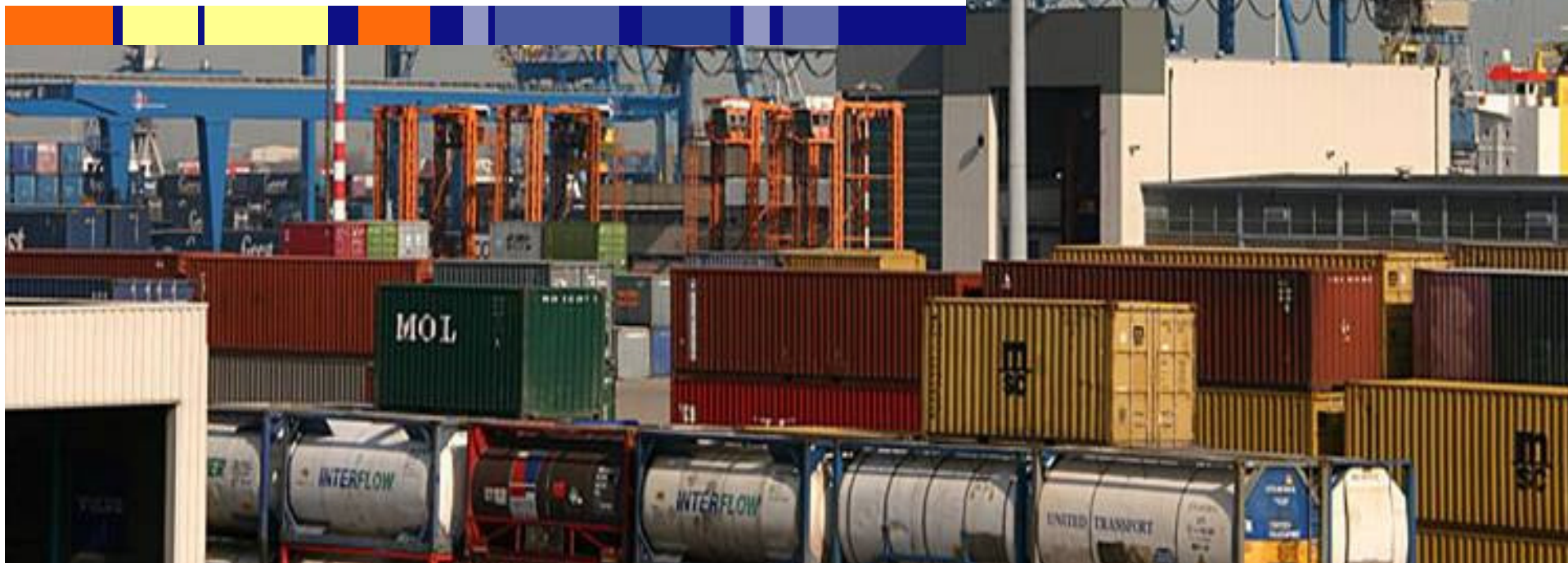


Jaarcongres Warehousing: Workshop Locatiekeuze

Workshopleider: Kees Verweij
BU Mobiliteit & Logistiek van TNO
Soestduinen, 23 september 2008

TNO | Kennis voor zaken



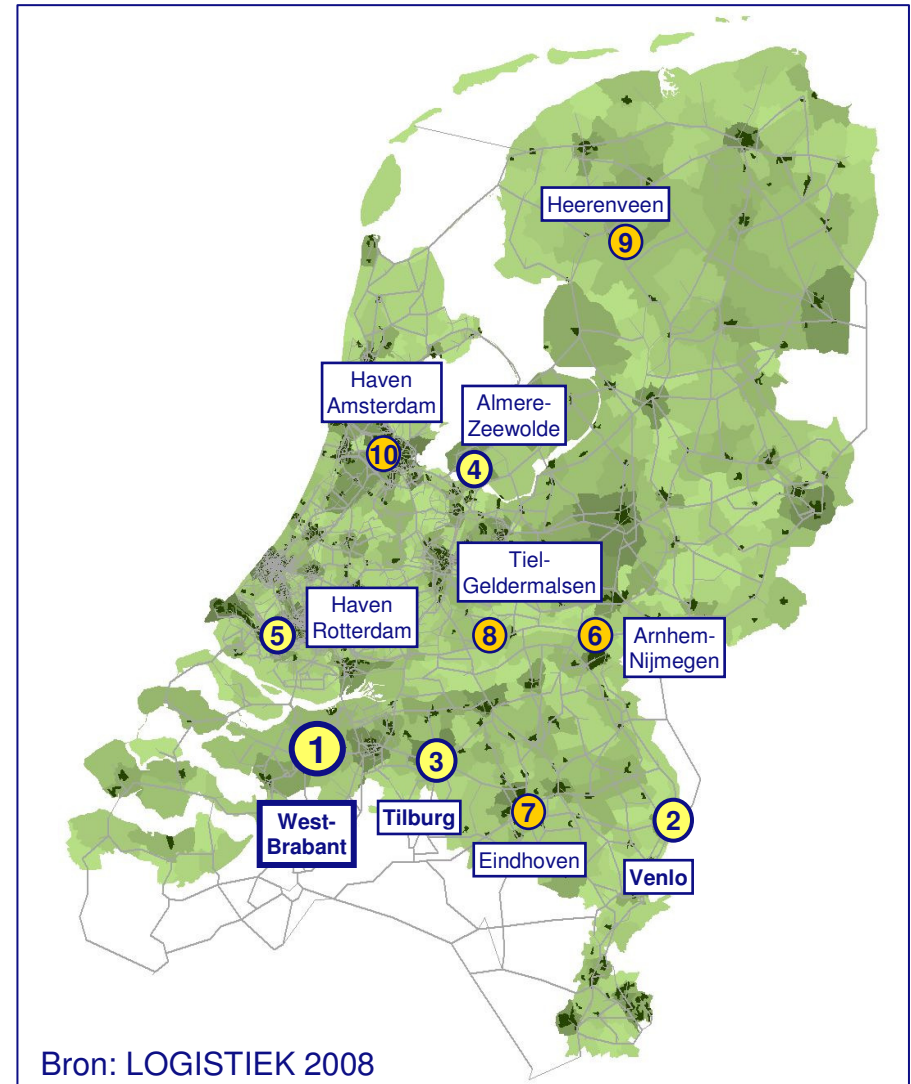
Programma Workshop

- TNO-presentatie “Wat zijn de beste locaties voor logistieke bedrijvigheid”, met o.a. een analyse van de resultaten van de Logistieke Hot Spot verkiezing 2008
- Forumdiscussie over de succesfactoren achter West-Brabant als Logistieke Hot Spot nummer 1 van Nederland
- Deelnemers forumdiscussie:
 - Paul Nijskens (directeur REWIN)
 - Nico Keijzer (adjunct-directeur DTZ Zadelhoff Rotterdam)

Highlights uitslag Logistieke Hot Spot verkiezing 2008

→ Vijf highlights uit Hot Spot onderzoek onder lezerspanel LOGISTIEK

1. West-Brabant heeft de toppositie overgenomen van Venlo in 2007
2. Venlo en Tilburg zijn nr. 2 en 3, hiermee is de top-3 dezelfde als in 2007
3. Almere-Zeewolde stijgt plaats naar nr. 4
4. Rotterdam (nr. 5) wint de strijd van de mainports van Schiphol (nr. 13)
5. Tiel-Geldermalsen is de nieuwkomer in de top-10



Achtergrond uitslag Hot Spot verkiezing 2008

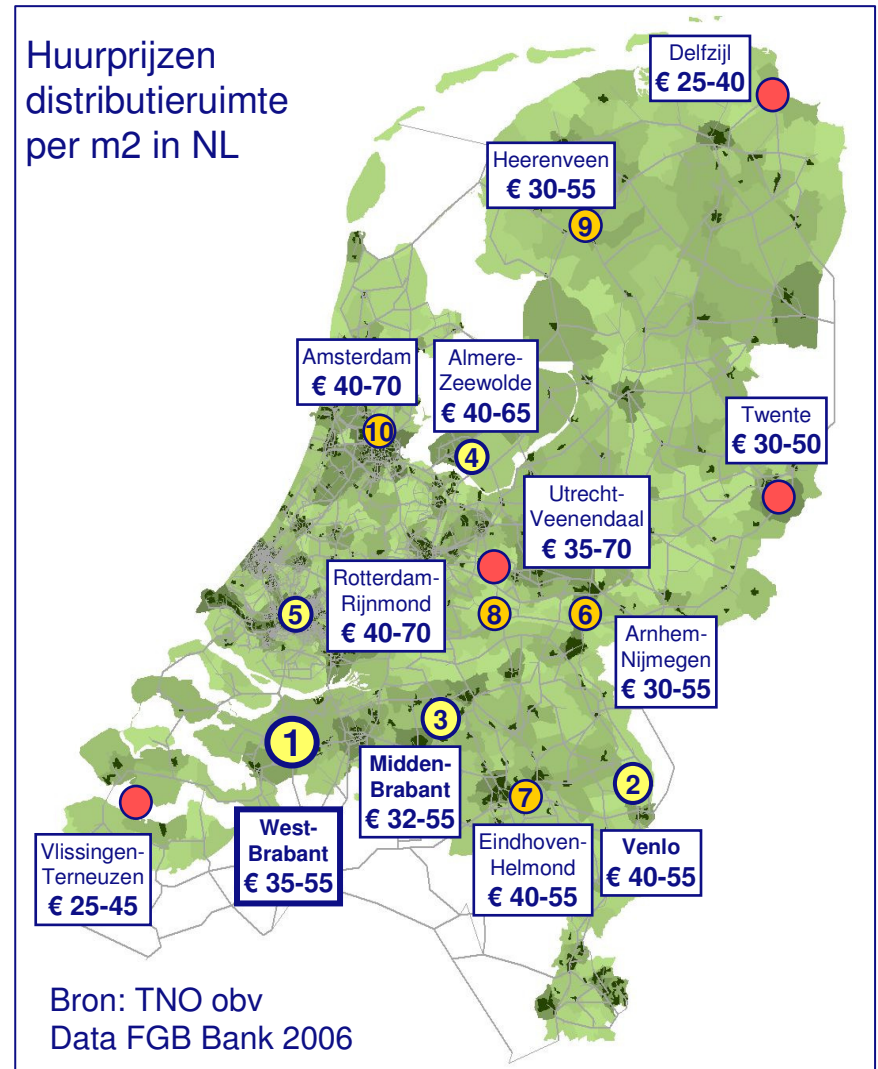
→ Hot Spot verkiezing obv. 6 kwalitatieve criteria, ingeschat door een panel van ca. 30 experts:

1. Beschikbaarheid grond
2. Aanwezige infrastructuur
3. Mate van bereikbaarheid
4. Medewerking overheid (belasting/douane)
5. Beschikbaarheid personeel
6. Motivatie personeel

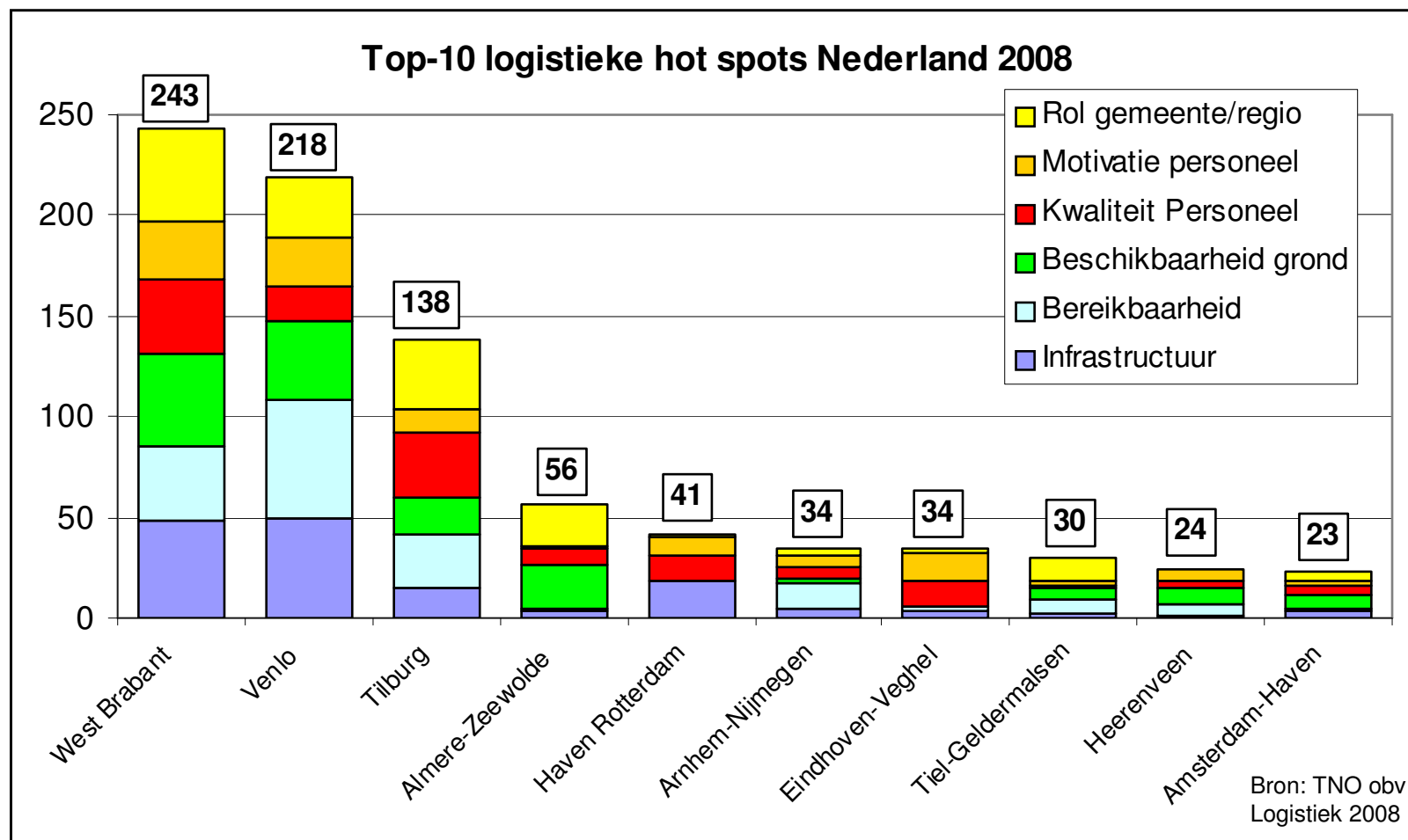
Kwantitatieve kosteninfo niet meegenomen, bv.

- Kosten grond
- Jaarlijkse operationele kosten logistiek

→ Conclusie: keuze logistieke hot spot cijfermatig beperkt onderbouwd



Gedetailleerde uitslag Hot Spot verkiezing 2008



- West-Brabant beste op 4 hot sport criteria, Venlo op 2 criteria
- Top-3 scoort veel hoger dan andere regio's

Logistieke hot spots NL hebben verschillende functies



Hot spots onder te verdelen in:

1. Mainports: Schiphol, Rotterdam
2. Locaties voor Europese DC's: Brabant, Venlo, Nijmegen
3. Locaties voor nationale distributie: Utrecht, Tiel, Almere, Alphen

→ Mogelijkheden synergie tussen hot spots via betere afstemming activiteiten

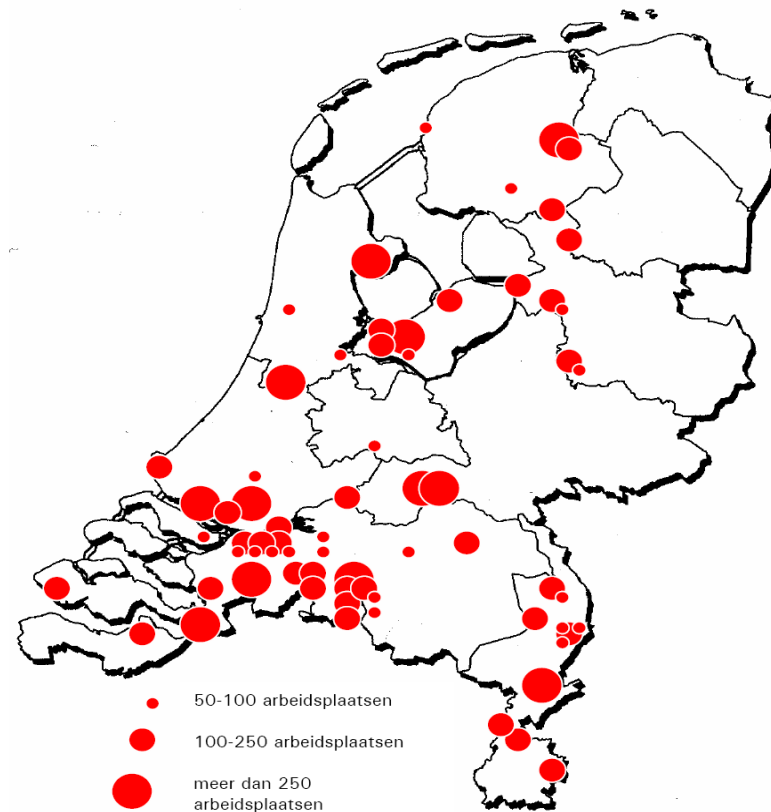
- 1 Mainport Schiphol / Amsterdam**
Lucht- en zeevervoer, wereldwijd
- 2 Mainport Rotterdam**
Zeevervoer, wereldwijd
- 3 Provincie Utrecht**
Nationale distributie
- 4 Noord-Brabant**
Inland terminal, Europese distributiecentra
- 5 Venlo**
Inland terminal, Europese distributiecentra
- 6 Arnhem / Nijmegen**
Inland terminal, Europese distributiecentra

Bron: DTZ
Zadelhoff 2008

Vestigingen grotere DC's in 2000-2006 meer verdeeld

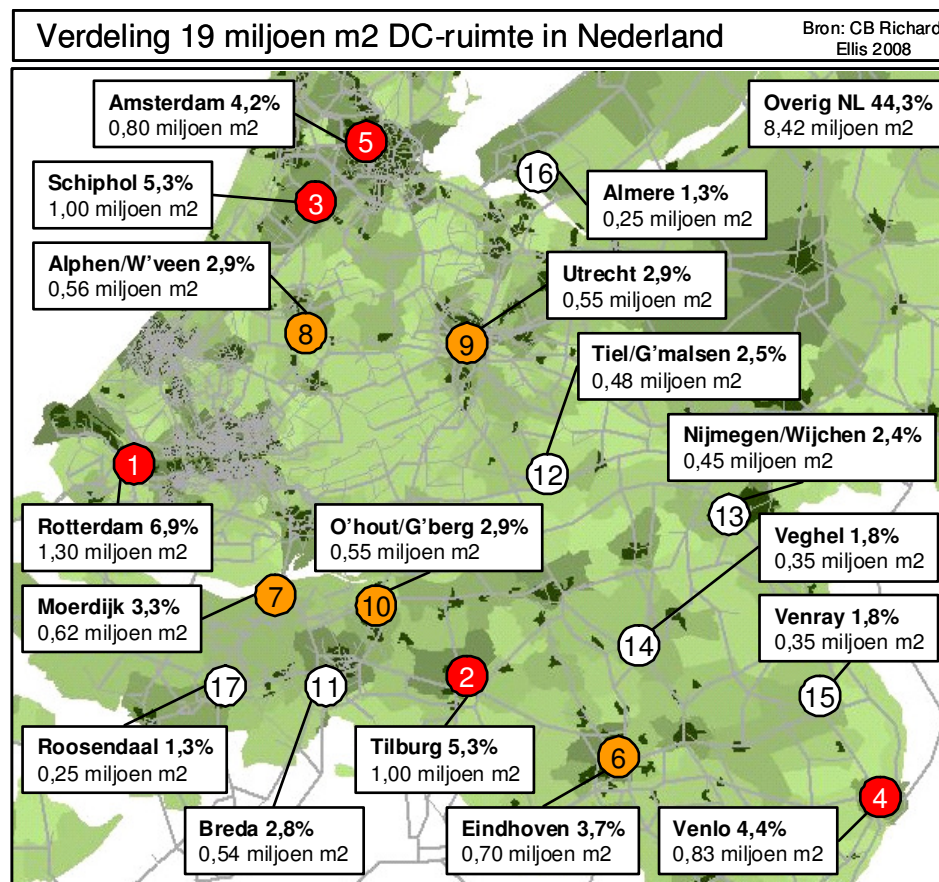
- Vestiging nieuwe DC's in Nederland geconcentreerd in Rotterdam, West-/Midden-Brabant, Limburg en Almere
- Ook in Overijssel, Rivierenland en Friesland vindt nieuwe vestiging plaats
- Conclusie: bedrijven kiezen uit ruime selectie van vestigingslocaties obv. hun specifieke eisen

Bovenregionale locatiebeslissingen distributiecentra in Nederland 2000-2006



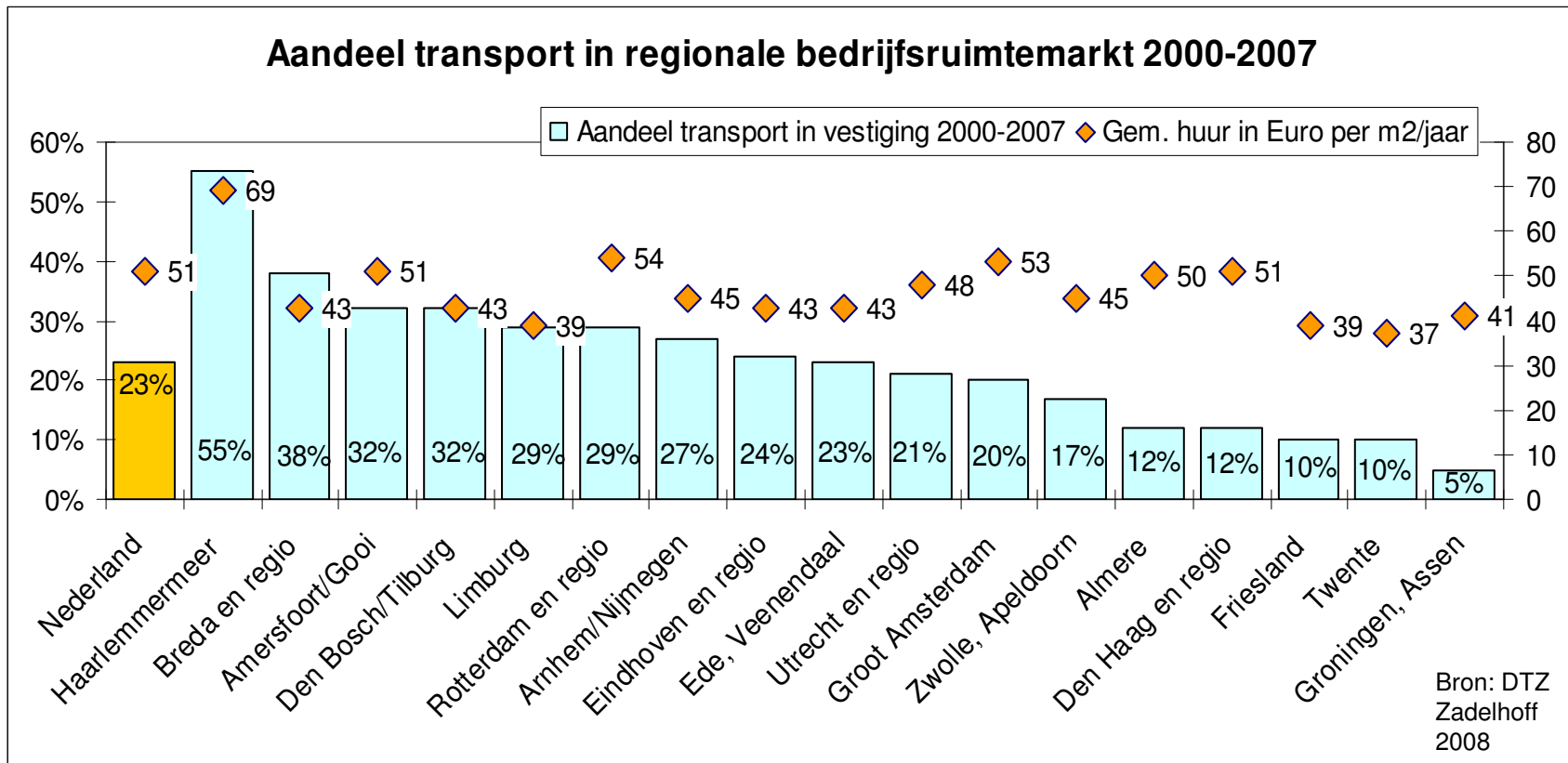
Figuur: Bovenregionale locatiebeslissingen distributiecentra in Nederland 2000-2006 (bron: STEC groep 2007)

Concentratie DC-ruimte NL in top-10 hot spots



- Verdeling: West-Brabant 2,0 miljoen m2 DC-ruimte, Amsterdam/Schiphol 1,8 miljoen m2, Rotterdam 1,3 miljoen m2, Venlo 1,2 miljoen m2, Tilburg 1,0 miljoen m2
- Mainports belangrijker dan uit hot spot verkiezing blijkt

Aandeel logistieke sector in vestiging hoger in hot spots

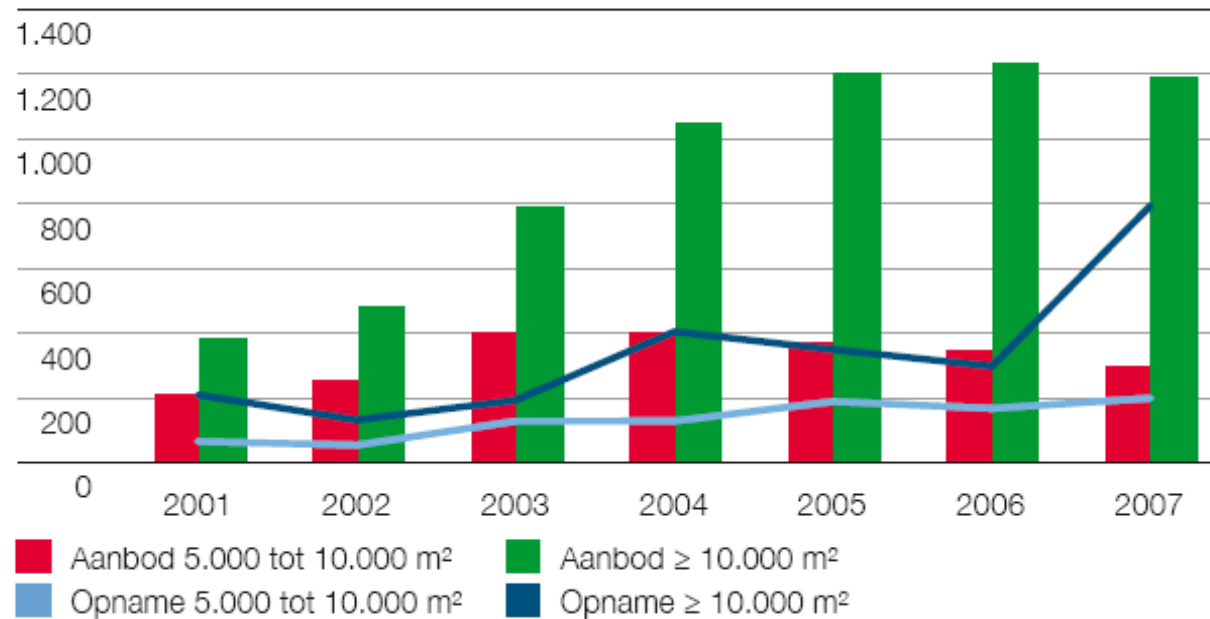


- Verdeling: West-Brabant 2,0 miljoen m2 DC-ruimte, Amsterdam/Schiphol 1,8 miljoen m2, Rotterdam 1,3 miljoen m2, Venlo 1,2 miljoen m2, Tilburg 1,0 miljoen m2
- Mainports belangrijker dan uit hot spot verkiezing blijkt

Vraag naar grotere DC-panden (> 1 ha) groeit

Logistieke vastgoedmarkt Nederland naar grootteklasse

Opname en aanbod van distributieruimte op de vrije markt (x 1.000 m² v.v.o.)



Bron: DTZ Zadelhoff

- Jarenlange mismatch op DC-markt: groot aanbod verouderde panden > 1 ha, grote vraag naar nieuwe panden > 1 ha
- In 2007 lichte daling aanbod en sterke stijging in opname → trendverandering?

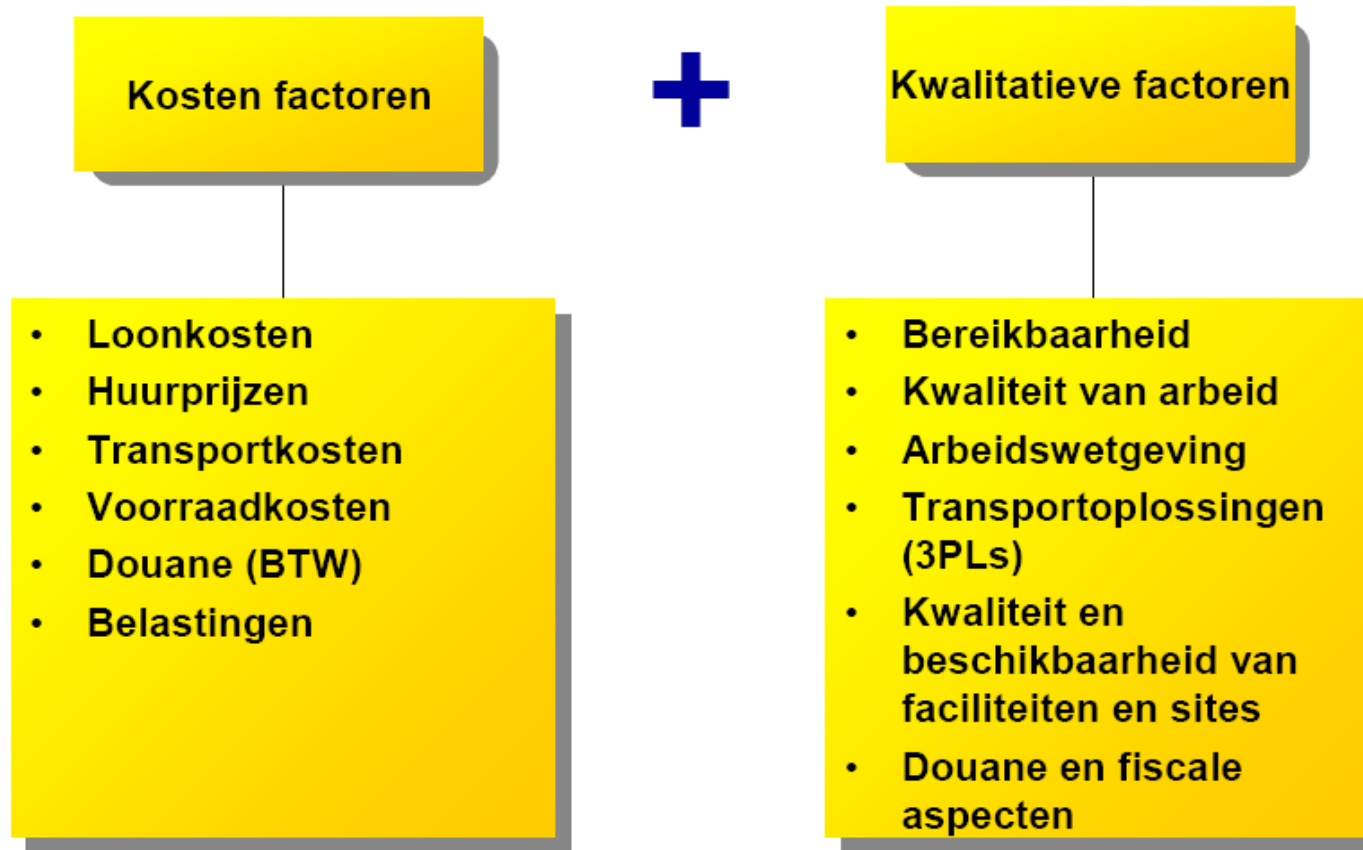
Overzicht aanbod/vraag logistieke bedrijventerreinen

		<i>X 1000 m2</i>	<i>Aandeel</i>	<i>Aanbod DC's</i>	<i>Aanbod Land</i>	<i>Vraag bedrijven</i>	<i>Investor vraag</i>
1	Rotterdam	1300	6,8%	laag	laag	hoog	hoog
2	Tilburg	1000	5,3%	laag	medium	hoog	hoog
3	Schiphol	1000	5,3%	laag	laag	hoog	hoog
4	Venlo	830	4,4%	medium	medium	hoog	hoog
5	Amsterdam	800	4,2%	medium	hoog	laag	medium
6	Eindhoven	700	3,7%	medium	medium	medium	hoog
7	Moerdijk	620	3,3%	medium	hoog	medium	medium
8	Alphen/Waddinxveen	560	2,9%	laag	laag	medium	laag
9	Utrecht	550	2,9%	laag	laag	medium	medium
10	Oosterhout	550	2,9%	medium	medium	medium	laag
11	Breda	540	2,8%	medium	laag	hoog	medium
12	Tiel/Geldermalsen	480	2,5%	medium	hoog	hoog	medium
13	Nijmegen/Wijchen	450	2,4%	laag	medium	medium	laag
14	Veghel	350	1,8%	laag	hoog	laag	laag
15	Venray	350	1,8%	medium	medium	medium	laag
16	Almere	250	1,3%	medium	hoog	medium	medium
17	Roosendaal	250	1,3%	hoog	hoog	medium	medium

Bron: TNO obv. data CB Richard Ellis 2008

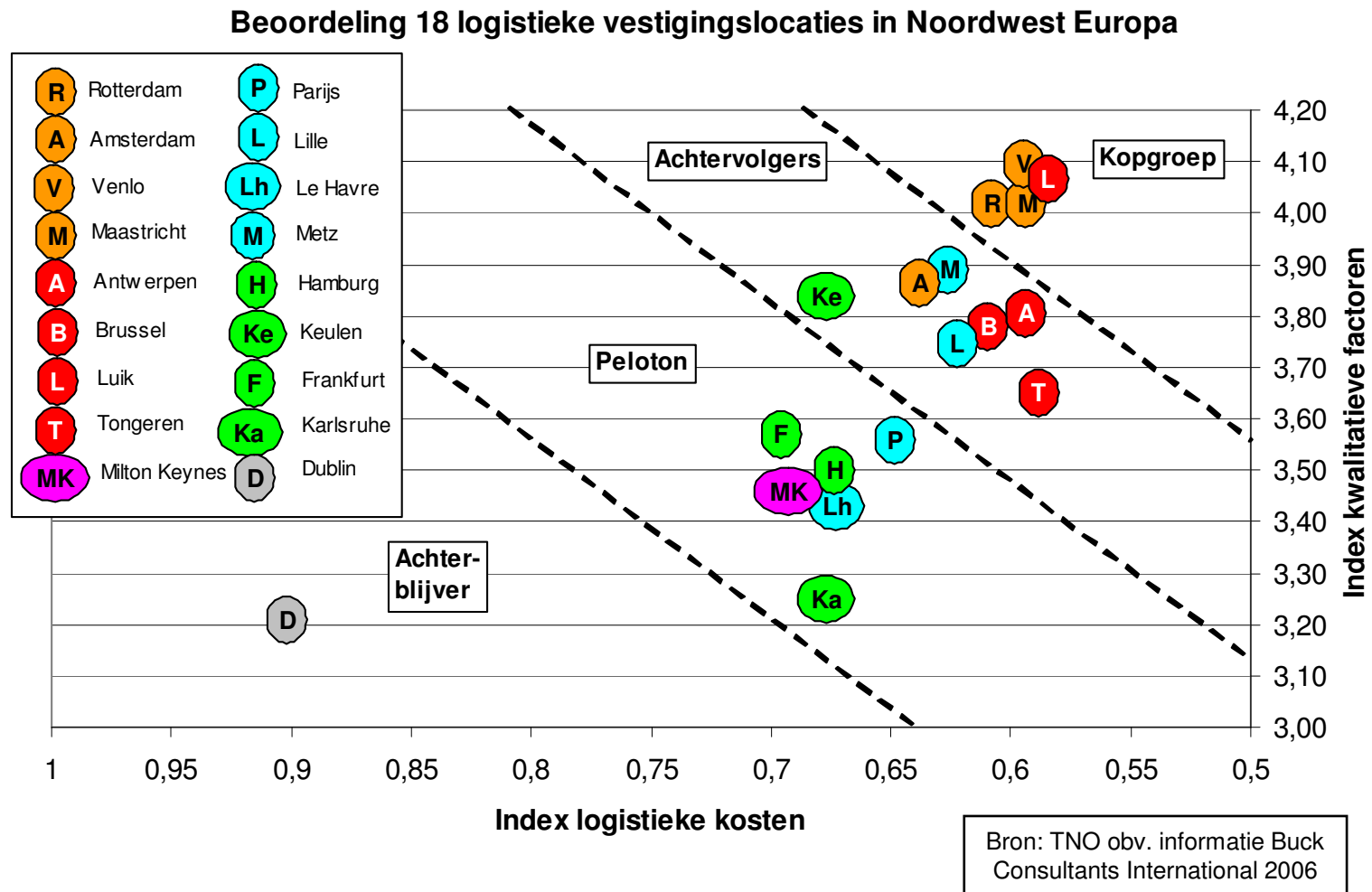
- Populaire hot spots kennen grote vraag en beperkt aanbod
- Daarnaast ook hot spots met mogelijkheden → minder vraag, meer aanbod
- Belangrijk: Vestiging langs transportcorridors

Locatiekeuze obv. kosten en kwalitatieve factoren



Bron: BCI, E&Y, NDL, 2004

Afweging kosten en kwalitatieve factoren hand-in-hand



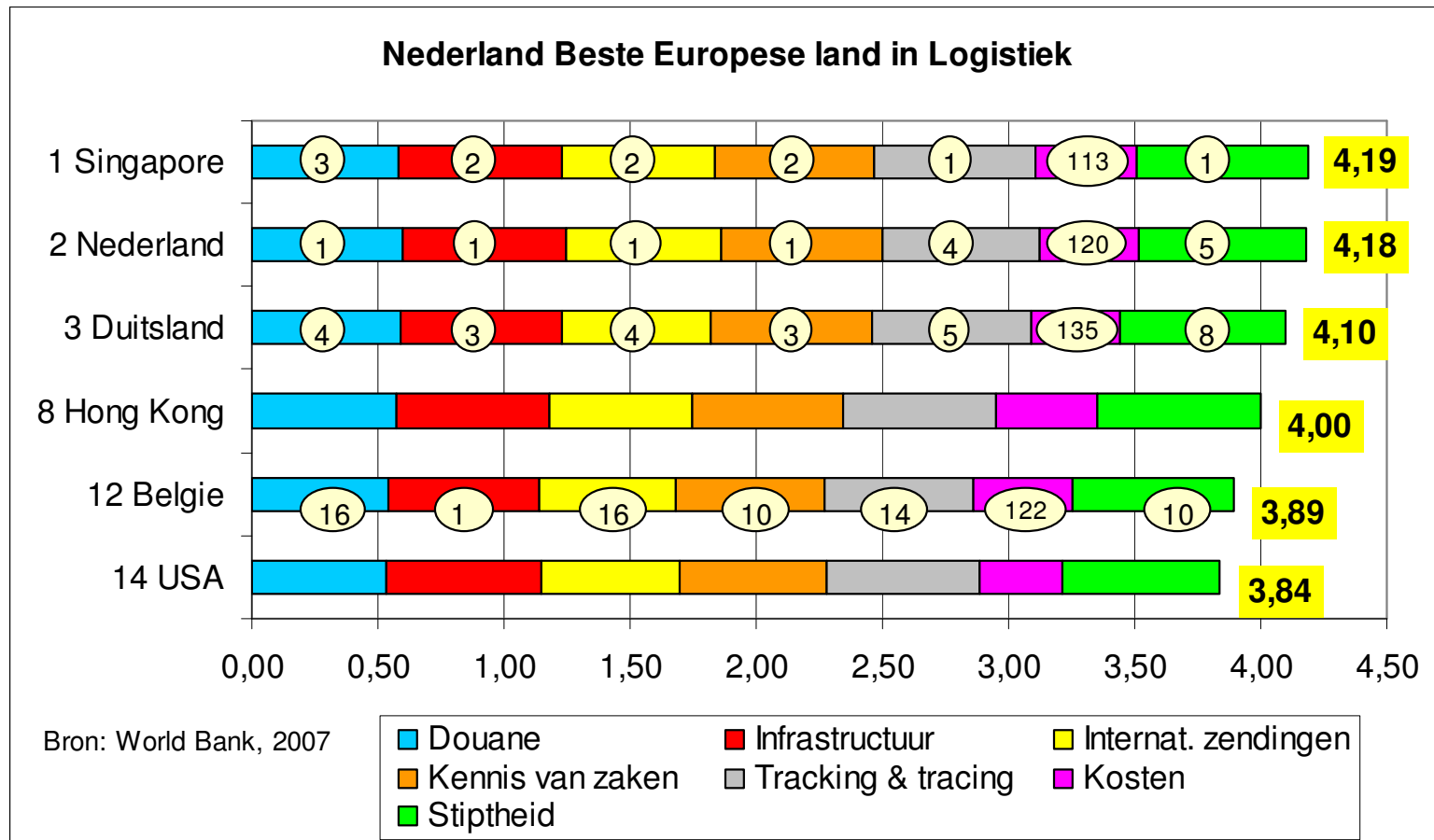
Internationale logistieke hot spot: NL Europees onderaan?

RANGSCHIKKING PER NUTS 1 REGIO								TABEL 4	
	KOSTEN	TRANSPORT SYSTEEM	BEREIK- BAARHEID	AANBOD	ARBEID	KNOW HOW	SCORE TOTAAL	RANKING 2006	RANKING 2004
GEWICHT	21,875%	31,250%	31,250%	9,375%	3,125%	3,125%			
1 VLAANDEREN (B)	6,6	1,7	1,2	1,6	4,1	2,1	5,1	1	1
WALLONIE (B)	6,0	2,2	1,2	1,8	3,8	4,4	5,2	2	7
NORD - PAS-DE-CALAIS (F)	4,9	2,4	1,7	2,0	4,6	5,0	5,3	3	3
SAARLAND (DL)	4,6	3,3	1,8	1,2	3,5	4,3	5,6	4	4
ILE DE FRANCE (F)	6,2	1,8	2,3	2,6	1,7	3,7	5,8	5	2
EST (F)	5,0	3,0	1,7	2,4	4,8	5,0	5,8	6	6
BRUSSELS HOOFDST. GEWEST (B)	8,7	1,7	1,0	2,6	1,1	3,0	5,8	7	5
NORDRHEIN-WESTFALEN (DL)	8,7	2,5	0,8	2,0	4,0	3,8	6,3	8	8
9 ZUID-NEDERLAND (NL)	8,9	2,2	0,7	1,9	10,2	2,7	6,5	9	9
RHEINLAND-PFALZ (DL)	7,4	3,3	1,3	1,9	5,3	4,2	6,7	10	10
11 OOST-NEDERLAND (NL)	7,4	3,1	1,4	1,7	9,9	3,7	6,8	11	11
PICARDIE - CHAMPAGNE ARDENNE (F)	5,2	4,1	2,4	2,2	4,9	5,3	6,9	12	14
13 WEST-NEDERLAND (NL)	10,0	2,1	1,6	2,5	8,7	2,8	7,4	13	12
14 NOORD-NEDERLAND (NL)	5,9	4,2	2,5	1,7	8,9	3,6	7,4	14	13
LUXEMBOURG (GR. DUCHE)	12,7	3,3	1,7	2,4	3,5	3,3	9,0	15	15

Bron: Cushman & Wakefield (2006)

- Veel verschillende internationale onderzoeken naar locatiekeuze
- C&W zet Nederlandse regio's qua logistieke capaciteiten ver onder de buurlanden

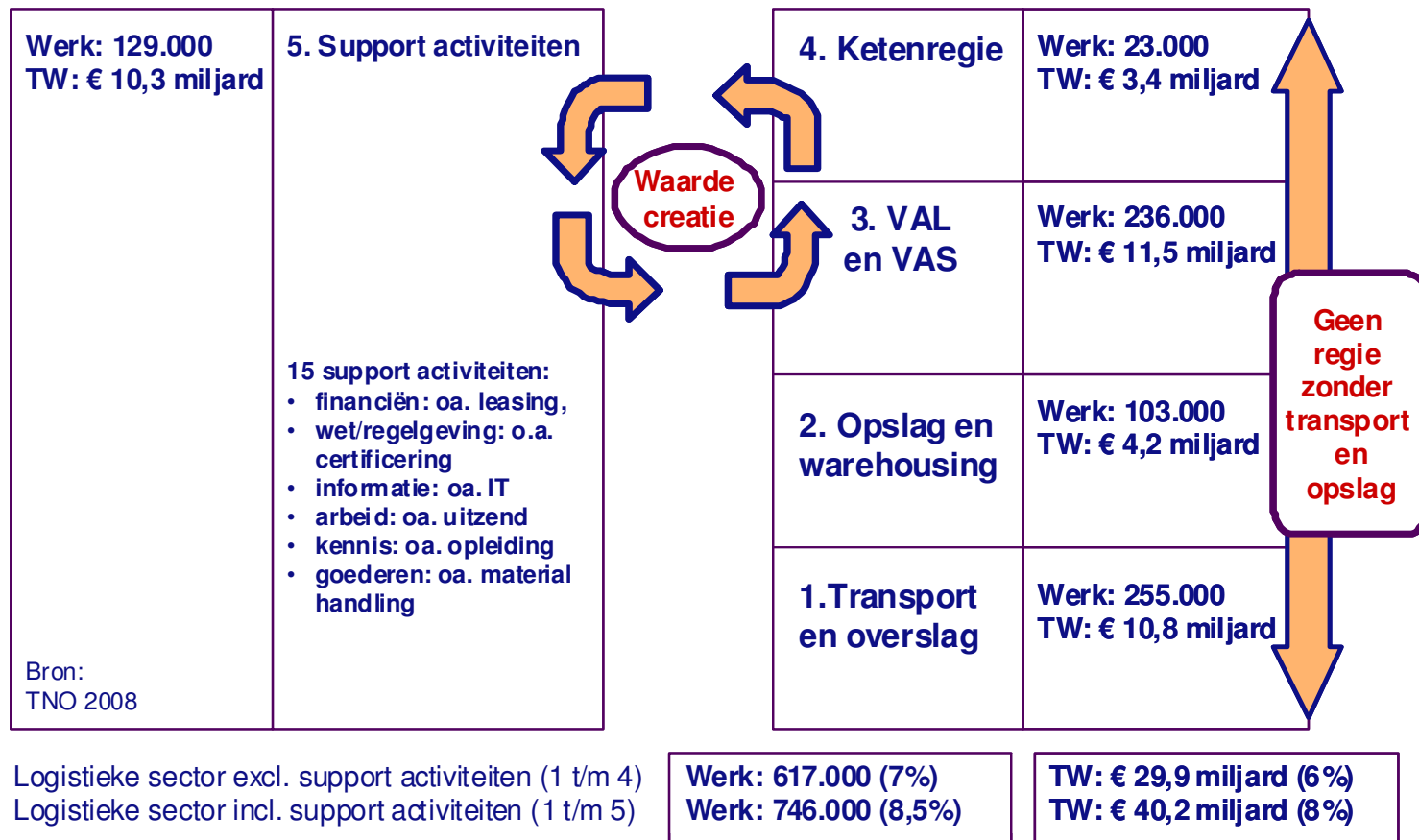
Internationale logistieke hot spot: NL Europees bovenaan?



- Wereldbank stelt daarentegen dat NL nummer 1 is in Europese logistiek
- Conclusie: concurrentiepositie regio's liggen dicht bij elkaar, individuele factoren geven de doorslag

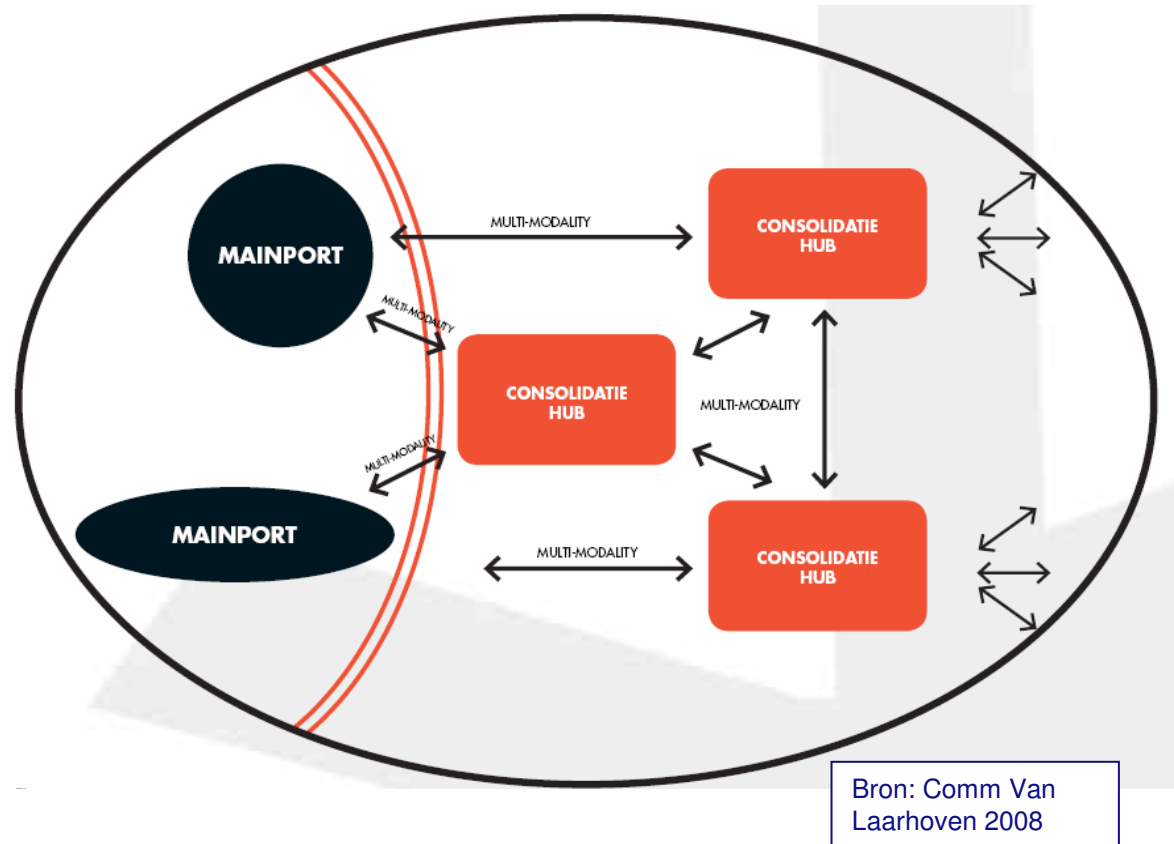
Logistieke hot spots: creatie van toegevoegde waarde

Geschatte waarde logistiek sectorhuis Nederland 2007



- Logistiek leverde 40 miljard Euro toegevoegde waarde en 746.000 mensen werkgelegenheid in 2007, transport en overslag essentieel onderdeel

Nederland: effectief netwerk nodig in EU-concurrentie

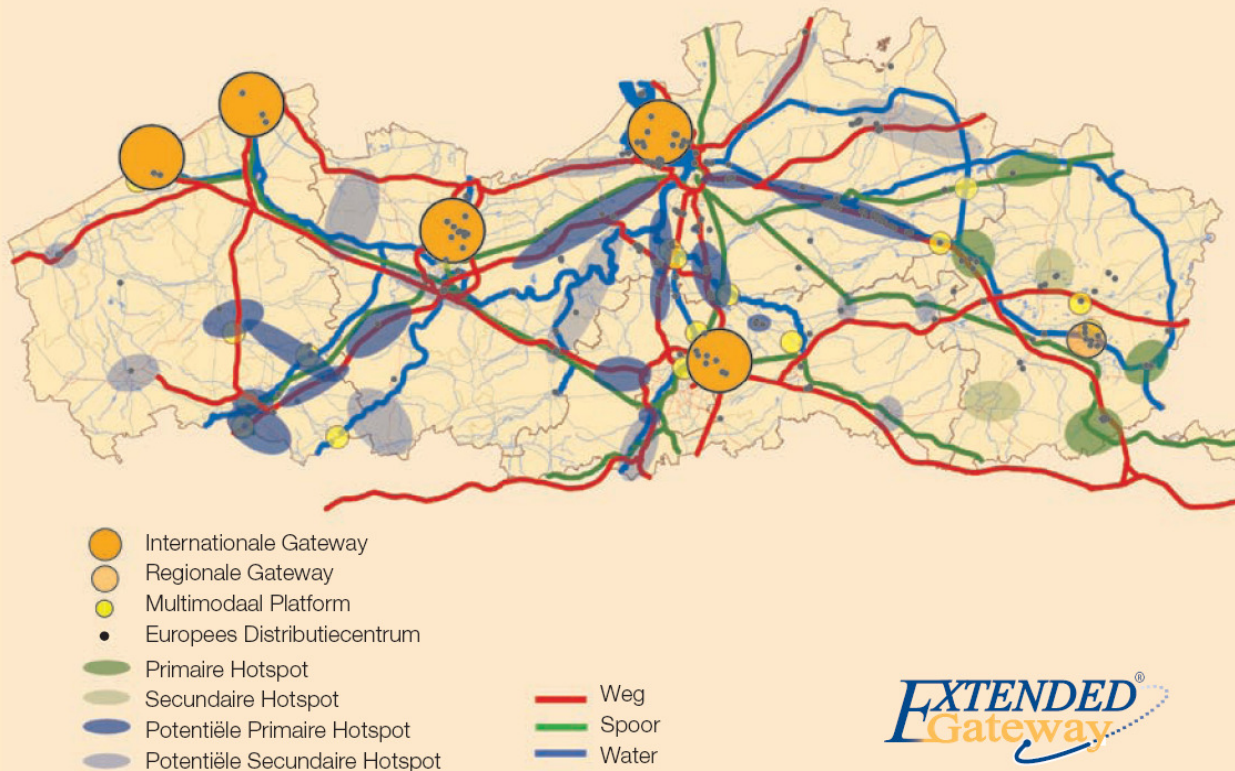


- Om ook in 2020 en 2040 de groeiende logistieke stromen af te wikkelen, is een effectief werkend logistiek netwerk noodzakelijk
- Bedrijven/overheden in hot spots moeten hiervoor naadloos met elkaar samenwerken

Vlaanderen: Logistiek Masterplan Extended Gateway

PRIMAIRE EN SECUNDAIRE HOTSPOTS IN LIMBURG IN DE KAART
VAN DE EXTENDED GATEWAY VLAANDEREN

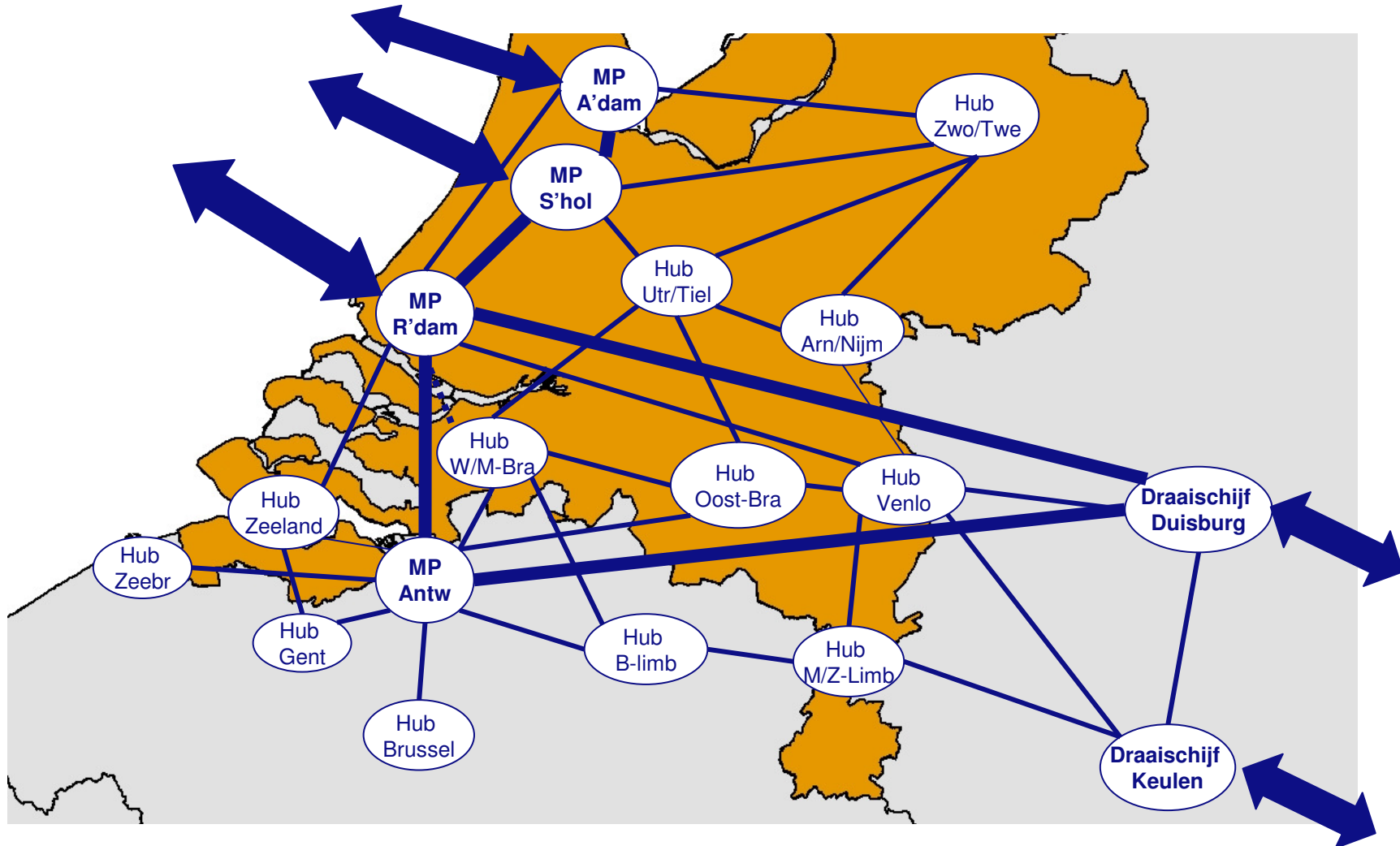
FIGUUR 5



- Concurrent Vlaanderen heeft Logistiek Masterplan Extended Gateway
- Focus: aanbieden goede links met achterland, bouw open overslag faciliteiten in Belgisch Limburg op kruispunt infrastructuur
- Ook Duitsland is een dergelijke plan aan te uitwerken
- Een soortgelijke plan in NL ontbreekt

Bron: VIL, 2007

Rol regio's: ingredienten Logistiek Masterplan



- Effectief geheel Mainports en consolidatiehubs in NW Europa
- Specifieke functies van hubs, bijv. specialisatie in sectoren/activiteiten
- Ketenregiecentra spelen rol in beheersing en besturing

Top-5 conclusies in logistieke locatiekeuze

- Dé unanieme beste locatie voor logistieke bedrijvigheid bestaat niet. Zuid-NL en vooral West-Brabant is de hot spot voor Europese distributie-activiteiten, terwijl nationale distributie-activiteiten vooral in het midden van het land liggen.
- West-Brabant, Venlo en Tilburg scoren goed op verschillende kwalitatieve factoren: ligging, bereikbaarheid, ruimte, personeel en inzet intermediairs. Het succes van West-Brabant komt mede door de planmatige aanpak, mensen en organisatie.
- De vraag naar hoogwaardige DC-ruimte trekt aan in Nederland, dit betekent kansen voor vestiging van bedrijven waar echter wel mogelijkheden voor moeten zijn.
- Nederland ontbeert een Logistiek Masterplan, waarmee in samenwerking het optimale gehaald wordt uit de bestaande logistieke expertise. Het ontbreken van een dergelijk Masterplan wordt een handicap in de Europese logistieke concurrentiestrijd.

Gespreksonderwerpen voor forumdiscussie

Deelnemers forumdiscussie:

- Paul Nijskens (directeur REWIN)
- Nico Keijzer (adjunct-directeur DTZ Zadelhoff Rotterdam)

Gespreksonderwerpen:

- Wat zijn de succesfactoren achter West-Brabant als Logistieke Hot Spot nummer 1 van Nederland? Wat is de onderscheidende rol van de NV REWIN hierbij? En wat kunnen andere regio's hiervan leren?
- Zijn kwantitatieve of kwalitatieve factoren het belangrijkste bij de vestigingsplaatskeuze? Of houden ze elkaar in evenwicht?
- Moeten we in Nederland een Logistiek Masterplan formuleren en uitvoeren om onze concurrentiepositie te versterken, of houdt de competitie tussen regio's ons juist scherp?