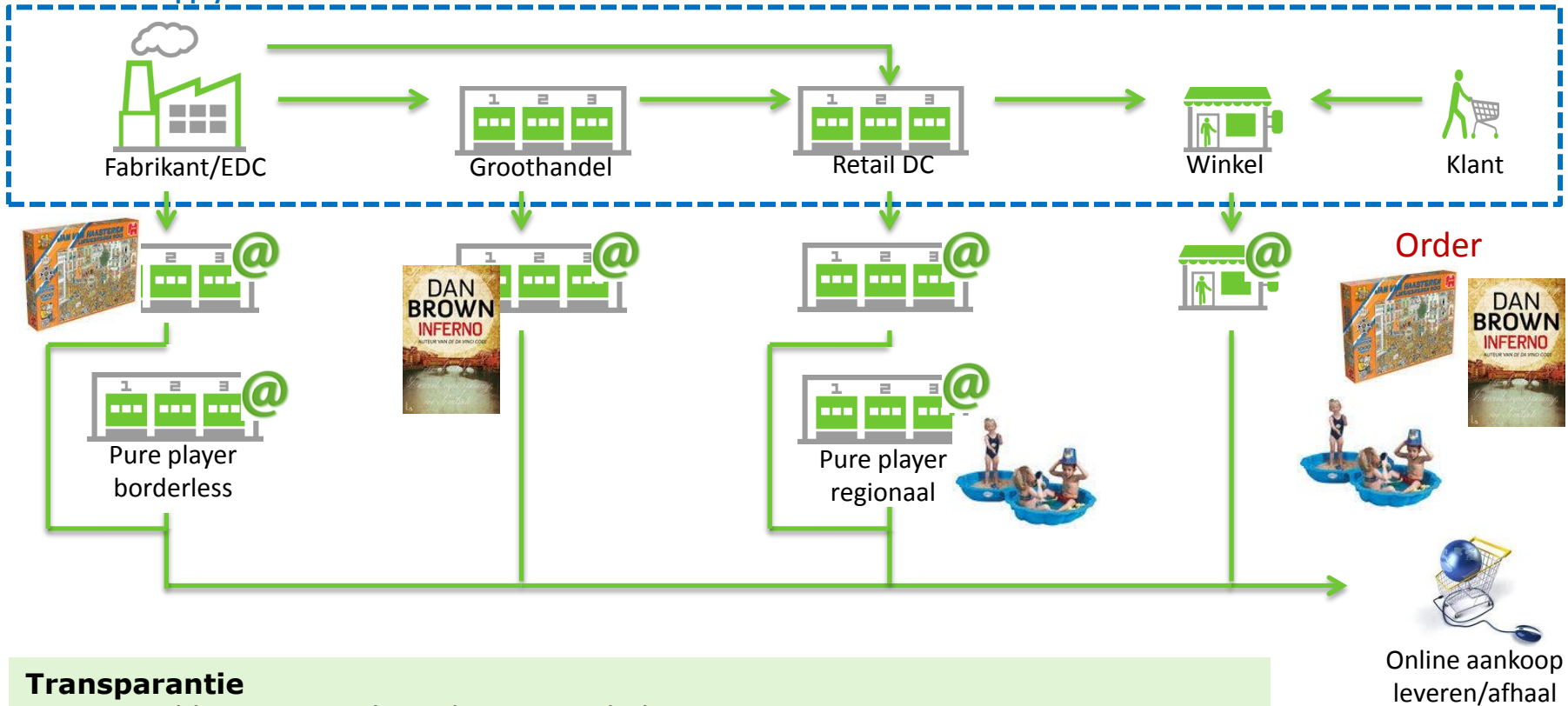
# Logistieke consequenties E-commerce

VOORRAAD WORDT GEDEELD; KETENBREED INZICHT ESSENTIEEL

Picken op  
klantniveau

Transparantie  
gedeelde voorraad

Traditionele supply chain



## 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

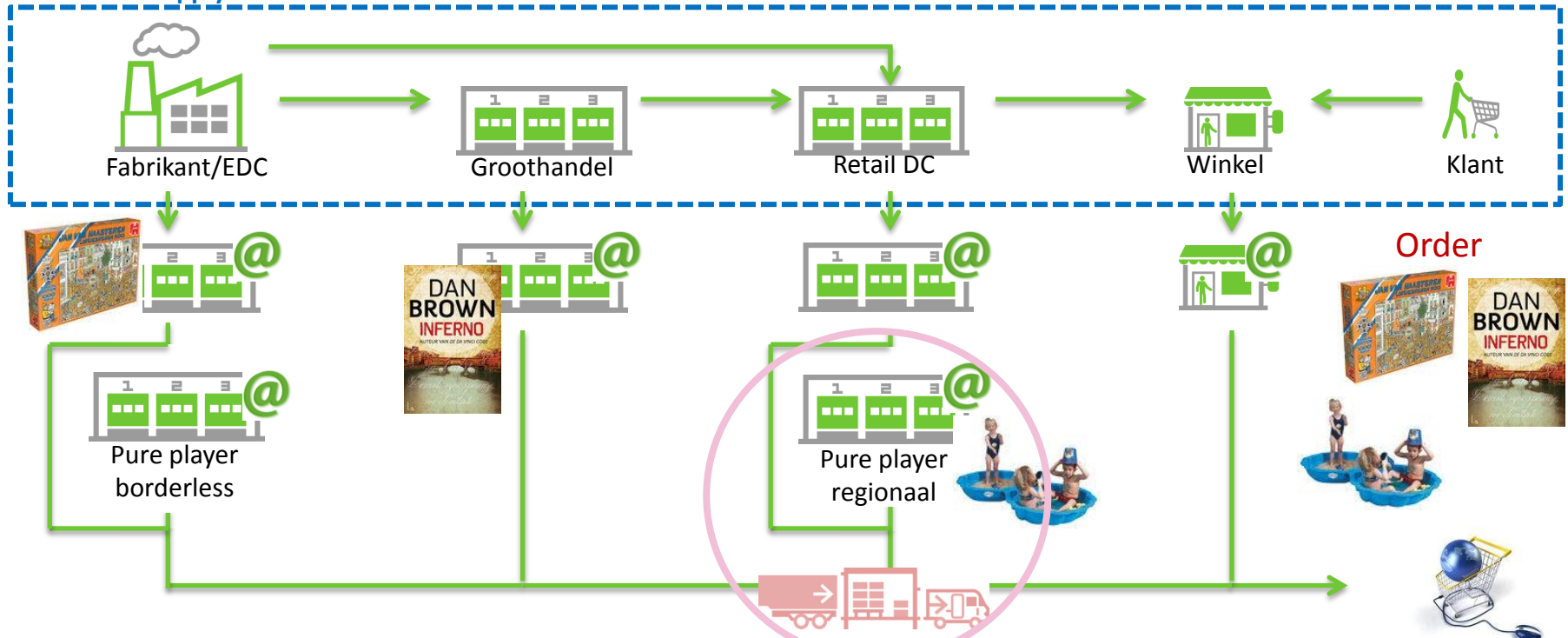
SAMENVOEGEN WORDT BASISACTIVITEIT

Picken op  
klantniveau

Transparantie  
gedeelde voorraad

Samenvoegen  
producten

Traditionele supply chain



## 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

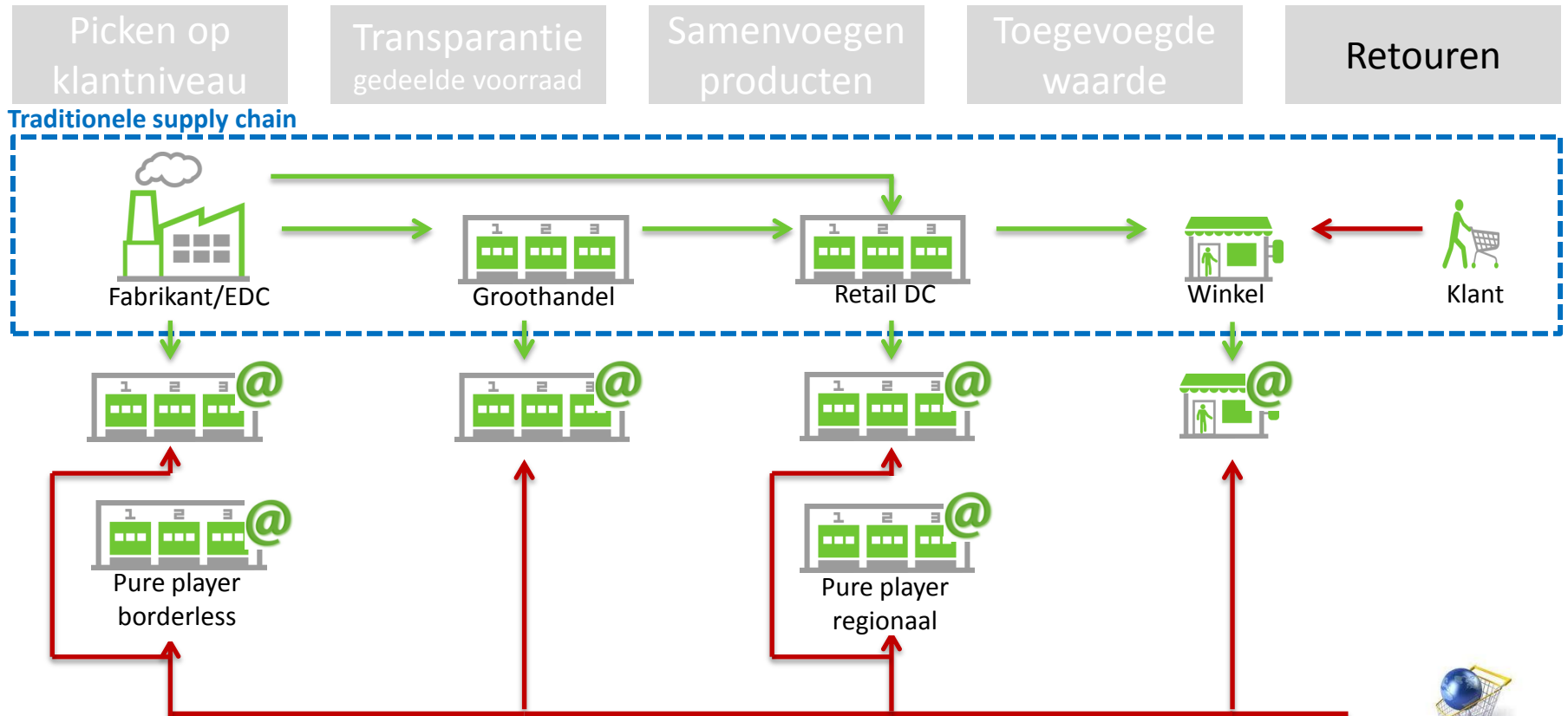


### Waarde toevoegende activiteiten

- 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 retourestromen: kleding 30% - 70%; electronica 1% - 5%
- Snel beschikbaar zijn voor orders
- Multi-SKU (bont) op pick locatie

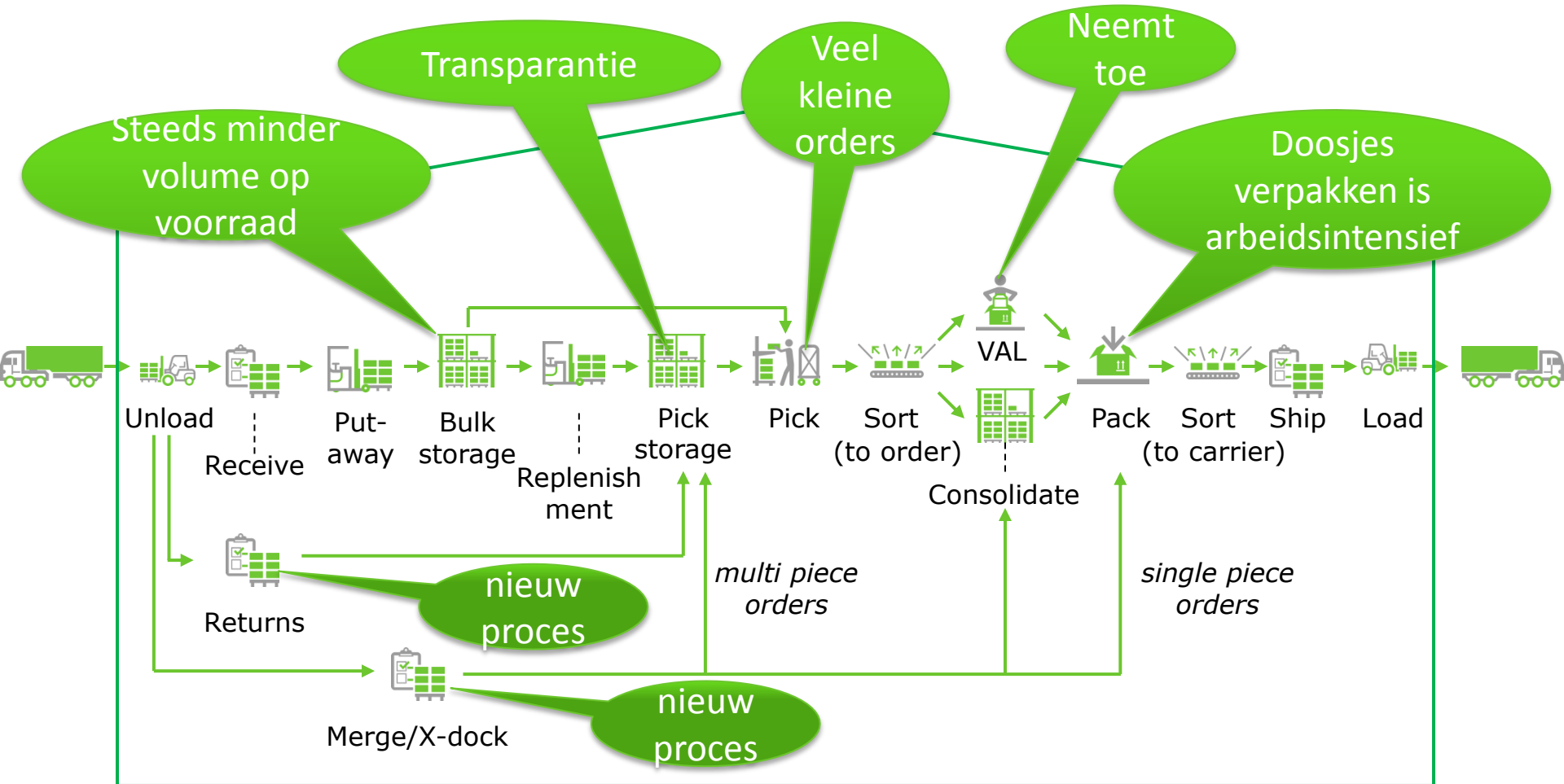


Online aankoop  
leveren/afhaal



# Logistieke consequenties E-commerce

RESUMÉ: PROCESSEN DIE VERANDEREN BINNEN DE MUREN



# E-commerce logistiek vastgoed

---



Sorteercentrum



Stadsdistributie



Dark-stores



Retourcentrum



Fulfilmentcentrum



Pick-up points

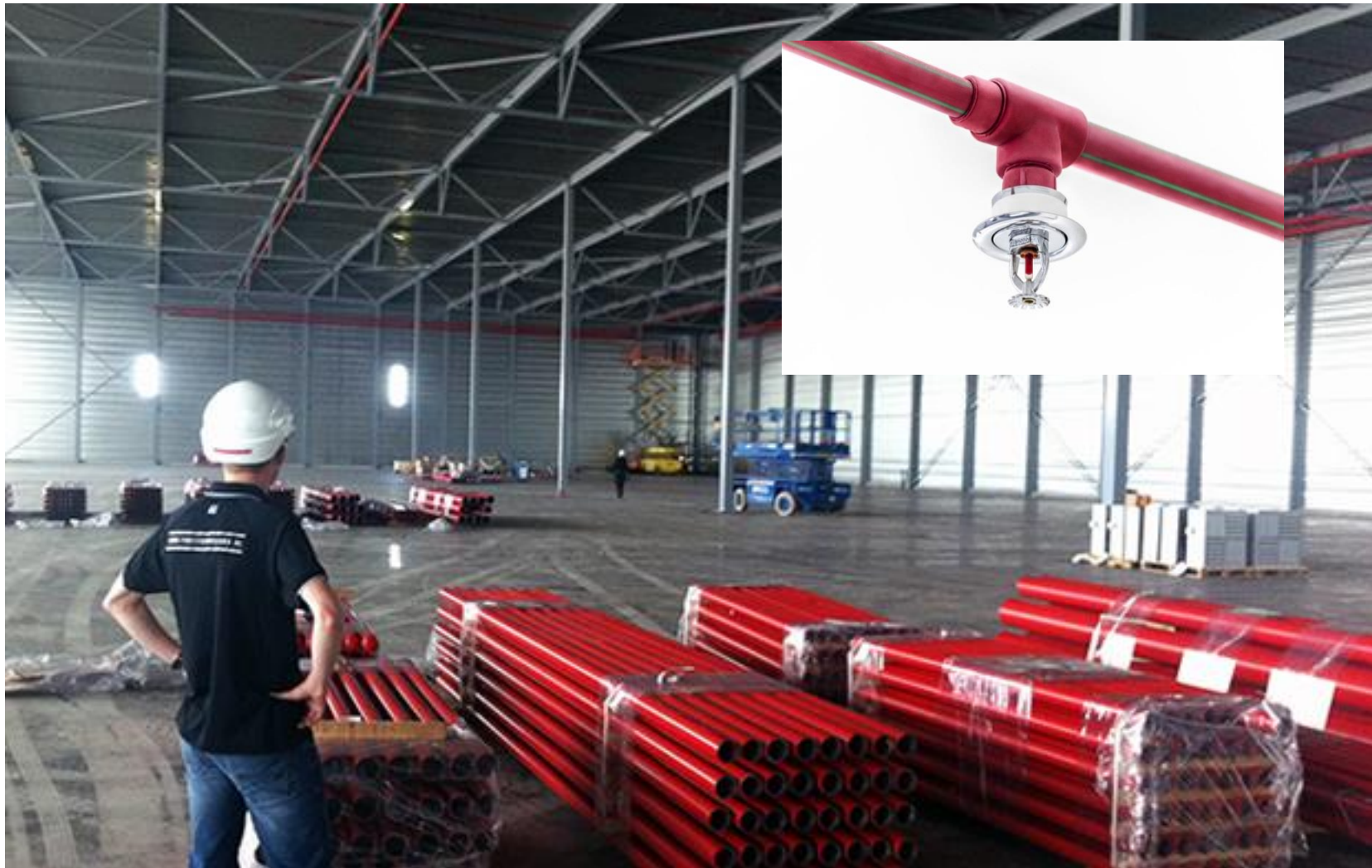
# Gebouwtechnische aandachtsgebieden

## GESCHIKTHEID VOOR PICKVLOEREN INBOUW



# Gebouwtechnische aandachtsgebieden

## BRANDVEILIGHEID EN SPRINKLERKEUZE





# Gebouwtechnische aandachtsgebieden

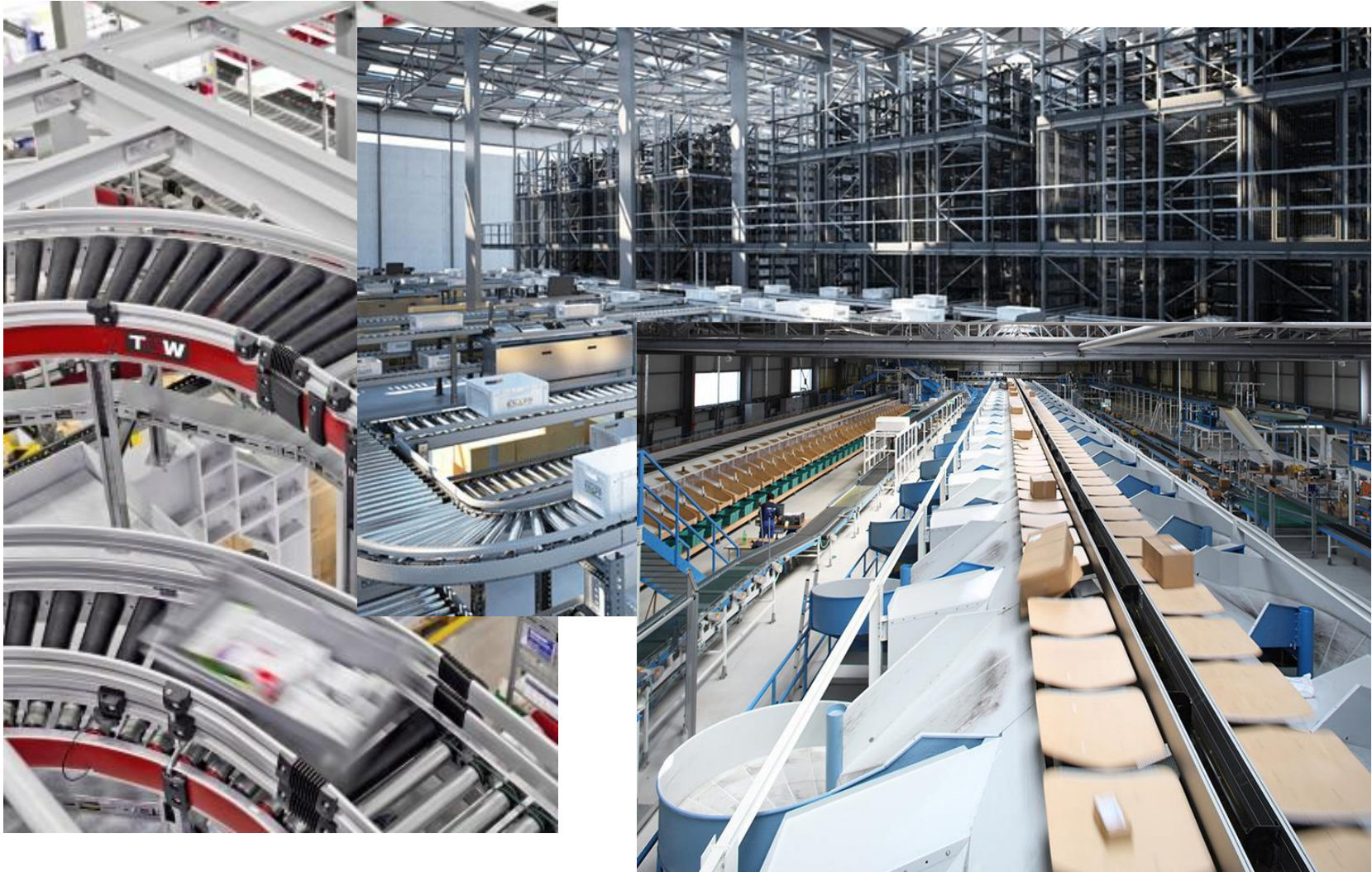
## AANTAL MEDEWERKERS EN VOORZIENINGEN





# Gebouwtechnische aandachtsgebieden

## LOGISTIEKE INSTALLATIES EN VOORZIENINGEN





# E-commerce logistiek vastgoed

---



Sorteercentrum



Stadsdistributie



Dark-stores



Retourcentrum



Fulfilmentcentrum



Pick-up points

# 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

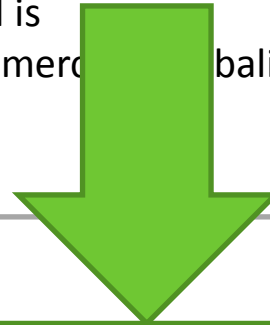
- ✓ Gunstige arbeidsmarkt, beschikbaarheid personeel
- ✓ Grotere secundaire ruimtes zoals kleed-, was- en pauzeruimtes
- ✓ Meer parkeergelegenheid
- ✓ Aandacht voor ruimte-eisen (daglicht, verwarming, koeling en ventilatie)
- ✓ Specifieke eisen brandveiligheid (vluchtwegafstand, rooklaagdiktes)
- ✓ Security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

THANK YOU  
VERY MUCH  
FOR YOUR  
ATTENTION



Mari van Kuijk  
Managing Director & Partner



[vankuijk@groenewout.com](mailto:vankuijk@groenewout.com)



[www.linkedin.com/in/marivankuijk](http://www.linkedin.com/in/marivankuijk)



[www.groenewout.com](http://www.groenewout.com)

DRIVEN BY KNOWLEDGE