



Logistiek is rekenkunst

Logistiek komt oorspronkelijk van het Griekse woord 'logistikè' (λογιστική) waarmee rekenkunst werd aangeduid. Anno 2009 lijkt de logistieke vastgoedmarkt dichter dan ooit bij deze betekenis te staan. Logistiek dienstverleners en vastgoedeigenaren moeten steeds meer **berekenend te werk gaan**.

Aanvankelijk was het in 2008 onduidelijk welke invloed de economische situatie op de logistieke sector in Nederland zou hebben. Vraag en aanbod bleven in het eerste halfjaar redelijk op peil. In eerste instantie leek de logistieke sector minder geraakt te worden. Nu ruim een jaar later zijn de effecten van de kredietcrisis alsnog duidelijk zichtbaar.

Net als in andere landen binnen de Eurozone heeft de **logistieke sector in Nederland** te maken met **een duidelijke krimp**. Verschillende **oorzaken** liggen hieraan ten grondslag, zoals

internationale **conjunctuurgolven** en een afnemende wereldhandel door de **sterk dalende vraag** naar **consumptiegoederen**. Daarnaast zijn ook **niet-conjuncturele oorzaken** aan te wijzen, denk bijvoorbeeld aan de invloed die het rechtstreekse transport van goederen naar Duitsland over de Betuweroute kan hebben.

Dergelijke ontwikkelingen hebben ook invloed op logistiek vastgoed in Nederland. Ten opzichte van 2008 is duidelijk dat de **vraag** naar hoogwaardige distributiecentra **in 2009 fors is teruggelopen**.

Door de huidige economische situatie worden **weinig nieuwe ontwikkelingen geïnitieerd**.

Transacties die worden gesloten betreffen veelal kortlopende huurcontracten.

Herhuisvestingbeslissingen komen over het algemeen voort uit een **efficiëncyslag** door logistieke verladers en dienstverleners, die door een verminderde activiteit ook **minder ruimte** nodig hebben.

Marktvisie	3
Facts & figures	7
Begrippenlijst	12

Marktvisie

2008, aanloop naar andere tijden

Ondanks het afnemende vertrouwen in de economie was 2008 voor de logistieke vastgoedmarkt een relatief goed jaar. Wel blijkt uit marktgegevens dat zowel de eerste helft als de tweede helft van het jaar een hele andere tendens kenden dan voorheen.

Zo werd in de eerste helft van 2008 nog 450.000 m² logistieke bedrijfsruimte opgenomen en is de totale opname ultimo 2008 op 800.000 m² uitgekomen. Vergeleken met het historisch gemiddelde van 500.000 m² is dat nog steeds een hoge opname, maar in vergelijking met de opname in 2007 betekende dit een daling van maar liefst 20%.

Traditioneel kent de tweede helft van een jaar juist een hogere opname, vooral veroorzaakt door een sterk vierde kwartaal. In de zomer van 2008 werden de effecten van de crisis in de mondiale financiële sector echter voor het eerst zichtbaar in de reële economie. Banken trokken zich vanaf dat moment massaal terug uit investeringsprojecten. Doordat bedrijven nog nauwelijks externe financiering konden verkrijgen, kwam de voortrazende trein, zoals het economisch klimaat zich tot dan toe kenmerkte, abrupt tot stilstand.

De opname van meer kleinschalige distributiecentra (5.000 m² - 10.000 m²) was in 2008 hoger dan in 2007. De daling in de totale opname werd dan ook voornamelijk veroorzaakt door het uitblijven van grootschalige transacties (> 10.000 m²). Er was op dat moment meer behoefte aan kleinere overslaghubs, dan aan grotere distributiecentra.

De verminderde vraag naar distributieruimte in 2008 heeft direct geleid tot een forse toename van het aanbod. Dit effect werd versterkt door het grote aantal nieuwbouwontwikkelingen dat werd opgeleverd. Voor geheel Nederland nam het aanbod met 19% toe ten opzichte van 2007 en kwam het uit op een totaal van 1.800.000 m². Niet eerder was het aanbod van logistieke ruimte zo groot. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de logistieke vastgoedsector de afgelopen jaren onstuimig is gegroeid en minder met bewegingen binnen de logistieke branche zelf.

Bij de ontwikkeling van distributiecentra dient altijd te worden geanticipeerd op het gegeven dat de logistieke sector continu aan verandering en groeitempo onderhevig is. Zo namen goederenstromen de laatste jaren explosief toe, maar droogde deze goederenstroom in het najaar van 2008 abrupt op. De sector behoort hiermee tot één van de meest volatiele markten in onze economie.

Een belangrijke opgave is weggelegd voor de vastgoedprofessional en de publieke sector. Elke logistieke activiteit, klant en productgroep vraagt om een specifieke oplossing die passend is in de op dat moment heersende tijdgeest en vergt dus een rekensom op maat. Daarbij heeft de logistieke vastgoedmarkt als voordeel dat moderne distributiecentra in de loop der jaren een steeds uniformer product zijn geworden. Met



een goede voorraadbalans en een berekenend anticyclisch denkpatroon moet de sector hier voordeel uit kunnen halen.

2009, ontwikkelingen gebruikersmarkt

De eerste helft van 2009 liet een ander beeld zien dan de eerste helft van 2008. De prestaties van de Nederlandse economie gingen achteruit en de problemen in de internationale economie namen toe. Het vertrouwen dat al sinds de tweede helft van 2008 afnam, bleef sterk dalen. De Nederlandse economie bereikte in deze periode het omslagpunt van een situatie van hoogconjunctuur naar afkoeling.

De marktomstandigheden waarin vandaag de dag transacties tot stand komen, laten zich het beste omschrijven als stroperig. Waar logistieke vastgoedgebruikers in 2008 nog zonder lang nadenken tekenden voor nieuwe logistieke ruimtes, wordt na enkele jaren van voorspoed de balans opgemaakt en wordt nu veel meer berekenend gehandeld. De laatste jaren werd niet altijd gelet op de duur van het tendercontract en werden huurovereenkomsten afgesloten voor langere perioden. De huidige tendens is dat er opnieuw niet langer wordt gehuurd dan de looptijd van het tendercontract (back-to-back). Huurovereenkomsten voor vijf jaar en langer zijn daardoor op dit moment eerder uitzondering dan regel.

Hoewel het nu nog te vroeg is uitspraken over heel 2009 te doen, is er een reële kans dat het historisch gemiddelde opnameniveau ook in 2009 wordt gehaald. In de eerste twee kwartalen van dit jaar werd door

gebruikers ruim 350.000 m² (exclusief huurverlengingen) aan logistiek vastgoed opgenomen. Het is maar de vraag of de opname in de tweede helft van het jaar in de buurt van de eerste helft komt. Het derde kwartaal laat zich vooralsnog kenmerken als een rustige periode waarin nagenoeg geen opvallende transacties hebben plaatsgevonden. Daarnaast houden we voor het eerste halfjaar van 2009 rekening met een na-ijleffect uit 2008. Dit houdt in dat transacties die al in 2008 in de pijplijn zaten, in 2009 zijn gesloten. Een aantal grootschalige logistieke dienstverleners geeft in het derde kwartaal aan dat zij een toename van goederenstromen signaleren. Dit signaal wordt ondersteund door een redelijk groot aantal tendertrajecten. In hoeverre dit leidt tot vastgoedtransacties valt te bezien. Voor een groot gedeelte komen de tenders voort uit een efficiencyslag die in de logistieke keten plaatsvindt.

Er is momenteel sprake van een forse stijging van 'onderhuids aanbod', ofwel aanbod in een onderhuursituatie. Als gevolg van de dalende goederenvolumes, zitten veel logistieke dienstverleners te ruim in hun jasje. Dit geldt vooral voor de grootschalige internationale dienstverleners die de afgelopen jaren rekenden op een aanhoudende groei en daardoor werden verleid grote aantallen vierkante meters in gebruik te nemen om de almaar toenemende goederenstroom het hoofd te kunnen bieden. Omdat de logistieke wereld een klein en overzichtelijk netwerk kent, zijn bedrijven goed geïnformeerd over elkaars bedrijfsvoering. Dit zorgt ervoor dat logistiek vastgoedgebruikers elkaar onderling overvloedige bedrijfsruimte aanbieden. Hierdoor zijn de eigen huurders voor de vastgoedaanbieder veelal de grootste concurrent bij het aanbieden van opslagruimte. Dit zorgt uiteindelijk voor een nog grotere instabiliteit aan de aanbodzijde van de markt voor logistiek vastgoed. De markt laat zich momenteel goed omschrijven als een typische huurdersmarkt.

De vraagprijzen voor logistiek vastgoed blijven ten opzichte van vorig jaar stabiel, terwijl de huurprijskortingen en overige incentives juist oplopen onder druk van de gebruikersmarkt. De aanvangshuurprijzen voor moderne, nieuwe distributiecentra variëren nu van € 50,- tot € 60,- per m² in de regio's Noord-Brabant, Limburg en Arnhem/Nijmegen. Nabij de mainports (Amsterdam en Rotterdam) lopen de prijzen op tot € 65,- per m². Voor duurdere locaties, zoals Schiphol (huurprijzen van € 90,- tot € 110,- per m²) is op dit moment aanzienlijk minder belangstelling, ondanks de locatievoordelen. Hieruit blijkt dat het huurprijsniveau een ruimtelijke spreiding kent, waarbij geldt dat de prijs oploopt naarmate de locatie de Randstad nadert.

Bedrijven verhuizen op dit moment primair uit efficiencyoverwegingen, om ook in deze economisch zware tijden concurrerend te blijven. Hierbij valt te denken aan het betrekken van een kleiner gebouw. Door verminderde activiteit kan doorgaans met een kleinere ruimte worden volstaan of er wordt door de weer oplaaiende prijzenslag naar een goedkopere huisvestingsoplossing gezocht (benchmark tussen

verladers en dienstverleners). Meer efficiency wordt ook bereikt door te verhuizen naar een nieuw(er) gebouw met veelal lagere exploitatielasten, bijvoorbeeld in de zin van energiekosten. Ook de veiligheid van gebouwen en duurzaamheidsoverwegingen zijn veel gehoorde argumenten voor verhuisbewegingen. Daarnaast is al langere tijd een trend zichtbaar waarin meerdere distributieactiviteiten zich concentreren. Een aantal logistiek dienstverleners werkt al enkele jaren aan deze 'campus gedachte', waarbij meerdere logistieke centra op één locatie of in elkaars nabijheid worden gehuisvest. Op dit moment staat deze tendens door sterk verminderde volumes en vertrekkende klanten enigszins onder druk. Desondanks verwacht DTZ Zadelhoff dat deze beweging bij de logistiek dienstverleners, ingegeven door langzaam aantrekkende goederenvolumes, in 2010 doorzet.

Naast het feit dat logistiek dienstverleners ruimte inhuren op basis van tendercontracten met verladers, zien we een beweging dat deze verladers vaker zelfstandig ruimte inhuren. Het is te vroeg om te beoordelen of deze beweging zich doorzet in een trend. Afgelopen maanden vonden veel vastgoedtransacties plaats door bedrijven uit de voedingsmiddelensector, zoals recent bijvoorbeeld Lidl. Daarnaast was er in de eerste drie maanden van dit jaar veel dynamiek op het gebied van de opslag van commodities, met name in het havengebied van Rotterdam. Niet alleen commodities werden opgeslagen, er werd door logistiek dienstverleners ook ruimte opgenomen om voorraden duurzame consumptiegoederen op te slaan die als gevolg van de economische crisis momenteel geen afzet vinden. Op deze wijze weet de logistieke vastgoedmarkt toch ook van de economische recessie te profiteren.

Naast de veranderende marktomstandigheden, is de verminderde opname in een aantal logistieke hotspots, waaronder de haven van Rotterdam, deels het gevolg van onvoldoende courant aanbod. Courant logistiek vastgoed voldoet aan:

- een ruime vrije hoogte, bij voorkeur vanaf 10,80m;
- een voldoende aantal loading docks (ratio vanaf 1:750 m²);
- een hoge vloerbelasting, vanaf 3.000 kg/m².

Naast deze bouwkenmerken hangt courantheid van logistiek vastgoed af van:

- een gunstige ligging ten opzichte van de belangrijke transportcorridors;
- de aanwezigheid van multimodale faciliteiten;
- de beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel.

In deze tijden zijn er weinig ontwikkelaars die ervoor voelen om nieuwe ontwikkelingen te starten. De regio West- en Midden-Brabant is een van de regio's waar recent de grootste voorraad-impuls heeft



plaatsgevonden. Een aantal splinternieuwe distributiecentra (totaal ruim 150.000 m²) in de West-Brabantse stedenrij wacht momenteel op ingebruikname. De voorraad nieuwe bedrijfsruimten die recent nog aan de markt is toegevoegd, houdt vrijwel zonder uitzondering verband met afspraken en transacties tussen ontwikkelaars en beleggers die stammen uit de periode vóór medio 2008.

Het is tekenend voor de situatie waarin de Nederlandse economie zich op dit moment bevindt: een naar verwachting langere periode van laagconjunctuur, bedrijven melden tegenvallende resultaten en investeringen worden uitgesteld. Toch lijkt de consument er letterlijk geen boterham minder door te eten. Supermarkten maken nauwelijks melding van dalende omzetten en vertonen soms zelfs forse omzetstijgingen. De geslonken vraag naar producten manifesteert zich niet gelijkmatig over de diverse goederenstromen. Op dit moment vindt de daling van volumes vooral plaats in het segment van de duurzame consumptiegoederen, zoals auto's en (consumenten)elektronica. Dit heeft uiteraard invloed op de gehele supply chain die aan het eindproduct verbonden is. De transportvolumes van de meer 'basic' goederen zoals voedingsmiddelen, blijven voorsnóg stabiel.

Waar kunnen we op rekenen?

De balans opmakend moet de komende tijd blijken of de crisis slechts een gezonde scherpe correctie betreft op de materiële overdaad, gefinancierd met goedkoop vreemd vermogen, of dat een hete herfst volgt met massaontslagen in de sectoren transport, bouw en industrie en aanverwante dienstverlenende organisaties. Harde ingrepen en steunmaatregelen van Europese en nationale overheden om de economie te stimuleren sorteren wel degelijk effect; van het nationaliseren van banken tot het instellen van de inmiddels succesvolle slooppremie ten behoeve van nieuwe auto's. Of het allemaal genoeg is valt nog te bezien.

De logistieke sector zag zich als een van de eerste sectoren geconfronteerd met de ingrijpende gevolgen van de economische crisis. Na de tweede helft van 2009 en de eerste helft van 2010 zal duidelijk zijn of de vastgoedmarkt in dit segment hier blijvende schade van ondervindt. DTZ Zadelhoff verwacht voor de resterende maanden van 2009 een onzekere markt voor de vastgoedeigenaar door fors oplopend aanbod wegens gewenste onder- en wederverhuur door zittende huurders. Voor wat betreft de opname in de gebruikersmarkt ziet de tweede helft van het jaar er voorsnóg niet rooskleurig uit. In het derde kwartaal heeft zich een marginaal aantal transacties voorgedaan.

Bij langdurig verslechterde marktomstandigheden acht DTZ Zadelhoff het niet ondenkbaar dat de logistieke vastgoedsector op termijn te maken krijgt met een meerjarige overcapaciteit aan distributieruimte.

Beleggingsmarkt logistiek vastgoed

Voor de financiële crisis kenmerkte de logistieke vastgoedmarkt zich als een zeer energieke markt. De voorraad distributieruimte breidde zich fors uit en oplopende goederenvolumes zorgden voor een extreem grote vraag naar op- en overslagruimte. Deze ontwikkeling trok de aandacht van beleggers en logistiek vastgoed groeide uit tot een volwassen asset categorie naast de gevestigde beleggingssegmenten.

Percelen grond met gedateerde, leegstaande bedrijfscomplexen op bestaande industrieterreinen werden doorgaans herontwikkeld voor logistieke doeleinden. Ook gemeentelijke gronden in uitbreidingsgebieden vonden gretig aftrek bij speculatieve ontwikkelaars. In en rond de logistieke hotspots was sprake van een hevige concurrentie tussen beleggers, om de meest gewilde posities in handen te krijgen. Ontwikkelingen op risico vonden gemakkelijk hun weg richting investeerders, meestal op basis van een huurgarantie. Er was een forse schaarste aan goede producten in dit beleggingssegment waardoor aanvangsrendementen voor distributiecentra het niveau van de kantorenmarkt naderden.

Medio 2008 kwam de hausse van nieuwbouwontwikkelingen tot stilstand. Banken staakten de financiering van speculatief (logistiek)

vastgoed en beleggers namen het product niet meer af. Ondertussen was er ook een verminderde belangstelling vanuit de gebruikersmarkt door sterk afnemende goederenvolumes.

Onder de huidige marktomstandigheden zal het aantal nieuwbouwontwikkelingen ook fors lager blijven door de druk op het huurprijsniveau in combinatie met de hoge stichtingskosten. Hierbij is met name de grondcomponent een factor van belang. De aanhoudend hoge gemeentelijke gronduitgifteprijsen maken het voor ontwikkelaars en beleggers vrijwel onmogelijk om tegen aanneembare aanvangsrendementen vernieuwing van de bestaande voorraad mogelijk te maken.

Actuele situatie

In de eerste helft van 2009 vond een handvol beleggingstransacties in het logistieke segment plaats. Een incidentele sale and lease back, zoals de transactie tussen TDG en ProDelta en een enkele portefeuille verkoop (verkopende partij Prologis met koper AEW) bepaalden het marktbeeld. Samen met de aankoop van het Syncreon distributiecentrum in Waalwijk door DEKA Immobielien, waren dit de meest aansprekende transacties in de markt.

Medio 2009 lijken met name Duitse partijen terug te keren in de markt. Een redelijk aantal partijen, vanuit Duitsland of elders, geeft aan klaar te zijn voor nieuwe investeringen. Banken lijken bij deze aantrekkende vraag nog steeds terughoudend te zijn.

2009 zorgde nog niet voor een hoog transactievolume aan zogenaamde distressed assets en sale and lease back's. Het aantal vastgoedeigenaren dat tot gedwongen verkopen moet overgaan, is relatief beperkt gebleven. Eigenaar-gebruikers lijken vooralsnog de huidige marktsituatie niet aan te grijpen om hun onroerend goed af te stoten.

Het beperkte transactievolume in de eerste helft van 2009 werd ook veroorzaakt door uiteenlopende verwachtingspatronen van kopers en verkopers. Na de cooling-down periode gedurende 2008, probeerden verkopers de lage yields uit voorgaande jaren vast te houden. Kopers sloten daar niet bij aan. Hierdoor prezen Nederlandse eigenaren zichzelf uit de markt. In enkele Noord-West Europese landen was hetzelfde product voorhanden tegen aanvangsrendementen die 50 tot 150 basispunten hoger lagen dan in Nederland.

Verwachtingen

Inmiddels lijkt ook de Nederlandse markt zich aangepast te hebben aan het niveau van omliggende landen. Prime yields liggen rond de 8% BAR vrij op naam. Financiers verlangen een hogere eigen inbreng van middelen dan voorheen en bovenop de lage interbancaire rente worden relatief forse opslagen in rekening gebracht. Gelet op een hoger debiteurenrisico binnen de logistieke sector, in combinatie met



overaanbod in bepaalde regio's, zullen de aanvangsrendementen in de tweede helft van 2009 licht oplopen. Aanvangsrendementen voor jong logistiek vastgoed op goede locaties en langjarige huurcontracten zullen stabiel blijven. Daar waar gedurende de eerste helft van het jaar slechts enkele, veelal Duitse, partijen in staat bleken om te investeren, zien we na de zomer weer een breder scala aan kopers dat zich op de markt begeeft.

De belangrijkste trends die DTZ Zadelhoff op de logistieke gebruikers- en beleggingsmarkt signaleert:

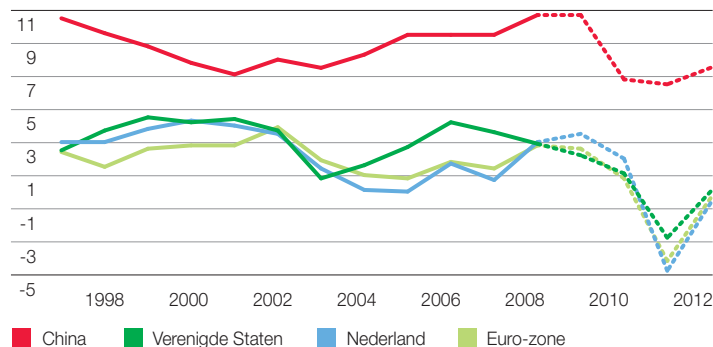
- Gebruikerstransacties vooral in voedingsmiddelenketen en opslag van commodities;
- Concentratie van activiteiten (campus-gedachte) zet door;
- Toename aanbod van opslagruimte in onderhuur;
- Verzelfstandiging logistieke verladers bij aanhuur van distributiecentra;
- Lagere opname in bepaalde regio's veroorzaakt door minder courant aanbod;
- De logistieke keten is een zeer volatiele sector, waar de logistieke vastgoedmarkt slechts moeizaam op kan anticiperen;
- Er is een gerede kans op structurele overcapaciteit aan distributieruimte op middellange termijn bij aanhoudende laagconjunctuur;
- Huurprijsniveaus zijn stabiel, incentives lopen op;
- Beperkt transactievolume distressed assets en sale and lease back's;
- Tweede helft 2009 zullen yields licht verder oplopen, alleen yields van jong logistiek vastgoed op goede locaties blijven stabiel;
- Er is weer een breder scala aan kopers op de markt, investeren in distributiecentra blijft aantrekkelijk.

Economie en handel

Facts & figures

Ontwikkeling Bruto Binnenlands Product

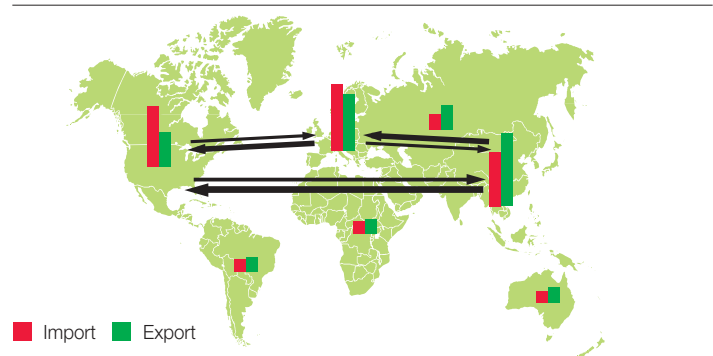
(in %)



Bron: OECD, CPB, BMI, IMF

Wereldgoederenstromen

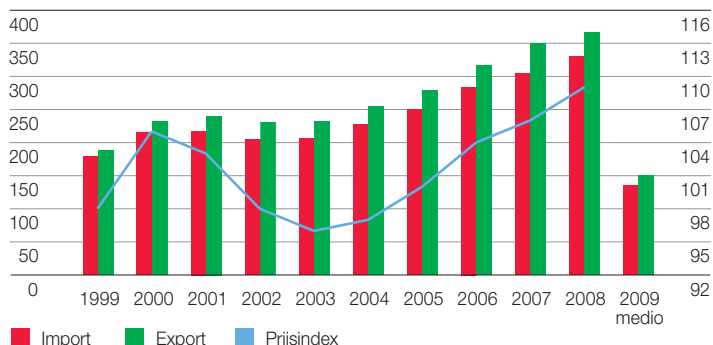
2008



Bron: WTO

Invoerwaarde, uitvoerwaarde (mld euro) en prijsindex Nederland

(1999=100)



Bron: CBS

Sinds de tweede helft van 2008 stokt de economische groei in Nederland. Hoewel over het gehele jaar nog een groei van 2% was geboekt, sloeg de malaise op de financiële markten in het najaar van 2008 over naar de reële economie. Op dit moment verkeert Nederland, net zoals een aantal andere landen in de Euro-zone, in een recessie, waarbij de krimp voor Nederland in 2009 vermoedelijk zal uitkomen op 4,8%.

De Euro-zone zal in zijn geheel teruggaan met 4,2%. De VS moeten een krimp van 2,8% incasseren. Uit deze cijfers komt het open karakter van de Nederlandse economie naar voren: van oudsher sterk gericht op handel met het buitenland, dat veroorzaakt wordt door de beperkte omvang van de binnenlandse markt.

De internationale handelstromen lopen grotendeels tussen Noord Amerika, Europa en Oost Azië. Hoewel deze handelsdriehoek reeds geruime tijd bestaat, zijn de richting en volumes van de handelstromen uiterst dynamisch en wisselend van karakter. Als gevolg van een hoge exportgroei, heeft China zich ontpopt als nieuwe economische grootmacht in de wereldeconomie. Hierdoor is een forse goederenstroom ontstaan van China naar de VS en Europa. Het omgekeerde is echter ook het geval: de Chinese thuismarkt kent inmiddels een indrukwekkende hoeveelheid kapitaalcrachtige consumenten. De verwachting is dat deze thuismarkt de komende jaren sterk zal toenemen, al dan niet ten koste van de koopkracht van consumenten in Europa en de VS.

De groeiende wereldeconomie heeft tot het omslagpunt in 2008 geleid tot verdere toename van de Nederlandse in- en uitvoerwaarden. Deze stijging kon in 2008 meer worden toegeschreven aan toenemende inflatie dan aan volumegroei. Prijzen namen in 2008 met 3% toe, terwijl in 2007 de prijsstijging nog 2% bedroeg. In 2009 is er sprake van een rigoureuze trendbreuk van jarenlange, stabiele groei van de in- en uitvoerwaarden. Medio 2009 werd voor €135 miljard aan goederen geïmporteerd en voor €150 miljard geëxporteerd. Vergelijken met medio 2008 betekent dit een daling van respectievelijk 21% en 20%. Niet eerder slonk de waarde van de in- en uitvoer zo snel. Een lichtpuntje is de handelsbalans die ondanks de krimp en de ontwikkelingen op de wereldmarkt positief is gebleven.

Economie en handel

Facts & figures

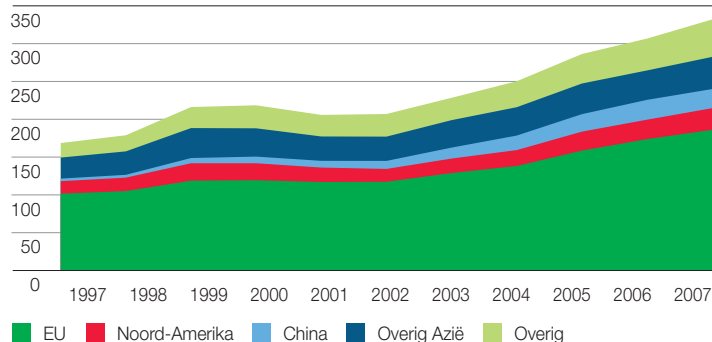
Het merendeel van de Nederlandse invoerwaarde is afkomstig uit de Europese Unie, te weten een aandeel van 56%. Deze waarde is al jarenlang redelijk constant is. Opmerkelijk genoeg was de import vanuit China in 2008 kleiner dan in 2007 (een afname van 0,9%). De landen die het meest naar Nederland exporteren zijn Duitsland, België en China. Van de €332 miljard aan geïmporteerde goederen namen de drie landen respectievelijk €65 mld, €34 miljard en €25 miljard voor hun rekening. Veel van de door Nederland geïmporteerde producten werden – meestal na bewerking – opnieuw uitgevoerd. Deze wederuitvoer vormt, met ongeveer 41%, een essentieel deel van de Nederlandse export.

De Nederlandse export bedroeg over heel 2008 circa €371 miljard, een stijging van 10% ten opzichte van 2007. De Nederlandse uitvoer is sterk geconcentreerd op de Europese Unie. Maar liefst 75% van alle Nederlandse export heeft een land in de EU als eindbestemming. Hieruit blijkt dat Nederland als een belangrijke Europese draaischijf kan worden beschouwd en dat zij haar positie als 'Gateway to Europe' waarmaakt. Immers, een groot deel van onze export (41%) is te bestempelen als wederuitvoer en de belangrijkste importproducten zijn tevens de belangrijkste exportproducten. Duitsland is veruit onze belangrijkste exportpartner: 25% van de Nederlandse export ging naar onze Oosterburen, gevolgd door België en het Verenigd Koninkrijk (respectievelijk 12% en 9%).

De Rotterdamse haven is behalve één van de Nederlandse Mainports ook een belangrijke hub in de goederenoverslag voor Noordwest Europa. In 2008 was nog sprake van een recordoverslag van 421 miljoen ton aan goederen, een stijging van 3,5% ten opzichte van 2007. De overslag heeft echter sinds 2009 flinke averij opgelopen als gevolg van de economische crisis waarmee de belangrijkste afzetgebieden te kampen hebben. Het eerste halfjaar werd in totaal 13% minder aan goederen overgeslagen in vergelijking met de eerste zes maanden van 2008. Niet alle subsectoren werden even hard geraakt. Natte bulkproducten (waaronder olie) leverden ten opzichte van medio 2008 slechts 0,5% in. De aanvoer van erts en schroot ten behoeve van de staalindustrie kende een teruggang van de overslag van 61%. Tenslotte werden 14,9% minder containers overgeslagen.

Nederlandse invoerwaarde naar land van herkomst

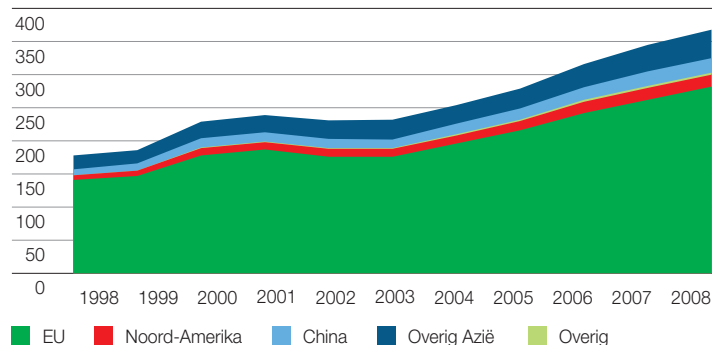
(mld. euro)



Bron: CBS

Nederlandse uitvoerwaarde naar land/groep van herkomst

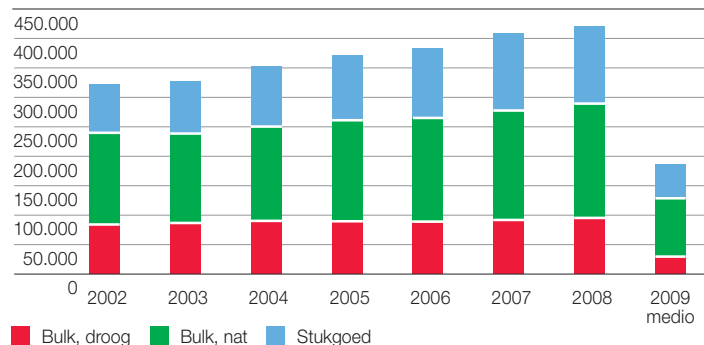
(mld. euro)



Bron: CBS

Goederenoverslag Rotterdam

(brutogewicht x 1.000 metrische tonnen)



Bron: Haven van Rotterdam

Ontwikkeling goederenoverslag zeehavens Noord-West Europa 2008 (Hamburg - Le Havre range)

Ranking	Plaats	TEU	% verandering t.o.v. 2007
1	Rotterdam	10.784.000	0%
2	Hamburg	9.737.000	-2%
3	Antwerpen	8.663.000	6%
4	Bremen/Bremer-Haven	5.529.000	13%
5	Le Havre	2.450.000	-7%
6	Zeebrugge	2.010.000	0%
7	Amsterdam	435.000	13%
8	Duinkerken	214.000	8%
9	Gent	63.000	3%

Bron: Haven van Rotterdam

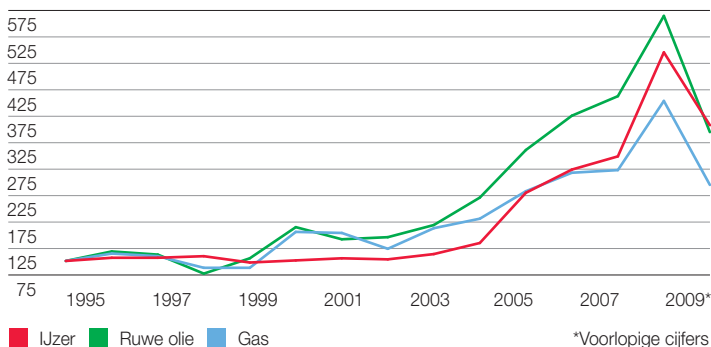
Grootste Europese luchthavens naar volume goederenoverslag,

Ranking	Plaats	Ton vracht	% verandering t.o.v. 2007
1	Frankfurt	2.039.000	-0,6%
2	Parijs, Charles de Gaulle	2.021.000	-2,4%
3	Amsterdam	1.568.000	-2,6%
4	Londen, Heathrow	1.401.000	6,6%
5	Luxemburg	795.000	-7,2%
6	Brussel	659.000	-13,5%
7	Keulen	565.000	-15,8%
8	Luik	515.000	5,1%
9	Milaan, Malpensa	404.000	-14,2%
10	Madrid	329.000	2,1%

Bron: Schiphol Group

Prijsindex grondstoffen

(1995=100)



Bron: WTO

Met een totaalvolume van 10,8 miljoen TEU was Rotterdam ook in 2008 weer veruit de grootste containerhaven van Europa. Doordat de capaciteit van de haven volledig is benut en de voltooiing van de Tweede Maasvlakte nog op zich laat wachten, heeft de containeroverslag in Rotterdam zich niet verder ontwikkeld. Deze stagnatie is ook een gevolg van de omslag in de economie vanaf september 2008. Veel andere havens hebben mede als gevolg van de beperkte capaciteit in Rotterdam, hoge groeicijfers laten noteren. Uitschieters zijn de havens van Bremen en Amsterdam.

In 2008 heeft Schiphol wederom haar positie als derde vrachtluchthaven behouden na Frankfurt en Parijs. In totaal werd er circa anderhalf miljoen ton vracht overgeslagen. Dit is 2,6% minder dan in 2007. Als gevolg van de economische crisis zijn ook de overige luchthavens geconfronteerd met teruglopende overslagvolumes. In de eerste helft van 2009 zijn de gevolgen van de crisis voor Schiphol groot. Schiphol zelf spreekt van 20% tot 30% minder overslag ten opzichte van de eerste helft van 2008. De luchtvracht is zeer gevoelig voor een economische recessie, omdat consumenten doorgaans als eerste bezuinigen op hoogwaardige en tijdsgevoelige consumptiegoederen. Dergelijke goederen worden vaak per vliegtuig getransporteerd.

De prijzen van belangrijke grondstoffen zijn de afgelopen tien jaar spectaculair gestegen als gevolg een structurele schaarste die is ontstaan doordat veel landen in Azië zich in economisch opzicht sterk hebben ontwikkeld (i.e. de enorme industriële productiegroei in China). Daarnaast waren politieke spanningen in de belangrijke wingebieden en speculaties op de beurs door beleggers debet aan sterk stijgende grondstofkosten. Vanaf medio 2008 daalden de prijzen van nagenoeg alle grondstoffen sterk door vraaguitval als gevolg van de economische crisis. Op dit moment zijn de prijzen van ijzererts, aardgas en aardolie weer op het niveau van 2005. Veel analisten verwachten echter dat de prijzen weer snel zullen stijgen als de wereldeconomie aantrekt, omdat er een structurele schaarste aan grondstoffen zal blijven bestaan.

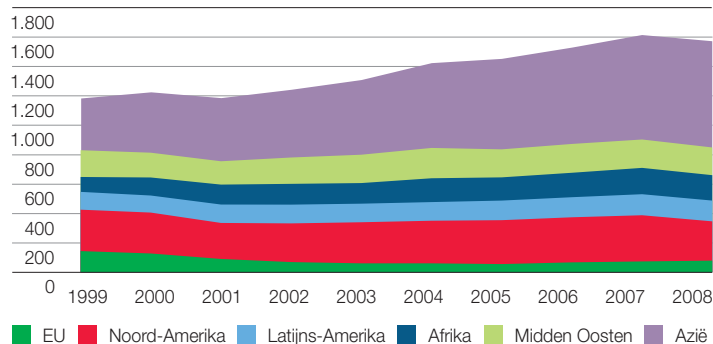
Economie en handel

Facts & figures

De daling van de overslag op Schiphol kan voor een groot deel worden toegeschreven aan een sterk teruggevallen vraag vanuit Noord-Amerika. In 2008 werd in totaal 15% minder gelost en geladen vanuit of richting dit continent. Bijna de helft van alle cargo afhandeling komt of gaat richting Azië (46%) en is dit jaar zelfs met een bescheiden 1,7% toegenomen. Dit was echter niet genoeg om de daling vanuit Noord-Amerika te compenseren. Daarnaast noteerde de afhandeling van goederen vanuit de EU juist een stijging van 7,5%. Omdat het relatieve aandeel van deze goederenstroom slechts 5% is, heeft deze stijging weinig invloed op het totaalcijfer.

Vrachtvolume per continent

(x 1.000 metrische tonnen)

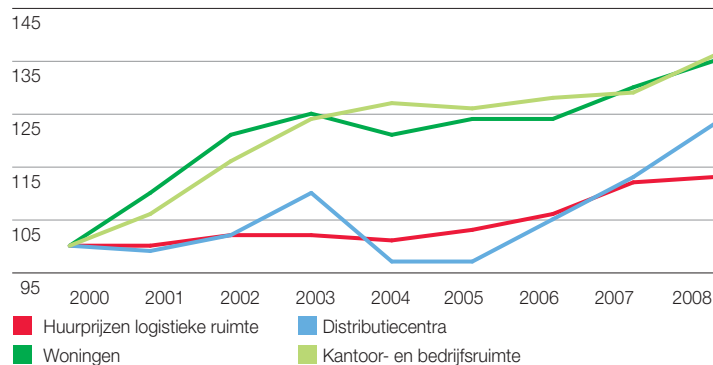


Bron: Schiphol Group

De bouwkosten voor nieuwe distributiecentra kent een grilliger verloop dan de nieuwbouwkosten voor kantoren of woningen. Een gebouw is feitelijk een product van de combinatie van arbeid- en materiaalkosten. Het is dan ook voor te stellen dat de prijs van een modern, hoogwaardig DC meer wordt bepaald door materiaalgebruik dan door arbeid in vergelijking met de ontwikkeling van een kantoorgebouw. Materiaalkosten fluctueren naar de stand van de economie en zo ook de ontwikkelingskosten van een DC. Deze fluctuatie komt naar voren uit de grafiek, waarbij de index 'hallen en DC's' sterk daalt ten tijde van de economische stagnatie van 2003 en 2004 en sterk oploopt ten tijde van hoge economische groei en/of escalerende grondstofkosten. Door de hoge grondstofprijzen hadden steeds meer ontwikkelaars moeite om, bij de geldende markthuren, nieuwe projecten rond te rekenen. Dit kan tevens uit de grafiek worden afgeleid doordat vanaf 2007 de relatieve stijging van de bouwkosten voor DC's sneller toeneemt dan de stijging van de huurprijzen voor logistieke ruimte.

Indices Nieuwbouwkosten

(2000=100)

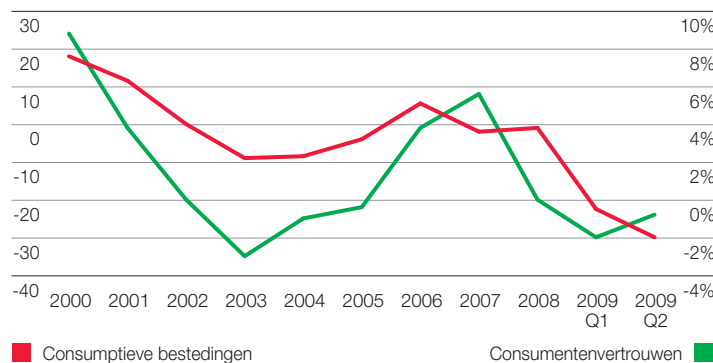


Bron: CBS, bewerking DTZ Zadelhoff

De consumentenbestedingen leveren doorgaans een belangrijke bijdrage aan de economische groei. Deze bijdrage hangt voor een gedeelte samen met het consumentenvertrouwen. Na het uitbreken van de kredietcrisis vond de grootste daling van het consumentenvertrouwen in de historie plaats. In snel tempo ontstond een pessimistische stemming. De impact van de crisis op de reële economie eind 2008 heeft tot gevolg dat consumenten in 2009 in absolute termen minder uitgeven dan voorheen. Minder bestedingen leiden tot minder afzet, waardoor goederenstromen duidelijk zijn afgenomen. Een lichtpuntje in deze ontwikkeling is dat het consumentenvertrouwen de weg naar boven weer heeft gevonden en dat de daling van de consumentenbestedingen aan het afvlakken is.

Consumentenvertrouwen en consumptieve bestedingen

Ontwikkeling per jaar



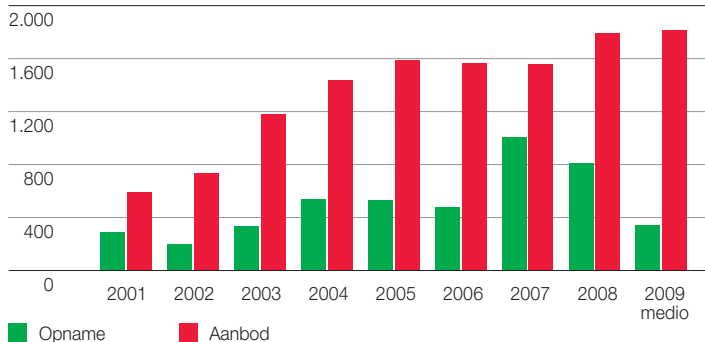
Bron: CBS

Distributiecentra in Nederland

Facts & figures

Logistieke Vastgoedmarkt Nederland

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

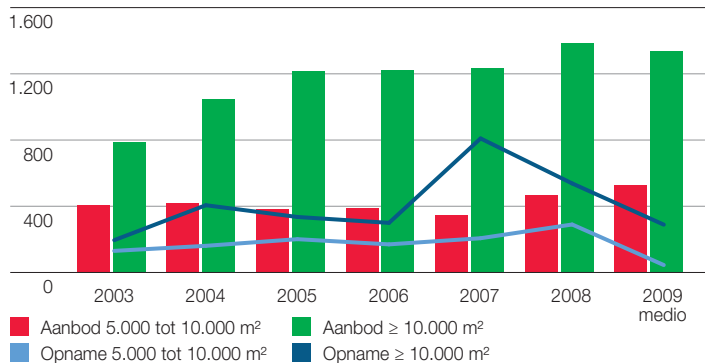


Bron: DTZ Zadelhoff

Het logistieke vastgoed neemt een belangrijke plaats in op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. In totaal werd in 2008 in dit segment iets meer dan 800.000 m² opgenomen door gebruikers. Dit komt neer op ongeveer een derde van de totale Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Hoewel de opname 24% lager is uitgevallen dan het recordjaar 2007, is de opname nog altijd fors hoger dan het 5-jarig gemiddelde. In 2009 zet de daling vooralsnog door met een opname in de eerste zes maanden van 335.000 m². Ondanks de hoge opnamevolumes van de laatste jaren is het aanbod van DC's niet gedaald. Integendeel, in 2008 liep het aanbod, met 15% juist weer op. Dit ligt aan het feit dat gebruikers vanuit het oogpunt van efficiëntie hun logistieke activiteiten blijven concentreren bij voorkeur in nieuw ontwikkelde, hoogwaardige en zeer grootschalige DC's. Hierdoor neemt het aanbod van oudere DC's nog altijd toe.

Logistieke vastgoedmarkt Nederland naar grootteklasse

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

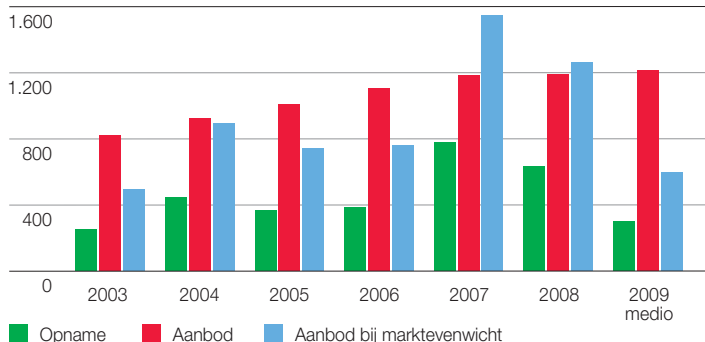


Bron: DTZ Zadelhoff

Het zijn de grotere distributiecentra die verantwoordelijk zijn voor de verminderde opname in 2008. De opname van gebouwen met een metrage van boven de 10.000 m², daalde met 34%. Het kleinere segment (tussen de 5.000 m² en 10.000 m²) liet juist een groei van 40% noteren. In 2009 is weer een ander beeld te zien: hoewel de opname van grote DC's zich heeft gestabiliseerd op het scenario van 2008 (medio 2009: 289.000 m²), zijn het juist de meer kleinschalige distributiecentra die zorgen voor een mindere opname. Slechts 47.000 m² werd tot nu toe door nieuwe huurders in gebruik genomen. Dit komt ook tot uitdrukking in het aanbodcijfer: nadat het aanbod van kleinschalige DC's in 2008 toenam met 34%, groeide het de eerste zes maanden van 2009 alweer met 13% ten opzichte van ultimo 2008. In het grootschalige segment steeg het aanbod in 2008 nog met 12%, maar in de eerste zes maanden van 2009 is het aanbod met 4% juist weer licht gedaald.

Logistieke vastgoedmarkt zes hot spots Nederland

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



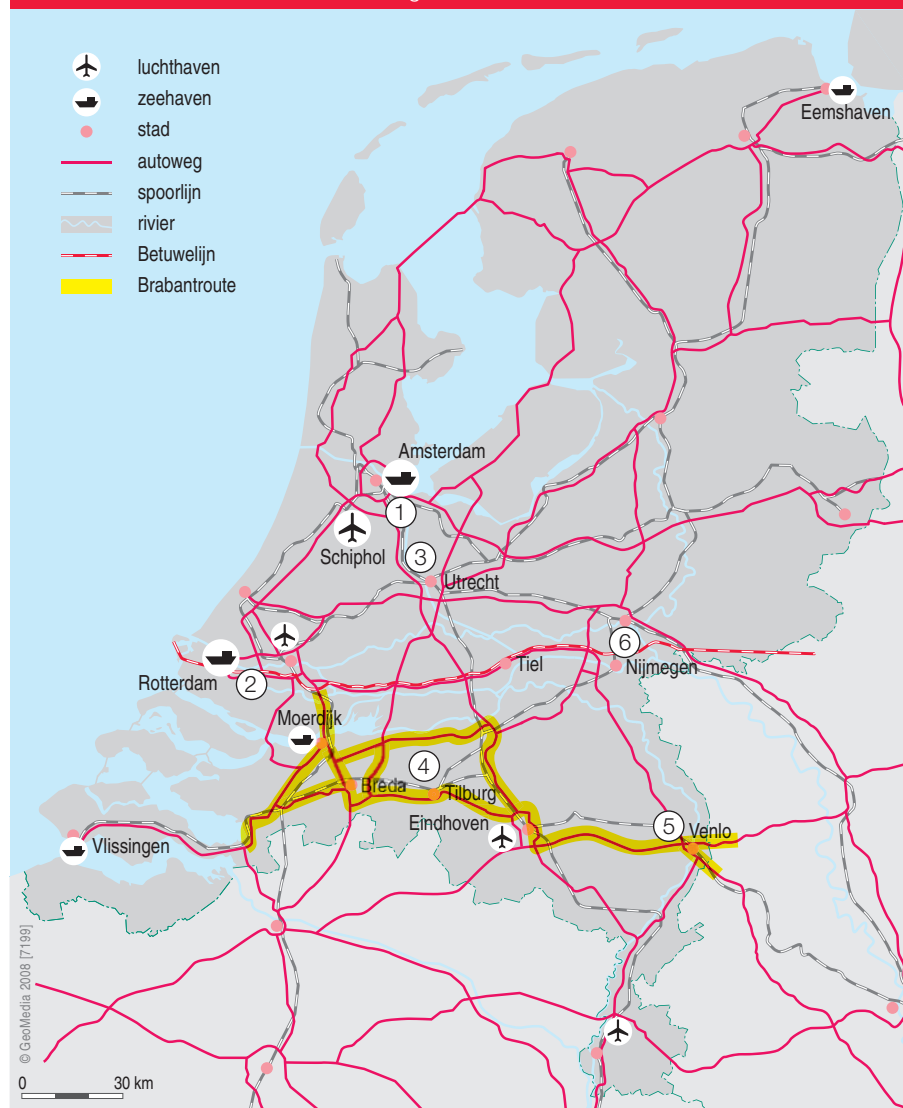
Bron: DTZ Zadelhoff

Nederland kent momenteel zes logistieke 'hotspots'. Dit zijn regionale concentraties van logistieke bedrijvigheid. Hieronder worden de Mainports Amsterdam/Schiphol en Rotterdam verstaan, evenals ruwweg de provincie Utrecht, Noord-Brabant en plaatsen zoals Venlo en Arnhem/Nijmegen. In de eerste zes maanden van 2009 namen deze zes gebieden 90% van de totale logistieke opname voor hun rekening. In 2008 was dit nog 78%. Kon er in 2008 nog gesproken worden van een evenwichtige marktbalans ten aanzien van het aanbod (het reële aanbod en het theoretische aanbod bij marktevenwicht zaten op hetzelfde niveau), in de eerste helft van 2009 is deze balans enigszins verslechterd, hoewel op basis van de eerste zes maanden nog geen goed marktevenwicht te berekenen is.

Distributiecentra in Nederland

Facts & figures

Hoofdinfrastructuur in Nederland inclusief de belangrijkste zee- en luchthavens en zes distributieregio's.



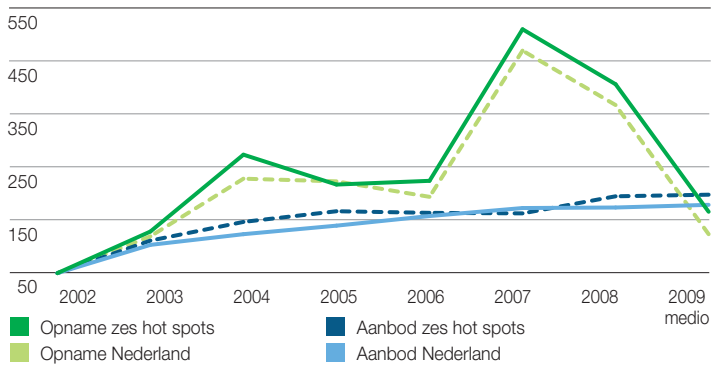
- ① **Mainport Schiphol / Amsterdam**
Lucht- en zeevervoer, wereldwijd
- ② **Mainport Rotterdam**
Zeevervoer, wereldwijd
- ③ **Provincie Utrecht**
Nationale distributie
- ④ **Noord-Brabant**
Inland terminal, Europese distributiecentra
- ⑤ **Venlo**
Inland terminal, Europese distributiecentra
- ⑥ **Arnhem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

Top 10 gebruikerstransacties distributiecentra Nederland, medio 2009

Plaats	Locatie	Huurder	Branche	Metrage
Oosterhout (NB.)	Weststad	Hi-Logistics	electronica	51.500
Tilburg	Kraaiven	Rhenus Contract Logistics	huisdierenbenodigdheden	34.625
Oosterhout (NB.)	Weststad	Lidl	supermarktartikelen	33.000
Rotterdam	Maasvlakte	Henry Bath	commodities	26.000
Tiel	De Kellen	Intergamma	bouwmaterialen	24.500
Amsterdam	Westelijk Havengebied	Ter Haak Group	commodities	20.000
Almere	Stichtsekan	Geodis Benelux Holding	baby artikelen	19.219
Wijchen	Bijsterhuizen	Papyrus Groep Nederland bv	papier	19.204
Rotterdam	Maasvlakte	Henry Bath	commodities	19.121
Etten-Leur	Vosdonk	Arena	transport	15.570

Ontwikkeling logistiek vastgoed zes hot spots vs Nederland

Index opname en aanbod van distributieruimte op de vrije markt (2000 = 100)

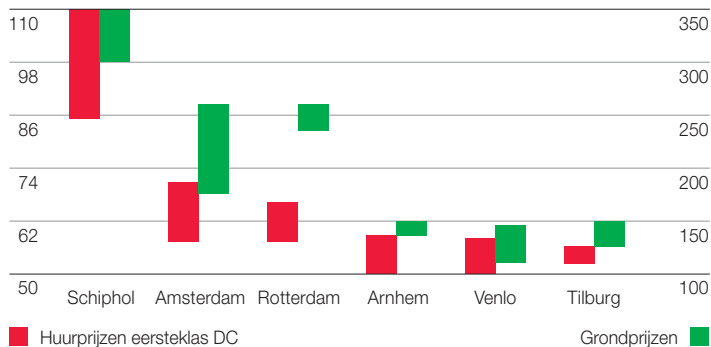


Bron: DTZ Zadelhoff

De historische ontwikkeling van aanbod en opname en laat zien dat vanaf 2004 de opnamegroei versnelt ten opzichte van de groei van het aanbod en vanaf 2006 is zelfs sprake van een explosieve opnamegroei. In het licht van een achterblijvende, stabiele aanbodontwikkeling, zorgt de opnamegroei van de laatste jaren voor een schaarste in direct beschikbaar aanbod van distributiecentra. Tevens blijkt dat de opname in de logistieke hotspots sneller is toegenomen dan in de overige delen van Nederland. Dit gegeven onderstreept het belang van deze logistieke centra voor de functie van Nederland als Gateway to Europe.

Prijsniveau in de zes logistieke hot spots

(bandbreedte in euros per m²)



Bron: DTZ Zadelhoff

De verruiming van de markt voor logistiek vastgoed in 2008 en de eerste helft van 2009 heeft vooralsnog niet geleid tot daadwerkelijke huurprijsverlagingen.

Wel wordt er inmiddels met incentives gewerkt om potentiële huurders over de streep te trekken. Was er in 2008 nog sprake van oplopende huurprijzen voor eerste klas distributieruimte op goede locaties, vanaf dit jaar is deze ontwikkeling gestagneerd. Momenteel is er sprake van stabiele huurprijsniveaus met een toenemende druk op het topsegment. De recent opgeleverde hoogwaardige distributiecentra hebben meer dan voldoende kunnen voorzien in de nog resterende vraag naar kwalitatief betere huisvesting.

De prijzen voor moderne distributiecentra variëren tussen de €50 per m² in Zuid Nederland tot meer dan €100 per m² op Schiphol. Het huurprijsniveau loopt op naar gelang de fysieke ligging van een distributiecentrum de Randstad nadert.

Bruto aanvangsrendementen v.o.n. distributiecentra in Nederland* (%)

Regio	Nieuwbouw medio 2009	Bestaande Bouw medio 2009
Amsterdam / Rotterdam	7,75 - 8,00	8,50 - 9,00
Logistieke Hotspots	7,75 - 8,75	8,50 - 9,00
Overige regio's	8,00 - 8,50	9,50 - 9,75

* De grondslag voor de aanvangsrendementen voor eerste klas distributiecentra is een langjarige huurovereenkomst en een solvabele huurder

Begrippenlijst

Aanbod

Gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte dan wel 750 vierkante meter bedrijfsruimte (inclusief de bijbehorende kantoorruimte) voor de verhuur of verkoop beschikbaar is of komt. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

Bedrijfsruimte

Ruimte bestemd voor productie, opslag en distributie van goederen. Ook bedrijfspaviljoens met een verhoogde kantoorcomponent - soms oplopend tot 50 procent van het totale vloeroppervlak - vallen hieronder.

Bestaande bouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen ouder dan twee jaar.

Bruto aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten vóór afschrijvingen en eigenaarslasten als percentage van de totale verwervingsprijs vrij op naam.

Distributiecentrum

Grootschalige bedrijfsruimte waarin (een scala aan) logistieke activiteiten worden uitgevoerd, zoals opslag, overslag, groupage, etcetera. Bulkoverslag wordt niet tot de distributiecentra gerekend. Een distributiecentrum heeft een minimale omvang van 5.000 m² v.v.o., een minimale vrije hoogte van 8 meter, een minimale werkvloerbelasting van 3.000 kg/m² en beschikt over loadingdocks waarbij een ratio van één dock per 750 m² tot 1.000 m² kan worden gehanteerd.

Eersteklas bedrijfsruimte

Modern, courant onroerend goed dat tegemoetkomt aan de hedendaagse wensen en eisen van het bedrijfsleven en zich op een goede locatie bevindt. Bedrijfsruimte jonger dan vijf jaar op de beste (werk-)locaties wordt in het algemeen gezien als eersteklas bedrijfsruimte.

Eigenbouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen die voor rekening van de gebruiker gerealiseerd worden.

Huurprijs

Prijzen per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

Netto aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten vóór afschrijvingen en eigenaarslasten minus de totale exploitatielasten van het onroerend goed, als percentage van de totale verwervingsprijs vrij op naam.

Nieuwbouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen jonger dan twee jaar. Ook bestaande bouw, welke zeer ingrijpend gerenoveerd is, wordt als nieuwbouw aangemerkt.

Opname

Bedrijfsruimte die op de 'vrije markt' is verhuurd en verkocht met een metrage van minimaal 750 m² v.v.o. met uitzondering van sale and leaseback transacties, huurverlengingen en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming is bereikt.

Verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte omhullen, inclusief de zogenaamde glaslijncorrectie. Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte worden de volgende elementen niet meegenomen: technische ruimtes, verticale stijpunten en dragende binnenwanden (NEN 2580).

Vrije markt

De huur- en/of koopmarkt waarin projectontwikkelaars en beleggers kantoor-, bedrijfs- en/of winkelgebouwen aanbieden voor nog onbekende gebruikers.

Extra exemplaren zijn verkrijgbaar bij:

DTZ Zadelhoff, afdeling Research
Postbus 74030, 1070 BA Amsterdam
Apollolaan 150, 1077 BG Amsterdam
Tel.: 020 8 407 251
Fax: 020 8 407 280
E-mail: research@dtz.nl

Over DTZ Zadelhoff

Als marktleider van Nederland in vastgoedadvies, zijn we ons ervan bewust wat er van ons wordt verwacht. Wij blinken uit binnen ons vakgebied en weten wat er speelt in de markt. Ons team van ervaren specialisten staat middenin de markt en is continu bezig om nieuwe oplossingen te ontwikkelen en bestaande te verbeteren. Alleen zo kunnen wij het beste resultaat voor onze opdrachtgevers blijven garanderen. Onze dienstverlening bestaat uit advies, makelaardij en beheer in commercieel vastgoed. We zijn met ruim 10.000 medewerkers wereldwijd actief in 43 landen en hebben kantoren tot op regionaal niveau. In Nederland hebben we kantoren in maar liefst 12 steden. DTZ Zadelhoff is een v.o.f. waarin partners deelnemen via besloten vennootschappen. Eén van de partners is DTZ Holdings plc, sinds 1987 geregistreerd aan de London Stock Exchange.

Voor meer informatie over dit rapport belt u met:

Gerwin Vos, afdeling Logistics
Tel.: 010 4 333 555
Frank van der Sluys, afdeling Research
Tel.: 020 8 407 201

DTZ Zadelhoff, afdeling Logistics

Onze afdeling Logistics, een team van gespecialiseerde makelaars en adviseurs in logistiek vastgoed, adviseert zowel gebruikers als ontwikkelaars en beleggers in logistiek vastgoed. In de eerste helft van 2009 was dit team maar liefst betrokken bij meer dan 70% van de gebruikers transacties in logistiek vastgoed. U vindt altijd een specialist bij u in de buurt.

Gerwin Vos	+31 10 4 33 35 55	gvos@dtz.nl
Marcel Hoekstra	+31 20 8 40 74 19	mhoekstra@dtz.nl
Nico Keijzer	+31 10 4 33 35 55	nkeijzer@dtz.nl
Henk-Jan Verweij	+31 10 4 33 35 55	hverweij@dtz.nl
Toine van Summeren	+31 40 2 12 51 25	tsummeren@dtz.nl
Patricia Miltenburg	+31 76 5 20 92 09	pmiltenburg@dtz.nl

DTZ EuroLogistics

DTZ beschikt over een wereldwijd netwerk van specialisten op het gebied van logistiek vastgoed. Voor meer informatie over DTZ EuroLogistics staan de volgende personen tot uw dienst:

Simon F Lloyd	+44 121 200 2050	simon.f.lloyd@dtz.com
Robert A Hall	+44 20 7643 6488	robert.a.hall@dtz.com