

Logistiek Vastgoed

Nederland 2017



Aandacht voor werkomstandigheden vergroot de waarde van logistiek vastgoed

In rap tempo schieten de megagrote distributiecentra voor e-commerce uit de grond. Ondanks de toenemende mechanisatiegraad bieden deze distributiecentra vaak werk aan honderden mensen. Juist door de omvang van dit soort operaties leidt dit tot een spanning op de lokale arbeidsmarkt, waarbij één wapen steeds belangrijker wordt: de omstandigheden op de werkplek. De komende jaren worden aandacht voor en investeren in werkomstandigheden een steeds belangrijkere onderscheidende factor voor logistiek vastgoed, stelt Mari van Kuijk, Managing Director & Partner bij Groenewout.



Mechanisatie van processen was al langer een trend in de logistiek, maar is nu definitief doorgebroken. Dat heeft allereerst te maken met de technische ontwikkelingen op het gebied van mechanisatie. De enorme ontwikkelingen in de robotica werken ook door in de logistiek. Denk bijvoorbeeld aan systemen voor bakkenopslag, die dankzij de toepassing van kleine, flexibele 'shuttles' veel aan snelheid hebben gewonnen. Dat ook de kosten van mechanisering - of misschien beter: robotisering - dalen, draagt uiteraard eraan bij dat bedrijven voor steeds meer techniek

in hun distributiecentra kiezen. Een belangrijke oorzaak voor de dalende kosten is de verbeterde besturing van die techniek, waardoor we steeds meer toegaan naar een situatie van 'plug and play'. Bovendien kunnen we nu dankzij de verbeterde besturingsmogelijkheden automatiseringsoplossingen realiseren die voorheen ondenkbaar waren.

Meer handelingen

E-commerce speelt een belangrijke factor bij de doorbraak van mechanisatie. In essentie betekent e-commerce dat het aantal handelingen in de distributiecentra enorm toeneemt. Waar voorheen de consument zelf de gewenste artikelen uit het winkelschap 'pikte', doet nu een orderpicker in het distributiecentrum dat. Bovendien moeten

die artikelen nu ook nog eens worden gesorteerd en verpakt. Dat zijn stuk voor stuk arbeidsintensieve processen, die zich uitstekend lenen voor mechanisering.

Opvallend is dat bedrijven bij investeringen in mechanisatie steeds vaker kiezen voor mechanisatie van deelprocessen. Dat heeft te maken met de toenemende variatie in het aanbod van mechanisatie oplossingen, maar ook met de uitdijende assortimenten van webshops. Bovendien combineren retailers hun e-commerce activiteiten steeds vaker met hun reguliere activiteiten zoals het aanvullen van winkelvoorraden. Het verzenden van pakketten en van rolcontainers vraagt om andere processen en dus ook om andere oplossingen. Het resultaat is dat we steeds minder dis-

tributiecentra zien met alleen maar brede gangen, palletstellingen en reachtrucks, maar ook steeds minder distributiecentra die alleen maar uit volledig geautomatiseerde hoogbouwmagazijnen bestaan. Het eindresultaat is een mix van verschillende oplossingen.

Arbeidsintensief

Ondanks de doorbraak van mechanisatie blijven e-commerce operaties uiterst arbeidsintensief. Je moet bij een grote e-commerce operatie eerder denken aan 1.000 medewerkers dan aan 100. Ook dat heeft alles te maken met het arbeidsintensieve karakter van e-commerce operaties. Bepaalde processen zoals het intern transport en sorteren van orders worden weliswaar gemechaniseerd, maar andere processen zoals het orderpicken en vaak ook verpakken van orders blijven vooralsnog handwerk. Honderd procent mechaniseren van deze processen - als dat al mogelijk is - is vaak niet interessant vanwege de hoge piekgevoeligheid van de operatie. Bedrijven moeten dan investeren in oplossingen die het grootste deel van de dag en van het jaar maar beperkt worden gebruikt. Maar dan nog: zelfs een geheel geautomatiseerde e-commerce fulfilment centrum biedt nog altijd voldoende werk aan enkele honderden logistieke medewerkers.

Werkomstandigheden

Als gevolg van het arbeidsintensieve karakter in combinatie met de schaalgrootte van e-commerce operaties neemt de druk op de lokale arbeidsmarkt enorm toe. Fulfilment centra strijden met hun soortgenoten en met andere werkgevers in de buurt om de schaarser wordende arbeidskrachten. Eén wapen wordt belangrijker in deze strijd: de werkomstandigheden van de logistieke medewerkers in de distributiecentra.

In de huidige distributiecentra laten die werkomstandigheden vaak te wensen over. In die panden wordt vaak ruimte voor e-commerce operaties gecreëerd door entresolvloeren te bouwen met een matige verlichting en slechte klimaatbeheersing. Op warme dagen stijgen de temperaturen op de bovenste vloer vlak onder het platte dak vaak tot tropische hoogten.

De stijgende aandacht voor werkomstandigheden heeft nu al een zichtbare impact op het ontwerp van nieuwe distributiecentra. Veel bedrijven zijn actief bezig om bij het opzetten van nieuwe operaties aandacht aan dit onderwerp te besteden. Een prettige en aangename werkomgeving moet niet alleen de juiste medewerkers aantrekken, maar ook ervoor zorgen dat ze voor het bedrijf behouden blijven.

Licht en klimaat

Twee factoren zijn extreem belangrijk voor een aantrekkelijke werkomgeving: het licht en het klimaat op de werkvloer. Wat licht betreft is daglicht het toverwoord. Je ziet steeds meer distributiecen-

tra die zo ontworpen worden dat de daglichttoetreding op de werkvloer maximaal is. Dat betekent bijvoorbeeld dat de ruimte voor het verzenden en ontvangen van goederen - een gebied waar de hoogte minder relevant is - met opzet laag wordt gehouden. Daardoor ontstaat een hoogteverschil van enkele meters, dat wordt benut om daglicht verder in het pand te laten doordringen. Daarnaast beschikken de nieuwe distributiecentra over verlichting met een spectrum dat in de buurt komt van daglicht en dat wordt gekozen voor hogere lichtniveaus. Onderzoek toont aan dat een dergelijke verlichting leidt tot medewerkers die alerter, productiever en tevredener zijn.

Als het gaat om klimaat, kiezen moderne distributiecentra steeds vaker voor aangenamere vormen van verwarming dan de traditionele heaters. Denk aan vloerverwarming of stralingspanelen, die voor een meer gelijkmatige verwarming van de ruimte zorgen. Op tussenvloeren is een goede koeling van belang.

Onderscheidende factor

De bouw van grote e-commerce distributiecentra met honderden tot duizenden arbeidsplaatsen, zal de komende jaren blijven aanhouden. Daarmee zal ook het belang van goede werkomstandigheden blijven toenemen. Niet alleen bij het maken van nieuwbouwplannen, maar ook bij het zoeken naar bestaande gebouwen.

Wij verkeren in een tijd waarin bijna elk nieuw distributiecentrum een BREEAM-certificaat heeft. Behalve over de duurzaamheid zegt dit certificaat ook iets over de waarde en verhuurbaarheid van

het gebouw. Zaken als bereikbaarheid en aansluiting op het openbaar vervoer leveren al punten op voor een BREEAM-certificaat, maar voor de omstandigheden op de werkplek zelf bestaat nog weinig aandacht. De komende jaren zal naast een BREEAM-certificaat ook de aandacht voor werkomstandigheden een onderscheidende factor worden in logistiek vastgoed.

Kortom: wie nu wil investeren in een nieuw gebouw, zal ook moeten kijken naar zaken als de verlichting, klimaatbeheersing en luchtkwaliteit op de werkplek. Niet alleen omdat de eerste huurder zich positief wil onderscheiden op de arbeidsmarkt, maar ook om te garanderen dat het gebouw na vertrek van de eerste huurder interessant blijft voor nieuwe huurders en zijn waarde op de logistieke vastgoedmarkt behoudt.

Mari van Kuijk is Managing Director & Partner van Groenewout, een internationaal onafhankelijk opererend adviesbureau op het gebied van logistiek en supply chains. Mari is eindverantwoordelijk voor alle gebouw gerelateerde activiteiten zoals locatieadviezen, gebouwdefinitie en -implementatie.

«

vankuijk@groenewout.com
tel. +31 (0)76 533 04 40

www.groenewout.com



GROENEWOUT

