

# Heeft de coronacrisis impact op locatiekeuze voor DC's?

label: Warehousing

Peije Bruil (Arcusplus) schreef vorig jaar al dat de locatiekeuze van distributiecentra steeds complexer wordt omdat veel regio's met grote schaarste aan personeel en ruimte kampen. Inmiddels leven we in een nieuwe realiteit: de coronacrisis. De economie krijgt klappen, toch zullen logistieke bedrijven volgens Bruil beslissingen over locaties moeten nemen. Wordt dat nu eenvoudiger of blijft het een moeilijke zoektocht? Een verkenning in onzekere tijden.



## Ruimte: meer aanbod op korte termijn, daarna kan schaarste terugkeren

Voor de coronacrisis bereikte de schaarste aan geschikte logistieke kavels **een hoogtepunt**. Het tekort aan ruimte is uiteraard niet zomaar opgelost. Bovendien draait een deel van de logistiek nog erg goed. De e-commerce activiteiten zijn daarvan de grote aanjager.

Tegenover deze positieve trend staat een flinke vraaguitval, want de wereldwijde handel en de industriële productie lopen sterk terug. Het netto-effect in Nederlands is naar verwachting een **groei van de leegstand** en een druk op huurprijzen. Dat is overigens best fijn voor de logistiek dienstverlener of verlader.

Op den duur kan de pandemie leiden tot een hoger vraagniveau vanuit de logistiek. Ten eerste door de inhaalvraag die volgt na een opleving van de economie. Ten tweede: bedrijven willen mogelijk hun productie dichterbij huis gaan organiseren. Men wil meer grip houden op *supply chains*. Intussen gaan nieuwe locatieontwikkelingen in de wachtstand. Overheden hebben te maken met vertraging door factoren als stikstofproblematiek, PFAS-normen en de lobby tegen de 'verdozing'. Bij ontwikkelaars en investeerders neemt de onzekerheid toe. Zo zorgt de coronacrisis er, na een korte opleving, wellicht voor dat de schaarste aan logistiek vastgoed uiteindelijk weer toeneemt in Nederland.

## Arbeid: werkloosheid gaat oplopen, druk op arbeidsmarkt neemt af

De arbeidsmarkt bleek tot voor kort een enorme bottleneck voor logistieke bedrijven. Het aantrekken en behouden van personeel vormde een grote uitdaging. Initiatieven om hierin verbetering aan te brengen schoten als paddenstoelen uit de grond. Door de coronacrisis ontstaat meer lucht. De werkloosheid zal oplopen. En vrijwel alle sectoren zullen geraakt worden. In het meest zwarte scenario loopt de werkloosheid op tot meer dan 9 procent van de beroepsbevolking. Regionale arbeidsmarkten worden hierdoor ruimer. Als u voor een locatiekeuze staat, kunt u kiezen uit een groter arbeidspotentieel. Regio's die in de afgelopen jaren al geïnvesteerd hebben in goede

(om)scholingstrajecten en expertisecentra voor transport en logistiek, zoals Midden-Brabant, Noord-Limburg en Rivierenland, zijn daarbij uiteraard extra aantrekkelijk.

## Bereikbaarheid en infrastructuur: na verlichting volgt meer onzekerheid

Corona biedt verlichting op ons wegennet. De files zijn grotendeels verdwenen. Mede door het 'thuis-werk-effect'. Maar blijven we dit massaal doen? Of schuiven we na de *lockdown* weer braaf aan in de file op de A2 of A15? Zeker is in elk geval dat het onlineshopperen door de coronacrisis een hoge vlucht heeft genomen. Dat impliceert een verdere groei van de mobiliteit en meer congestie. Tegelijkertijd heerst er onzekerheid over geplande investeringen in de infrastructuur. Zijn de zakken van de overheid hier nog diep genoeg voor? Of stelt men dadelijk andere prioriteiten? Het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) heeft al becijferd dat de investeringen in de infrastructuur zullen teruglopen met 20%. Overigens is dit maar deels het gevolg van de coronacrisis. De investeringen liepen al terug door eerdere problemen door de stikstofproblematiek en PFAS-normen. Wat ook nog meespeelt: in hoeverre is de maatschappelijke weerstand tegen nog meer asfalt en groei door deze crisis versterkt? Groen, gezond en veilig leven krijgt waarschijnlijk nog meer prioriteit bij burgers, politiek en belangenbehartigers. Samenvattend: de kwaliteit en capaciteit van de logistieke infrastructuur op de wat langere termijn blijft onder druk staan.

### Mis niets over Logistieke Hotspots

Schrijf je nu in en ontvang per mail altijd het laatste nieuws en achtergrond over Logistieke Hotspots.

Ik ga akkoord met het ontvangen van vakinformatie op mijn interessegebieden van de titels van Vakmedianet en heb kennis genomen van het Privacy en Cookie Beleid van Vakmedianet groep. Ik kan deze toestemming op ieder gewenst moment intrekken.

[Ja, houd mij op de hoogte](#)

## Vestigingsvoorwaarden locaties: wezenlijke verbetering blijft ver weg

Wanneer u grond koopt voor uw nieuwe distributiecentrum moet u zich schikken naar de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het gemiddelde bestemmingsplan stelt behoorlijk wat eisen aan bedrijven. In tijden van economische voorspoed doet men er vaak nog een schepje bovenop. Vestigingsvoorwaarden worden complexer. Circulariteit, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit lijken belangrijker dan het leveren van een recht-toe-recht-aan, werkbaar kavel. Maar wie wil er nog een 'doos' in zijn of haar achtertuin?

Een korte coronacrisis zal dit tij niet keren. Maar als de crisis langer doorwerkt en gronduitgiftes echt uitblijven, gaan de panelen misschien schuiven. Al is de inschatting dat gemeenten hierin beperkte bewegingsvrijheid hebben. De duurzame lobby is immers goed op stoom. En veel gemeenten kunnen zich na de crisis geen financiële aderlating, zoals een verlaging van grondprijzen, veroorloven. Hier is een wezenlijke verbetering dus nog ver weg.



*Peije Bruil, Arcusplus*

## **Servicelevel: de honger neemt toe, gemeenten zetten een tandje bij**

In een hoogconjunctuur hebben de acquisiteurs van gemeenten een mooie job. Prospects en leads dienen zich als warme broodjes aan. De portefeuille zit goed vol! Men kan zelfs selectief zijn. 'We willen alleen bedrijven die meer dan x arbeidsplaatsen per hectare realiseren!' 'Het gaat ons om logistiek in het hogere segment'. De tijden zijn nu anders. De pijnlijng droogt snel op. Logischerwijs zal de honger bij veel gemeenten toenemen. Zeker daar waar de harde klappen gaan vallen in de werkgelegenheid. Het belang van nieuwe banen komt ongetwijfeld weer hoger op de agenda. Men moet weer echt de boer op en klanten gaan verleiden. *Taskforces* en actiepakketten zullen ontstaan. U kunt hiervan profiteren. De 'rode loper' wordt afgestoft en uitgelegd, zelfs voor de vermaledijde **logistieke blokkendoos!**

## **Op lange termijn is het beeld somber**

Wordt de locatiekeuze voor u eenvoudiger door de coronacrisis? Op de korte termijn lijkt dit wel zo. De leegstand loopt immers op, de spanning op de arbeidsmarkt daalt en er is geen filedruk meer. En veel gemeenten zetten weer dat stapje extra. Voor de lange termijn is het beeld somberder. Naar verwachting zullen de schaarste aan ruimte en de congestie terugkeren. Dit gaat gepaard met het effect van de nu al ingezette trend van lagere investeringen in vastgoed en infrastructuur. Geen goede mix!

Het is daarbij onzeker hoe het maatschappelijk draagvlak voor de logistiek zich ontwikkelt. Komt er weer wat meer sympathie voor de sector? Dat is nog ongewis. Net zoals de onzekerheid bij bedrijven en investeerders groter zal zijn de komende jaren. Onzekerheid voedt voorzichtigheid. Zekerheid. Risico's beperken. Daar gaat het om. En dan komen de bewezen logistieke hotspot locaties weer meer in beeld. Daar 'weet je wat je krijgt'. Het complete pakket aan logistieke infrastructuur is aanwezig, terwijl de eerdere druk op de arbeidsmarkt van de ketel is. Is dat goed nieuws in slechte tijden?

*Peije Bruil is partner bij Arcusplus een onafhankelijk adviesbureau gespecialiseerd op het gebied van handels- en investeringsbevordering*

Eerste publicatie door Peije Bruil op 21 apr 2020

Laatste update 21 apr