

LOGISTIEKE VERPLAATSINGS- DYNAMIEK BLIJFT GROOT

40% van de grote logistieke bedrijven in Nederland wil uitbreiden, groeien of verplaatsen en is dus potentieel op zoek naar nieuwe locaties. Bij de logistiek dienstverleners geldt dit zelfs voor 70%. De belangrijkste redenen voor deze dynamiek zijn groei van de onderneming als geheel of van de klantportefeuille en modernisering van het vastgoed. In hun keuze voor een nieuwe locatie worden bedrijven met name gedreven door de kosten en beschikbaarheid van personeel en de bereikbaarheid via de weg. Het belang van arbeid bij de afweging van regio's en locaties is nog groter ten opzichte van de vorige meting door Stec Groep in 2015.



26

Dat zijn conclusies uit grootschalig onderzoek van Stec Groep - Logistiek in Beeld - onder 450 grote verladere, retailers en logistiek dienstverleners. Het onderzoek is opgesteld en uitgevoerd samen met Greenport Venlo, Port of Zwolle, A12-zone en de gemeenten Deventer, Lelystad, Nieuwegein, Waalwijk en Weert.

GROEI ALS DRIJFVEER

Driekwart van de logistieke bedrijven geven hun huidige locatie een goed rapportcijfer: gemiddeld een 7,6. De grote dynamiek komt dus niet doordat bedrijven ontevreden zijn, maar door groei en uitbreiding van hun netwerk. Op korte termijn zoeken bedrijven hoofdzakelijk XXL-kavels. Voor de langere termijn lijkt ook een kleiner kavel in stedelijke omgeving aantrekkelijk.

HONKVAST

Ruim 70% van de logistieke bedrijven geeft aan een sterke voorkeur te hebben voor de eigen regio bij een investeringsbeslissing. Redenen hiervoor zijn de aanwezigheid van bestaand personeel, de ligging ten opzichte van afzetmarkt en leveranciers. Overwegingen om buiten de eigen regio te zoeken zijn de (betere) beschikbaarheid van geschikte kavels, de mogelijkheid om dicht op de afzetmarkt te zitten en een betere arbeidsmarkt. Veel van de bedrijven in het onderzoek hebben een voorkeur voor de centrale as in Nederland (Noord-Brabant en Utrecht zijn favoriet).

PERSONEEL

In de bestuurskamers van de logistieke bedrijven gaat het bij locatiebeslissingen vooral over het al dan niet beschikbaar zijn van personeel en tegen welke kosten. Diverse bedrijven overwegen daardoor een investering op andere plekken dan in eerste instantie beoogd. Het gaat vooral om bedrijven met een sterke personeelsvraag, bijvoorbeeld logistiek dienstverleners of e-commerce bedrijven.

MEER SERVICE, REGIE EN INFORMATIE NODIG

Hoe kunnen gemeentes hun kansen op succes vergroten? Logistiek in Beeld maakt duidelijk dat het cruciaal is om inzicht te hebben in de lokale arbeidsmarkt en daar beleid op te maken. Denk aan scholing, het aanwenden van de flexibele schil, huisvesting van arbeidsmigranten, aansluiting openbaar vervoer. Dit lukt alleen met overtuigend cijfermateriaal toegesneden op de directe omgeving van de potentiële vestigingsplaats. Daarnaast zijn duidelijke en snelle procedures belangrijk; bedrijven willen weten waar ze aan toe zijn. Tot slot is het kunnen aanbieden van XXL-kavels een pré, omdat deze schaars zijn. Vanuit het debat over de 'verdozing' van het landschap is meer regie op versterking van logistieke XXL-nieuwbouwontwikkeling wenselijk om wildgroei te voorkomen. Vanuit dat oogpunt is het verstandig om in te zetten op een herontwikkelingsstrategie van bestaande bedrijfskavels. Ondanks de investeringskosten,



versnipperde grondposities en onbekendheid ten aanzien van geschikte plekken, zijn enkele marktpartijen druk op zoek naar mogelijkheden binnen de bestaande vastgoedvoorraad.

VERWACHTINGEN

Stec Groep verwacht dat de dominantie van de arbeidsmarkt bij locatiebeslissingen in de top drie van factoren blijft. Daarnaast verwacht Stec Groep dat in toekomstige beslissingen circulariteit een belangrijke rol zal gaan spelen. Immers, een volledig circulaire economie, die in 2050 gerealiseerd moet zijn, biedt enorme kansen voor de logistieke sector. Denk aan retourstromen, materiaalpaspoorten, refurbishing en demontage-activiteiten. Circulaire bedrijfsprocessen en de logistieke sector zullen elkaar fysiek gaan opzoeken, zo verwacht Stec Groep. Zowel bedrijfseconomisch (businesscases, investeringen), ruimtelijk (clustering, multimodaliteit) als planologisch (milieuruimte, flexibiliteit) ligt hier een belangrijke opgave.

NOORD-BRABANT EN LIMBURG OP HET NETVLIES

Volgens het rapport gaat de helft van de spontane voorkeur uit naar de provincies

ENKELE ADVIEZEN UIT HET RAPPORT

- Voorkom overaanbod door regio en afstemming in de logistieke corridor. Ontwikkel daarnaast een adaptief systeem waarbij de eindgebruiker centraal staat en herontwikkeling van bestaande plekken van de grond komt.
- Kom op het netvlies te staan bij logistieke dienstverleners. Investeer tijd en energie in een sterke propositie en data over de betreffende regio en/of locatie.
- Bepaal een (regionale) propositie en kansrijke marktsegmenten en verken welke logistieke sectoren en segmenten bij deze propositie passen.
- Ontwikkel samen met bedrijfsleven meer kennis over arbeidsprofielen in de distributiecentra van de toekomst. Laat zien wat de inspanningen zijn ten aanzien van de logistieke arbeidsmarkt en leg een dataset aan met lokale informatie.
- Ontwikkel een visie op ruimtelijk-economische vertaling van de circulaire economie in de regio en de rol van het logistiek industrieel complex hierbinnen. Reserveer ruimte op multimodale knooppunten voor logistieke activiteiten die bijdragen aan het ontstaan van een circulaire economie.

Noord-Brabant en Limburg. Dit ligt mede aan de sterke vertegenwoordiging van de logistieke sector aldaar. De bekende logistieke hotspots zoals Tilburg, Breda, Roosendaal, Venlo en Venray blijven populair. Nieuwkomers zijn Eindhoven, Tiel/Zaltbommel, de omgeving van Nijmegen, de regio Deventer/Apeldoorn/Zwolle en Lansingerland. Limburg is met name populair bij logistieke bedrijven die ook als distributiecentrum fungeren voor bedrijven en merken die op Europees niveau opereren. Deze goederen komen binnen via Rotterdam en worden onder andere vanuit Noord- en Zuid-Limburg naar de rest van Europa vervoerd.

WEERT KOMT OP ALS VESTIGINGSLOCATIE

Bij in Weert gevestigde bedrijven overheerst tevredenheid over het lokale vestigingsklimaat. De lokale binding en het behoud van personeel zijn hiervoor de belangrijkste redenen. Opvallend is dat een aantal logistiek dienstverleners nadrukkelijk kijken naar Weert als alternatieve locatie voor de 'volle' hotspots.