



Marktscan Logistiek

Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars publiceert hierbij de tweede uitgave van de Marktscan Logistiek. Door middel van deze uitgave geeft Dynamis inzicht in de Nederlandse logistieke bedrijfsruimtemarkt. Deze uitgave is een aanvulling op de rapportage Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. Voor de Marktscan Logistiek 2015 is onderzoek gedaan naar de 25 meest relevante logistieke regio's, waarbij de trends en ontwikkelingen, het aanbod en de transacties nader worden besproken. In deze publicatie staat de periode van 1 januari 2014 tot 1 januari 2015 centraal.

Aanbod

De door Dynamis opgestelde definitie van logistiek vastgoed betreft: bedrijfsonroerend goed met een minimale metrage van 5.000 m², waarbij het overgrote deel bedrijfsruimte betreft en dat beschikt over minimaal één dock per 1.000 m². Onder logistiek vastgoed vallen tevens loodsen die dienen ten behoeve van opslag van bulkgoederen. In Nederland zijn op 1 januari 2015 in totaal 158 logistieke objecten voor de verhuur of verkoop beschikbaar, dit zijn achttien objecten meer dan een jaar eerder. In totaal wordt 2.063.350 m² logistiek vastgoed aangeboden. Daarmee is sprake van een toenemend aanbod van logistieke bedrijfsruimten. Desalniettemin blijft het aanbod van kwalitatief hoogwaardige distributie- en logistieke centra beperkt. Het aanbod bestaat daarmee voor een groot deel uit verouderde en gedateerde objecten, waarbij in sommige gevallen sprake is van langdurige leegstand. De mediane vraagprijs van een aangeboden logistiek object betreft, net als voorgaand jaar, € 45,- per m² p/j voor een logistieke ruimte inclusief de bijbehorende kantooroppervlakte.

Begin 2015 is een beschikbare logistieke ruimte gemiddeld 13.059 m² groot. Dit betreft een afname van 588 m² op jaarbasis. Objecten met een grootte van 5.000 tot 10.000 m² worden net als voorgaand

Aanbod naar regio op 1 januari 2015 in m² vvo

Regio	Aanbod per 1-1-15
1. Rotterdam e.o.	375.450
2. Tilburg	305.850
3. Eindhoven	210.850
4. Amsterdam e.o.	192.250
5. Roosendaal	99.800
6. Venlo	87.750
7. Oss	81.950
8. Moerdijk	76.450
9. Amersfoort	75.600
10. Venray	65.650
11. Breda	59.100
12. Waalwijk	58.500
13. Nijmegen	54.100
14. Utrecht e.o.	47.800
15. Den Bosch	44.750
16. Tiel	38.500
17. Westland	38.400
18. Almere	37.950
19. Helmond	29.150
20. Maastricht	26.550
21. Veldhoven	17.950
22. Den Haag e.o.	15.800
23. Arnhem	9.450
24. Bergen op Zoom	8.400
25. Zaltbommel	5.350
Nederland totaal	2.063.350

jaar het meest aangeboden, namelijk 49%. Verder heeft 38% van het totale aanbod een grootte tussen de 10.000 en 20.000 m². Slechts 13% van de beschikbare logistieke ruimten heeft een grootte van meer dan 20.000 m². Gezien de economische ontwikkelingen is sprake van een toenemende vraag naar grootschalige, kwalitatief hoogwaardige logistieke objecten. Hierdoor voldoet het huidige aanbod vaak niet aan de vraag.

Nieuwbouw van logistieke objecten is in veel gevallen nodig om te kunnen voldoen aan de huidige vraag. In enkele gevallen wordt door investeerders op risico gebouwd, dit wil zeggen dat voor deze nieuwbouwprojecten nog geen gebruiker is gevonden. Op het moment van schrijven wordt in Den Bosch circa 60.000 m² op risico gebouwd en in Roosendaal 70.000 m². Daarnaast is recentelijk bekend gemaakt dat in de regio Limburg twee mega distributiecentra op risico worden ontwikkeld: 140.000 m² in Venlo en 148.000 m² in Born, de oplevering is naar verwachting eind 2015. Opvallend is het toenemende aantal 'Build to Suit' ontwikkelingen, waarbij een ontwikkelaar of investeerder voor een specifieke gebruiker logistiek vastgoed ontwikkelt. Hierbij huurt de gebruiker het voor hen gebouwde logistieke object van de investeerder. Deze nieuwbouwontwikkelingen zijn onder andere afhankelijk van de beschikbaarheid van grond, de grondprijzen en de bouwkosten. Daarnaast ontwikkelen diverse gebruikers nieuwbouw voor eigen gebruik, zoals het Ierse kledingbedrijf Primark dat een distributiecentrum van ruim 80.000 m² laat bouwen in Roosendaal. Naar verwachting blijft het aanbod de komende jaren toenemen door de toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige objecten, waarbij nieuwbouwontwikkelingen vaak de enige optie zijn.

Naast de reeds lopende nieuwbouwprojecten bieden zowel projectontwikkelaars als gemeenten grond aan voor het ontwikkelen van logistiek vastgoed. In Amersfoort is ongeveer 60.000 tot 70.000 m² grond beschikbaar voor logistieke doeleinden, waarbij voorkeur is voor een hoog technologische invulling. In Moerdijk is door de Provinciale Staten ingestemd met de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk, voor dit plan is ruim 1.500.000 m² grond uitgeefbaar. Verder is in Den Bosch, Waalwijk, Tilburg en Utrecht respectievelijk 100.000, 75.000, 200.000 en 50.000 m² grond beschikbaar voor logistieke invullingen.

Opname

In heel 2014 is in totaal 730.550 m² logistiek vastgoed verhuurd of verkocht, namelijk 53 objecten met een minimale metrage van 5.000 m². De gemiddelde grootte van een transactie bedraagt derhalve 13.784 m². Ten opzichte van een jaar eerder is sprake

Opname naar regio van 1 januari 2014 tot 1 januari 2015 in m² vvo

Regio	Opname 2014
1. Rotterdam	150.500
2. Waalwijk	92.200
3. Tilburg	84.950
4. Tiel	83.650
5. Moerdijk	67.150
6. Amsterdam	59.200
7. Almere	35.150
8. Utrecht	30.000
9. Nijmegen	23.050
10. Eindhoven	18.200
11. Den Bosch	18.100
12. Breda	15.450
13. Venray	13.000
14. Amersfoort	12.600
15. Den Haag	9.300
16. Venlo	7.950
17. Roosendaal	5.100
18. Oss	5.000
19. Arnhem	-
20. Bergen op Zoom	-
21. Helmond	-
22. Maastricht	-
23. Veldhoven	-
24. Westland	-
25. Zaltbommel	-
Nederland totaal	730.550

van een toename van 1.628 m², toen ter vergelijking 34 transacties zijn geregistreerd. In de regio's Arnhem, Bergen op Zoom, Helmond, Maastricht, Veldhoven, Westland en Zaltbommel zijn in het voorbije jaar geen logistieke transacties geregistreerd. Van het totaal aantal opnamen betreft 79% een huurtransactie. Anders gezegd, in 2014 zijn 42 logistieke objecten verhuurd en elf objecten verkocht. In vergelijking met de totale bedrijfsruimtemarkt valt op dat logistiek vastgoed relatief veel gehuurd wordt op gebruikers niveau, in tegenstelling tot bedrijfsruimten die in verhouding meer gekocht worden. In totaal heeft 11% van het aantal opgenomen logistieke objecten een metrage van 30.000 m² of meer. De grootst geregistreerde transactie heeft plaatsgevonden op de Maasvlakte in Rotterdam, namelijk 70.700 m².

De toenemende vraag naar grootschalige objecten komt overeen met de logistieke trends. Mede dankzij de ligging en de goede infrastructuur is Nederland een belangrijk land voor transport en export van goederen. Dit verklaart de grote hoeveelheid distributiecentra die gevestigd zijn in Nederland. De afgelopen jaren is sprake geweest van een toenemend aantal e-commerce bedrijven en distributiecentra dat

zich in Nederland vestigt. Naar verwachting blijft de export de komende jaren toenemen, wat een positief gevolg heeft voor de logistieke vastgoedmarkt in Nederland. Net als voorgaand jaar staan de huurprijzen voor verouderde panden onder druk. Daarentegen blijven de huurprijzen van kwalitatief hoogwaardige objecten op niveau. Deze stabiele huurprijzen leiden samen met de stabiele marktontwikkelingen tot een (toenemende) interesse van beleggers in logistiek vastgoed.

Verwachting

Onder andere door de toenemende e-commerce ontwikkelingen houdt het komende jaar de toenemende vraag naar grootschalig, kwalitatief hoogwaardig logistiek vastgoed aan. Consumenten doen steeds vaker en steeds meer aankopen online,

waarbij de consumenten verwachten dat de aankopen zo spoedig mogelijk bezorgd worden. Veel online webshops bieden levertijden binnen één werkdag; vaak zelfs voor 23.00 uur besteld, de volgende dag in huis. Consumenten zien deze levertijden tegenwoordig niet meer als luxe, maar als de standaard. Dit heeft tot gevolg dat de distributiecentra en e-commerce bedrijven op een andere manier moeten werken door de veranderde wijze waarop producten worden besteld en verzonden. Veelal vestigen de grote distributiecentra zich dichtbij steden vanwege de afstand tot de consument en de beschikbaarheid van een grotere arbeidsmarkt. Daarbij zijn de gebruikers van het logistieke vastgoed op zoek naar grotere complexen van minimaal 30.000 m² en een minimale hoogte van 12,5 meter vanwege de mogelijkheid tot snelle orderverwerking en efficiënte opslag van goederen.

Opvallende trends en ontwikkelingen



Arjan Rens
HRS Bedrijfsmakelaars

Voorzitter van Dynamis Logistics, Arjan Rens, ziet de toename in het aantal logistieke gebruikers met e-commerce activiteiten in Nederland als een belangrijke ontwikkeling die naar verwachting steeds belangrijker wordt voor de logistieke vastgoedmarkt. In vergelijking met voorgaand jaar is ook een toename geregistreerd in het aantal transportbedrijven dat logistiek vastgoed in gebruik heeft genomen. Daarmee is het overgrote deel van de logistieke gebruikers actief in het transport van goederen of de op- en overslag hiervan. Ter illustratie, het afgelopen jaar hebben zowel PostNL als TNT Post hun netwerk versterkt. PostNL heeft het huurcontract in Amersfoort aan de Basicweg uitgebreid met ruim

8.000 m² en TNT Post laat een nieuw logistiek complex in Eindhoven bouwen van ruim 6.300 m². Opvallend is dat de locatie die online webshop Coolblue in 2013 heeft betrokken nu al niet meer toereikend is door de grote groei van het bedrijf. Zij breiden medio 2015 uit met een nieuw distributiecentrum van 25.000 m² in Tilburg.

Tegenwoordig worden consumenten steeds veeleisender en verwachten meer van de e-commerce bedrijven. Doordat veel bedrijven snelle levertijden bieden, zien consumenten dit als een normale ontwikkeling en verwachten zij dit van online webshops. Bij webshop Bol.com konden consumenten in 2011 gebruik maken van de regeling: "voor 16.00 uur besteld, de volgende dag in huis". Inmiddels is dit al enige tijd aangepast naar 23.00 uur. Concurrenten van Bol.com zoals Coolblue en Dixons bieden vergelijkbare levertijden. Verder biedt Coolblue als enige webshop in Nederland ook bezorging op zondag aan. Consumenten hebben daarbij tot zaterdag 23.59 uur om te bestellen. Het Amerikaanse bedrijf Amazon is zelfs aan het experimenteren met het bezorgen van pakketten via drones, zodat zij bestellingen binnen 30 minuten kunnen bezorgen bij de consument.

Logistieke Makelaars Jeroen van der Meer en Carel Fijen bespreken de trends en ontwikkelingen in hun werkgebied. De regio's Rotterdam en Venlo - Venray hebben afgelopen jaar te maken gehad met grote transacties en opvallende ontwikkelingen. Wilt u meer informatie over een andere logistieke regio, neem dan contact op met Dynamis Logistics. We delen graag onze kennis met u.

Opvallende transactie



*Jeroen van der Meer RT
Ooms Bedrijfshuisvesting*

Regio Rotterdam en Moerdijk

Met het voorzichtige herstel van de economie neemt de vraag naar modern logistiek vastgoed toe. In Rotterdam was de afgelopen jaren niet veel modern logistiek vastgoed beschikbaar voor de verhuur of verkoop. Een groot deel van de logistieke ruimten

was in gebruik ten behoeve van commodity goederen opslag. Door de beperkte vraag naar logistiek vastgoed de afgelopen jaren konden de ruimten voor opslag verhuurd worden voor de opslag van commodities. Nu weer sprake is van een aantrekkelijke markt, neemt de vraag naar logistiek vastgoed toe en komen deze logistieke ruimten weer beschikbaar in het aanbod. De aantrekkelijke economie heeft als gevolg dat de commodity bedrijven de logistieke complexen die voor opslag gebruikt worden massaal leeg halen. Dit verklaart de forse aanbodtoename in Rotterdam en biedt mogelijkheden voor zoekende partijen in de regio.

In de Rotterdamse regio zijn grootschalige nieuwe moderne logistieke complexen echter schaars. Dit in tegenstelling tot de toenemende vraag naar deze objecten. Enkel op de Maasvlakte worden dergelijke grote logistieke ruimten aangeboden of behoort nieuwbouw tot de mogelijkheden. In 2014 is bijvoorbeeld circa 80.000 m² opgeleverd op de Maasvlakte ten behoeve van Canon. De grootst geregistreerde transactie van 2014 heeft eveneens plaatsgevonden op de Maasvlakte in Rotterdam. Nippon Express, een internationale logistieke dienstverlener, huurt een distributiecentrum van 70.700 m².

Opvallende nieuwbouwontwikkelingen



*Carel Fijen RT RMT
Boek & Offermans Makelaars*

Regio Venlo en Venray

In de regio Venlo - Venray zijn veel nieuwbouwontwikkelingen van logistiek vastgoed gaande. Naast het mega distributiecentrum van 140.000 m² in Venlo, dat naar verwachting eind 2015 opgeleverd moet worden, wordt iets zuidelijker in Limburg een nog groter distributiecentrum van 148.000 m² gebouwd in Born. Het distributiecentrum in Venlo is gericht op gebruikers voor e-commerce activiteiten en wordt op risico gebouwd. Dit logistieke object wordt een zogenaamd 'collaborative warehouse', oftewel een distributiecentrum waarbij de voorzieningen worden gedeeld door de verschillende gebruikers. Het object is gelegen op bedrijventerrein Trade Port Noord Venlo, dit heeft een ideale ligging voor het transport van goederen. De nieuwbouw in Born wordt gerealiseerd op bedrijventerrein Holtum-Noord dat eveneens een goede aansluiting heeft voor het transport.

Via Venlo passeren dagelijks gemiddeld 21.000 vrachtauto's de grens met Duitsland. Dat is meer dan de helft van het totale vrachtverkeer via alle

grensovergangen tussen Nederland en Duitsland. Steeds meer hoogwaardige logistieke dienstverlening verplaatst vanuit de overvolle mainports Rotterdam en Schiphol naar Venlo. Onlangs is een samenwerkingsverband tussen SMART Logistics Centre Venlo en het Havenbedrijf Rotterdam gesloten voor de versterking van de logistieke corridor tussen Rotterdam en de regio Venlo - Venray.

Door middel van deze samenwerking wordt de kwaliteit van de logistieke verbinding verbeterd, zodat naar verwachting meer verladers en logistieke dienstverleners gebruik gaan maken van de faciliteiten en diensten. Jaarlijks worden ongeveer 300.000 containers vervoerd via trein- en binnenvaartdiensten tussen Rotterdam en de regio Venlo - Venray.

Over Dynamis Logistics

Dynamis Logistics is een nauwe samenwerking tussen de diverse kantoren van Dynamis, waarin een team van specialisten op logistiek vastgoed met lokale marktkennis de regionale en landelijke vraag scherp in de gaten houdt. Daarnaast houdt dit team zich bezig met taxaties en huisvestingsvraagstukken op logistiek vastgoedgebied.

Voor meer informatie over de Logistieke Vastgoedmarkt, neem dan contact op met:

Dynamis Logistics
 Shirley Bröcker, Research Manager
 t: 030-7670390
 e: research@dynamis.nl



Guus de Bock



Bert van den Born



Edwin Doets



Carel Fijen



Eric de Hoogt



Gert-Jaap van Keulen



Jeroen van der Meer



Jorg Olie



Arjan Rens



Sjoerd Roelofs



Mark Tesselhof



Maarten van Tijen



Paul de Wit



© Copyright 2015

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht

t 030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl

www.dynamis.nl

 **Boek & Offermans Makelaars**
Akerstraat 39-41
Postbus 677
6400 AR Heerlen
t 045 574 32 33
f 045 560 09 09
info@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Maastricht en Venray)

 **Molenbeek Makelaars**
Maliebaan 77
3581 CG Utrecht
t 030 256 88 11
f 030 256 88 77
info@molenbeek.nl
www.molenbeek.nl

 **Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Arnhem**
Sweerts de Landasstraat 27
Postbus 588
6800 AN Arnhem
t 026 355 21 00
f 026 355 21 01
arnhem@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

 **Frisia Makelaars**
Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t 070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl

 **Ooms.com**
Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
t 010 424 88 88
f 010 424 88 89
bog@ooms.com
www.ooms.com
(ook in Dordrecht)

 **Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**
St. Canisiussingel 22
Postbus 1005
6501 BA Nijmegen
t 024 365 10 10
f 024 365 10 20
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

 **HRS Bedrijfsmakelaars**
Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
t 073 80 000 08
f 073 80 000 09
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

 **Rodenburg Makelaars**
Paslaan 19
Postbus 10054
7301 GB Apeldoorn
t 055 5 268 268
f 055 5 788 295
info@rodenburg.nl
www.rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

 **Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**
Vijverstraat 1
4818 ST Breda
t 076 514 74 54
f 076 513 93 40
bog@vandersande.nl
www.vandersande.nl

 **Kuijs Reinder Kakes**
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
t 075 612 64 00
zaandam@krk.nl
www.krk.nl
(ook in Alkmaar)

 **Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
t 053 485 22 44
f 053 485 22 04
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl

 **Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**
Kennedyplein 230
Postbus 8730
5605 LS Eindhoven
t 040 211 11 12
f 040 235 05 05
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu

 **Lamberink Bedrijfsmakelaars**
Stationsstraat 24 -26
Postbus 993
9400 AZ Assen
t 059 233 84 20
f 059 233 84 14
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
www.lamberink.nl