

Marktanalyse Westfields III

Johan Beukema
Partner
Pembegül Ilbay
Consultant

6 december 2019

Buck Consultants International
P.O. Box 1456
6501 BL Nijmegen
Nederland
T: +31 24 379 0222
E: johan.beukema@bciglobal.com
M: +31 65 110 0938
E: pembegul.ilbay@bciglobal.com
M: +31 61 564 1306



	Page
1 Introductie Westfields	3
2 Profiel Westfields III	5
3 Uitgifte/ Marktontwikkelingen	9
4 Doelgroepen	11
5 Vestigingsvoorwaardenpakket	32
6 Conclusie	39



- 1 Introductie Westfields**
- 2 Profiel Westfields III
- 3 Uitgifte/ Marktontwikkelingen
- 4 Doelgroepen
- 5 Vestigingsvoorwaardenpakket
- 6 Conclusie

1 Introductie Westfields Logistics

- Westfields Logistics is een nieuwbouwontwikkeling van een logistiek terrein dat ontwikkeld wordt door een samenwerking tussen SDK Vastgoed, MG Real Estate en VolkerWessels Logistics Development op het industrie terrein Westfields te Oirschot. Westfields Logistics bestaat op dit moment uit fasen 1 en 2 en bevat nu reeds 98.000 m² logistieke ruimte.
- SDK Vastgoed en de Gemeente Oirschot hebben een intentieovereenkomst gesloten waarin wordt onderzocht in hoeverre gekomen kan worden tot een voor Partijen kwalitatief, ruimtelijk, maatschappelijk, markttechnisch en financieel-economisch aanvaardbaar plan voor de realisatie van grootschalige logistiek in Fase 3.
- Buck Consultants International (BCI) heeft van SDK Vastgoed de opdracht gekregen voor een grondige marktanalyse om te bepalen welke doelgroepen – onder welke voorwaarden – wanneer interesse hebben in Westfields Fase III. De marktstudie moet aantonen of de bestemming grootschalige logistiek voor Westfields Fase III haalbaar is.
- In deze rapportage komt het volgende aan bod: een schets van het profiel van Westfields Fase III, een overzicht van uitgifte/ marktontwikkelingen in de regio, de beoogde doelgroepen voor Westfields III en het daarbij horende vestigingsvoorwaardenpakket.





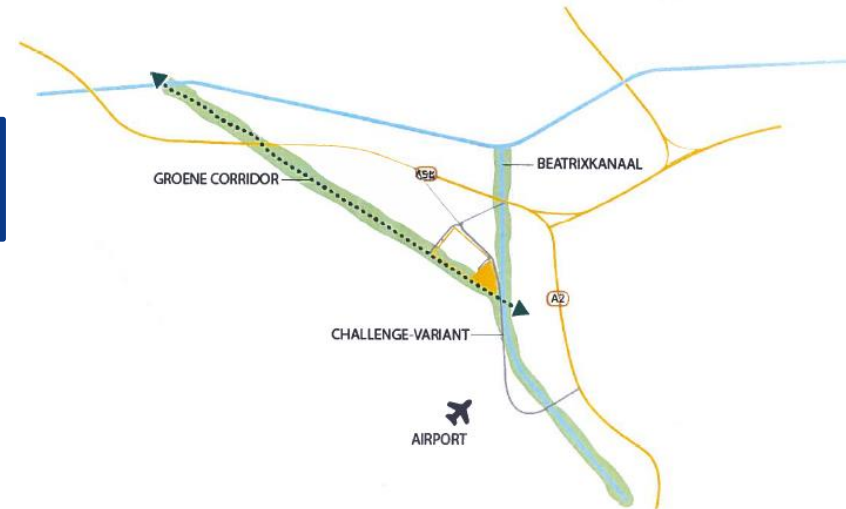
- 1 Introductie Westfields
- 2 Profiel Westfields III**
- 3 Uitgifte/ Marktontwikkelingen
- 4 Doelgroepen
- 5 Vestigingsvoorwaardenpakket
- 6 Conclusie

2 Profiel Westfields III

High level profiel

De focus is grootschalige logistiek (model 1)
Uitgeefbaar: bruto 137.000 m²

Model 2:
Gemengd bedrijventerrein
Uitgeefbaar: 88.000 m²



- Westfields III sluit aan op fasen 1 en 2 waar grootschalige logistiek een plek heeft gekregen
- Het plangebied is ontsloten door de A58 en de A2 en nabij Eindhoven Airport, Brainport Industry Campus en Flight Forum
- Challenge-Variant: uitbreiding infrastructuur - nieuwe afrit A58 en zorgt voor goede ontsluiting van en naar de Brainport-regio
- Groene Corridor: landschappelijke inspanning met nieuwe fietsroute
- Koppeling met de Brainportregio is een wens: hightech/ maakindustrie
- Werkgelegenheid creëren voor de regio
- Aansluiting op het verdere logistieke cluster in de regio Eindhoven

Profiel omgeving



Buck
Consultants
International

Kernwaarden Gemeente Oirschot: monumentaal, ondernemend en groen. Het dorp hecht veel waarde aan zijn historie en landschap. Deze doelstellingen worden binnen de ontwikkeling van Westfields meegenomen. Er wordt dus gekeken naar duurzame maatregelen. De gemeente zet zich in op de **klimaatmaatregelen** en heeft als doel in 2040 zowel **klimaatbestendig** als **energieneutraal** te zijn. Het plangebied bevindt zich niet in één van deze ontwikkelzones, toch dient er wel gekeken te worden naar de juiste inrichting met betrekking tot **duurzaamheid**. De focus van de **Challenge inpassing** is recreatielandschap, historie, landschapstypen, continuïteit en lokale infrastructuur, en netwerken

Gemeente Oirschot



Brainport Eindhoven focust zich op hightech en design met oog op hoogwaardige **maakindustrie** en **ondernemerschap**. Daarnaast is samenwerking en kennisdeling belangrijk en vormen deze aspecten de basis voor de kenmerkende **open innovatie** die de Brainport slim en sterk maakt. De Brainport trekt **talent en bedrijven** aan en dat moet in deze tijd omdat de wereld razendsnel verandert. In dit uniek vestigingsklimaat wordt er samengewerkt aan oplossingen voor grote maatschappelijke uitdagingen op het gebied van gezondheid, mobiliteit, energie, voedsel en veiligheid



Logistieke dienstverleners in Eindhoven



Klanten logistieke dienstverleners in Eindhoven



Resultaten interviews

Lessen Westfields I & II

- Fase III had destijds reeds meegenomen moeten worden in de planning. Dat was toen niet opportuun, want er was crisis, stoplichtenbeleid en de eigenaar wilde niet alles in één keer verkopen
- Bedoeling was krapte creëren in 2016, maar nu is er juist teveel krapte waardoor het een politieke discussie is geworden
- Grootschalige logistiek moet beargumenteerd worden: levensvatbaarheid, link met Brainportregio en de toegevoegde waarde moet meetbaar zijn
- Economische bijdrage: arbeidsmarkt is belangrijk voor de regio. Maar dit is wel een ander vraagstuk
- Uitvoeringsgebied: blijven nadenken over problemen

Politieke omgevingscontext

- Circulaire economie, energiestrategie, Groene Corridor, Challenge-Variant en stikstof zijn belangrijke elementen voor de gemeente. Is het mogelijk om aan al die ambities te voldoen?
- Discussie verdozing speelt op regionaal en nationaal niveau

Arbeidsmarkt

- Uitgangspunt is volledige benutting van het arbeidspotentieel: "Talent voor ieder werk en voor ieder werk past een talent"

Criteria bedrijven

- Energiegebruik: "nul op de meter is niet voldoende" de lat ligt hoger
- Link met hightech/ maakindustrie
- Alleen bedrijven die een rol spelen in het regionale ecosysteem en dienstverlenend kunnen zijn om deze positie te versterken horen op Westfields III
- "er is behoefte aan logistieke capaciteit in deze regio"

Unique Selling Points

- Nog ruimte beschikbaar
- Ligging in logistiek knooppunt Eindhoven (incl. aanwezigheid hubs pakketvervoerders)
- Brainport regio als basis: significante thuismarkt op nationaal niveau en toegang tot bredere internationale markt (consumenten/bedrijven, inkomende en uitgaande stromen)





- 1 Introductie Westfields
- 2 Profiel Westfields III
- 3 Uitgifte/ Marktontwikkelingen**
- 4 Doelgroepen
- 5 Vestigingsvoorwaardenpakket
- 6 Conclusie

3 Uitgifte/ Marktontwikkelingen

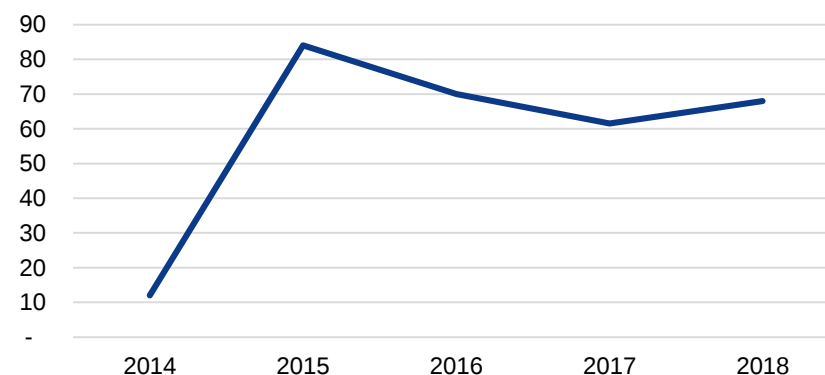
Grote opnames logistiek in Eindhoven e.o. vanaf 2014

Opname (2014-2019)	Gebruiks-oppervlakte (m ²)	Locatie	Opname (2014-2019)	Gebruiks-oppervlakte (m ²)	Locatie
DPD	30.000	Oirschot	Bluestar	8.500	Eindhoven
XPO Logistics	70.000	Eindhoven	Promese	17.500	Cargo Forum
Scherpenhuizen	44.000	Eindhoven	Makita	15.000	Park Forum
ASML	40.000	Veldhoven	Leeuwerik Plaat	18.000	GDC
UPS	29.000	Eindhoven	Rhenus	41.000	Ekkersrijt
Picnic	18.300	Eindhoven	Technische Unie	5.000	GDC
Ahold	18.000	Eindhoven	Formule 1 Logistics	6.100	GDC
JCL Logistics	24.500	Eersel	Totaal: 384.900 m ²		

Uitgifte

Locatie	Grootte (ha)
GDC Eindhoven Acht	0 ha beschikbaar, Scherpenhuizen is aan het uitbreiden en slechts 8.700 m ² is planvoorraad voor de markt
Ekkersrijt Son	Circa 4,4 ha planvoorraad (Heembouw). Tussen Rhenus fase 1 en 2 in, bedoeld voor uitbreiding Circa 3,5 ha in Ekkersrijt-Oost (Exeter is aan het bouwen: circa 23.000 m ² excl. kantoren en mezzanine)
Gold Forum	Circa 20.000 m ² in aanbouw voor de markt (Flight Forum) - planvoorraad

Opname logistiek in Eindhoven (x 1.000 m²)



Conclusie

- Er is significante vraag naar logistieke ruimte in de regio maar de beschikbare ruimte is beperkt

Bron: BCI, 2019; Cushman & Wakefield, 2019; IBIS Bedrijventerreinen, 2019; Logistiek.nl, 2019; NVM, 2019; Vastgoeddata, 2019



- 1 Introductie Westfields
- 2 Profiel Westfields III
- 3 Uitgifte/ Marktontwikkelingen
- 4 Doelgroepen**
- 5 Vestigingsvoorwaardenpakket
- 6 Conclusie

4 Doelgroepen



Criteria

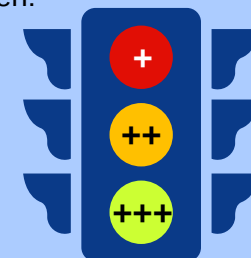
Kansen op niveau

Hoe groot is de kans dat een potentiële doelgroep gaat landen op regionaal, landelijk en nationaal niveau

Beoordeling op basis van criteria

Hier zijn de volgende criteria beoordeeld (d.m.v. stoplichtkleuren) waarmee een doelgroep een link moet hebben:

- Hightech
- Werkgelegenheid
- Logistiek gerelateerd
- Innovatief
- Duurzaam
- Mobiliteit



Voorbeeldbedrijven

Voorbeeldbedrijven ter illustratie van de doelgroep

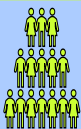
De doelgroepen zijn op de volgende criteria beoordeeld



Hightech

In hoeverre is er een link tussen de specifieke doelgroep en het hightech karakter van de Brainport regio:

- Inhoudelijk: toepassing van technologie in het proces en/of product van een bedrijf
- Sector: directe link met hightech bedrijven/kennisinstituten



Werkgelegenheid

In welke mate biedt de doelgroep relevante en interessante werkgelegenheid voor de regio?



Logistiek gerelateerd

In welke mate zijn de activiteiten in de doelgroep direct te relateren aan het onderwerp grootschalige logistiek?



Innovatief

Hoe innovatie-intensief is de doelgroep? (proces/product/technologie)



Duurzaam

Welke rol speelt duurzaamheid in de doelgroep? Draagt de doelgroep bij aan een hoger niveau van duurzaamheid?



Mobiliteit

In welke mate heeft de doelgroep een impact op de mobiliteit in de Brainport regio?

1 Food (e-commerce) (1/2)

Kansen op verschillende niveaus

Regionaal niveau

Food e-commerce bedrijven die al in de provincie gevestigd zijn en/of daar een sterke marktbasis hebben en die snelgroeiend zijn kunnen op Westfields een nieuwe grotere locatie vestigen

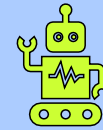
Nationaal niveau

Food e-commerce bedrijven die op zoek zijn naar uitbreiding in Nederland kunnen op Westfields de benodigde vierkante meters vinden

Internationaal niveau

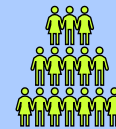
Naar verwachting is de internationale markt voor dit type vestiging gering

Beoordeling op basis van criteria



Hightech

De grote supermarkketens hebben de meeste sorteerprocessen gemechaniseerd en dit zal in de toekomst alleen maar meer worden



Werkgelegenheid

Het verzamelen van orders is arbeidsintensief en dus is er genoeg werkgelegenheid bij food bedrijven; door verdergaande automatisering/robotisering wordt de mix van typen werknemers anders



Logistiek gerelateerd

Boodschappen worden de hele dag door bezorgd bij klanten in heel Nederland. Dat betekent dat in- en outbound veel logistiek bewegingen plaatsvinden



Innovatief

Innovatie gaat snel in de food industrie. Ook de logistiek van foodbedrijven, vooral wanneer het gaat om e-commerce is vernieuwend



Duurzaam

De routes voor het thuisbezorgen worden efficiënt ingedeeld om de uitstoot, congestie en de boodschap bewegingen van consumenten te beperken



Mobiliteit

Food bedrijven zorgen ervoor dat de bezorgingen op een dag goed worden ingedeeld om de mobiliteit te waarborgen

1 Food (e-commerce) (2/2)

Voorbeeldbedrijven

	Bedrijf	Informatie
	Albert Heijn 5 DC's	● Gestart in 1997 met bezorgen ● Bezorggebied: 70% van de Nederlandse huishoudens ● 22.000 producten in het online assortiment ● Boodschappen worden thuisbezorgd of opgehaald bij een Pick Up Point
	Jumbo 7 DC's	● Gestart in 2014 met bezorgen ● Jumbo heeft 475 Pick Up Points en 340 bezorgservice locaties
	Picnic 5 DC's	● Gestart in 2015 ● Picnic bezorgt de boodschappen gratis ● Door slimme algoritmes kan Picnic aan de klant laten weten in welke 20-minuten slot de thuisbezorging zit ● Investeren nu in Utrecht in groot nieuw DC
	Hello Fresh 1 DC (5 hubs)	● Gestart in 2012 ● Om het aantal kilometers te beperken zijn er verschillende locaties van waaruit gekoelde busjes de maaltijdbox ophalen en thuisbezorgen bij de consument ● Hello Fresh is bezig met de ontwikkeling van elektrische busjes voor het bezorgen

2 Fashion (e-commerce) (1/2)

Kansen op verschillende niveaus

Regionaal niveau

Regionale fashion bedrijven die op zoek zijn naar uitbreiding kunnen op Westfields III nog de ruimte vinden die nodig is

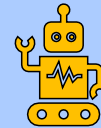
Nationaal niveau

Het belangrijkste argument voor fashion bedrijven die momenteel de logistiek elders in Nederland hebben is de beschikbare ruimte. Daarnaast is de logistieke ligging, zeker voor internationale operaties, goed

Internationaal niveau

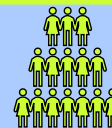
Internationale fashion bedrijven kunnen Westfields III interessant vinden vanwege de goede ligging. Deze bedrijven kunnen vanuit Westfields de internationale markt goed bedienen

Beoordeling op basis van criteria



Hightech

Sommige fashion bedrijven, met name de groteren, automatiseren het logistieke/DC proces. De kleinere partijen hebben veelal nog handmatige logistiek



Werkgelegenheid

Voor de sorteerprocessen zijn nog altijd veel mensen nodig, dus een fashion e-fulfilment bedrijf zal zeker werkgelegenheid creëren



Logistiek gerelateerd

Fashion is een logistiek-intensieve industrie. Er wordt steeds meer online besteld en daarmee is de aanwezigheid van hubs van pakketdiensten een pre



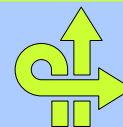
Innovatief

Innovatie in fashion speelt op het gebied van product (materialen, productieproces, nieuwe collecties) als ook op het gebied van logistiek (e-commerce)



Duurzaam

De fashion-industrie heeft duurzaamheidsuitdagingen. Op logistiek vlak met name waar het gaat om de hoge aantallen retourzendingen



Mobiliteit

Online fashion bedrijven hebben al veel ervaring in het thuisbezorgen van pakketjes en streven ernaar om de bezorgmomenten zo efficiënt mogelijk in te delen

2 Fashion (e-commerce) (2/2)

Voorbeeldbedrijven

	Bedrijf	Informatie
	H&M 2 DC's	• Gestart in 2006 met de webshop • Naast fashion verkoopt H&M ook een home-collectie met meubelartikelen
	deBijenkorf 1 DC	• Gestart in 2009 met de online shop • deBijenkorf heeft de twee distributiecentra samengevoegd tot 1 nieuw distributiecentrum en uitbesteed aan een gespecialiseerde logistiek dienstverlener
	Nike 5 DC's	• Gestart in 1999 met de webshop • XPO Logistics in Eindhoven is de logistieke dienstverlener

3 Bouwmateriaal bedrijven (1/2)

Kansen op verschillende niveaus

Regionaal niveau

Het zullen vooral regionale bedrijven zijn die zich op Westfields willen vestigen. Westfields biedt deze bedrijven veel ruimte aan

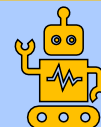
Nationaal niveau

Voor bouwmateriaal bedrijven op nationaal niveau kan Westfields ook een rol spelen vanwege de beschikbare ruimte en de centrale ligging ten opzichte van een interessante regionale markt

Internationaal niveau

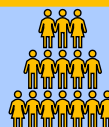
Internationale bouwmateriaal bedrijven zullen zich niet snel vestigen in Noord-Brabant. Deze locatie is meer interessant voor regionale en nationale bedrijven als het gaat om bouwmateriaal bedrijven

Beoordeling op basis van criteria



Hightech

De bouwmaterialensector heeft een beperkte aansluiting bij hightech



Werkgelegenheid

Het aantal projecten in de bouwmaterialenlogistiek zal beperkt zijn en daardoor is de bijdrage aan werkgelegenheid beperkt



Logistiek gerelateerd

De bouwmaterialensector is logistiek intensief



Innovatief

De bouwmaterialensector kent een gemiddelde innovatiegraad



Duurzaam

De bouwmaterialensector is meer en meer op duurzaamheid gericht



Mobiliteit

De impact op mobiliteit is niet uitgesproken positief of negatief

3 Bouwmateriaal bedrijven (2/2)

Voorbeeldbedrijven

	Bedrijf	Informatie
	Holcim 7 productielocaties	● Holcim maakt deel uit van LafargeHolcim: een wereldspeler op het gebied van cement, grondstoffen en hieraan verbonden producten en diensten ● In Nederland werken ruim 60 mensen, verspreid over een centraal kantoor en verschillende productielocaties
	Raab Karcher 1 DC	● Sinds 1990 is Raab Karcher bezig met de ontwikkeling van prefab bouwen ● Leanworks: De logistiek is zo efficiënt mogelijk ingericht
	ROCKWOOL 1 productielocatie	● 1 productielocatie voor de Benelux ● 1.200 medewerkers ● In totaal met 11.000 medewerkers in meer dan 39 landen
	CRH 8 verschillende bedrijven	● CRH bestaat in Nederland uit 8 verschillende bedrijven voor productie van bouwmaterialen en -producten ● Wereldwijd werken 77.600 mensen op 3.100 locaties

4 Automotive (1/2)

Kansen op verschillende niveaus

Regionaal niveau

Regionale automotive toeleveranciers, op zoek naar logistieke ruimte, kunnen een plek op Westfields vinden. De vraag vanuit deze sector wordt niet hoog ingeschat. Wel is er een link met de automotive campus die positief kan worden uitgenut

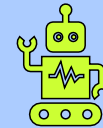
Nationaal niveau

De automotive industrie in Nederland is met name gericht op toeleveranciers voor de OEMs. Bedrijven op zoek naar logistieke ruimte/uitbreiding in Nederland kunnen goed op Westfields terecht. Link met de campus in Helmond kan positief worden uitgenut

Internationaal niveau

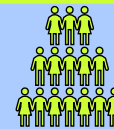
Er wordt geen grote vraag verwacht van nieuwe automotive toeleveranciers vanuit het buitenland (logistiek)

Beoordeling op basis van criteria



Hightech

De automotive industrie, inclusief toelevering, is in feite grotendeels zelf een hightech industrie geworden



Werkgelegenheid

De automotive industrie biedt veel werkgelegenheid, voor zowel blue als white collar



Logistiek gerelateerd

De automotive industrie kent intensieve logistieke stromen, waarde toevoegende logistieke activiteiten, etc.



Innovatief

De automotive industrie is snel aan het innoveren richting o.a. elektrische auto's



Duurzaam

Door de intensieve logistiek en de aard van het eindproduct is deze industrie van nature niet per se duurzaam. Wel wordt hard gewerkt aan duurzaamheidsinitiatieven



Mobiliteit

Door de intensieve logistiek in deze sector is er een impact op de mobiliteit in de regio

4 Automotive (2/2)

Voorbeeldbedrijven

	Bedrijf	Informatie
	Koninklijke Nederschroef 1 DC	• Gestart in 1894 in Helmond • Omzet in 2011: € 93 miljoen • Productie: 700 miljoen stuks • Medewerkers: 300
	Polyscope Polymers 1 DC	• Hoofdkantoor en productiehal in Geleen • Leveren aan Volkswagen, maar ook aan Ferrari, Bentley en Jaguar
	Inalfa Roof Systems 1 DC	• Gestart in 1946 als een metaal verwerkingsbedrijf • Hoofdkantoor en productiehal in Venray
	DAF 1 DC	• DC in Geldrop • Marktleider op de Nederlandse vrachtwagenmarkt

5 Health Care (1/3)

Kansen op verschillende niveaus

Regionaal niveau

Er zijn vrij veel relatief grote medische DC's in Brabant en omringende provincies gevestigd. Dat biedt een kans als die moeten uitbreiden

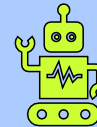
Nationaal niveau

Ook op nationaal niveau zijn er relatief veel medische DC's en als zij willen uitbreiden dan biedt Westfields een kans

Internationaal niveau

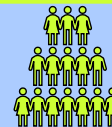
Op internationaal niveau liggen kansen als nieuwe partijen een DC in Nederland willen neerzetten. DC's in de medische wereld zijn echter lang niet altijd echte XXL DC's

Beoordeling op basis van criteria



Hightech

Hightech speelt een grote rol in de medtech (en farma). Te denken valt aan nano- en sensortechnologie, fotonica, robotica en digitale ontwikkelingen



Werkgelegenheid

Medtech en farma DC's zijn over het algemeen arbeidsintensief



Logistiek gerelateerd

Medtech en farma producten moeten zo efficiënt mogelijk vervoerd worden van A naar B zoals naar een ziekenhuis of apotheek



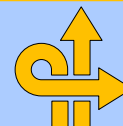
Innovatief

De innovatiesnelheid van medtech en farma ligt hoog, mede door de patenten, data- en marktexclusiviteit van een kortere doorlooptijd en vanwege de gedecentraliseerde markttoelatingsprocedure in Europa



Duurzaam

Medtech en farma producten worden naar heel specifieke locaties gebracht, bijvoorbeeld naar een ziekenhuis. Er wordt steeds meer logistiek gebundeld in deze industrie



Mobiliteit

Vanwege de fijnmazige logistiek is er een impact op de mobiliteit

5 Health Care (2/3)

Voorbeeldbedrijven

	Bedrijf	Informatie
	Medtronic 1 DC	● DC in Heerlen ● In totaal werken er 230 medewerkers
	Abbott Vascular 1 DC	● Meer dan 60 jaar gevestigd in Nederland ● DC in Breda
	Cantel 1 DC	● DC in Heerlen
	Zimmer Biomet 1 DC	● DC in Roosendaal



5 Health Care (3/3)

Voorbeeldbedrijven

	Bedrijf	Informatie
	Stryker 1 DC	● DC in Venlo
	Alloga Healthcare Logistics 1 DC	● DC in Veghel
	Movianto 1 DC	● DC in Oss

6 Hightech (1/3)

Kansen op verschillende niveaus

Regionaal niveau

Op de High Tech Campus en de Brainport Industries Campus in Eindhoven zijn al meer dan 200 hightech bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven zou Westfields een geschikte locatie kunnen zijn voor nieuwe / uitbreidende logistieke activiteiten

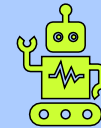
Nationaal niveau

Hightech bedrijven uit andere delen van Nederland die behoefte hebben aan nieuwe logistieke ruimte kunnen deze vinden op Westfields. Het hightech profiel van de regio kan daarbij een positieve rol spelen

Internationaal niveau

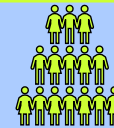
Hightech bedrijven uit het buitenland die behoefte hebben aan nieuwe Europese logistieke locatie kunnen deze vinden op Westfields. Het hightech profiel van de regio kan daarbij een positieve rol spelen

Beoordeling op basis van criteria



Hightech

Hightech bedrijven zijn zeker hightech gerelateerd en dus sluit deze industrie perfect bij Westfields



Werkgelegenheid

In de hightech industrie groeit de werkgelegenheid, omdat deze industrie een onmisbare schakel is in het realiseren van oplossingen voor grote maatschappelijke uitdagingen



Logistiek gerelateerd

Hightech bedrijven maken producten die efficiënt en veilig vervoerd moeten worden en dat vraagt expertise in de logistiek. Nabijheid van pakket hubs is een pre



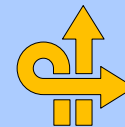
Innovatief

In de hightech industrie draait het vooral om innovatie en wordt er voortdurend gestreefd naar vernieuwing voor betere en slimmere productieprocessen



Duurzaam

Duurzaamheid speelt een grote rol in de hightech industrie. Niet alleen efficiëntie is één van de hoofddoelen, maar ook duurzaam is een hoofddoel



Mobiliteit

De hightech industrie is constant bezig met verbetering en zo ook met mobiliteit

6 Hightech (2/2)

Voorbeeldbedrijven

	Bedrijf	Informatie
	ASML 1 DC	• DC in Veldhoven • In totaal werken er 12.000 medewerkers
	Prodrive 1 DC	• DC in Son • In 1993 opgericht door technische professionals van de Technische Universiteit Eindhoven • In totaal zijn er ruim 700 werkzaam
	NXP 2 DC's	• DC's in Eindhoven en Nijmegen • 2.200 medewerkers in Eindhoven en Nijmegen
	VanDerLande 1 DC	• DC in Veghel • 1.200 medewerkers in Veghel en 3.000 medewerkers wereldwijd

7 Spare parts (1/2)

Kansen op verschillende niveaus

Regionaal niveau

Voor spare parts bedrijven in de regio is Westfields een centrale locatie. Vanuit Westfields kan de markt zowel nationaal als internationaal goed bediend worden, o.a. vanwege de aanwezigheid van pakket hubs

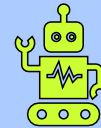
Nationaal niveau

Eindhoven heeft een positie op het gebied van spare parts logistiek en kan op basis daarvan aantrekkelijk zijn voor bedrijven die een nieuwe/ grotere locatie zoeken

Internationaal niveau

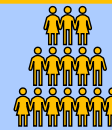
Eindhoven heeft een positie op het gebied van spare parts logistiek en kan op basis daarvan aantrekkelijk zijn voor bedrijven die een nieuwe / grotere locatie zoeken in Nederland

Beoordeling op basis van criteria



Hightech

In de hightech industrie zijn onderdelen een belangrijk onderdeel van de waardeketen



Werkgelegenheid

In het logistieke proces van spare parts wordt steeds meer met robots gewerkt, wat zal zorgen voor minder vraag naar arbeid (maar wel hoger geschoold)



Logistiek gerelateerd

De dynamiek in spare parts is altijd hoog en aangezien het om verschillende onderdelen gaat is het belangrijk dat de logistieke processen in orde zijn



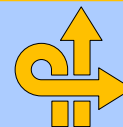
Innovatief

In de spare part industrie wordt veel gebruik gemaakt van nieuwe technologieën (data analytics, 3D, online etc.)



Duurzaam

In het algemeen dragen spare parts bij aan de langere levensduur van producten



Mobiliteit

Spare parts logistiek is vervoersintensief

7 Spare parts (2/2)

Voorbeeldbedrijven

	Bedrijf	Informatie
	Witgoedparts 1 DC	● DC in Eindhoven
	Porza.nl 2 DC's	● DC in Eindhoven en Venlo beiden met magazijn ● Auto onderdelen en automaterialen
	Besi Semiconductors 1 DC	● DC in Duiven
	VanGent Forklift Parts 1 DC	● DC in Nijmegen

Beoordeling fit met Westfields criteria

Doelgroep	6 Vestigingseisen						
	A Hightech	B Werk- gelegenheid	C Logistiek gerelateerd	D Innovatief	E Duurzaam	F Mobiliteit	A-F Totaal
Food	+++	+++	+++	+++	+++	+++	●
Fashion	++	+++	+++	+++	++	+++	●
Bouwmaterialen	++	++	++	++	+++	++	●
Automotive	+++	+++	+++	+++	++	++	●
Health Care	+++	+++	++	+++	+++	++	●
Hightech	+++	+++	+++	+++	+++	++	●
Spare parts	+++	++	+++	+++	+++	++	●

- De doelgroepen '**Food**' en '**Hightech**' scoren het hoogst op het totaal van de criteria en hebben de grootste fit met de regio
- 'Bouwmaterialen' scoort het laagst op het totaal van de criteria. Dat heeft vooral te maken met het feit dat in deze segment het aandeel grootschalige logistiek gering is

Inschatting van de potentiële vraag naar grootschalige logistieke vestigingen

BCI heeft de toekomstige vraag naar logistieke ruimte per doelgroep bepaald op basis van:

- 1 Relevante industrie trends
- 2 BCI's ervaring in het uitvoeren van locatiestudies voor bedrijven uit de verschillende doelgroepen

Doelgroep	Vraag naar grootschalige logistiek	Argumentatie
Food	●	Groeiend segment (e-commerce); logistiek-intensief
Fashion	●	Nederland heeft goede positie; Eindhoven goed ontsloten
Bouwmaterialen	●	Vraag naar grootschalige logistiek ingeschat als beperkt
Automotive	●	Zware concurrentie van andere Europese automotive clusters
Health Care	●	Grootste vraag zal komen van kleinere medtech bedrijven
Hightech	●	De grootste vraag zal gericht zijn op kleinere hightech (logistieke) operaties
Spare parts	●	De grootste vraag zal gericht zijn op kleinere spare parts operaties

Selectie hoofddoelgroepen fit met Westfields en vraag naar grootschalige logistiek



**Buck
Consultants
International**

Doelgroep	Fit met Westfields	Vraag naar grootschalige logistiek	Hoofd-doelgroepen
Food			
Fashion			
Bouwmaterialen			
Automotive			
Health Care*			
Hightech			
Spare parts			

Goede fit en
significante vraag
verwacht

Geen fit met Westfields,
maar wel vraag naar
grootschalig logistiek

Verwachte vraag is
(zeer) beperkt

Verwachte vraag is
beperkt; segmenten
kunnen wel interessant
zijn wanneer logistieke
dienstverleners een
“shared warehouse”
willen vestigen gericht
op deze doelgroep(en)

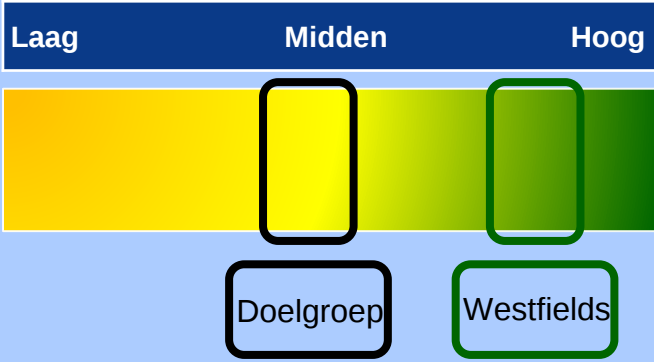
* Health Care is over het algemeen klein van omvang, maar wanneer een logistieke dienstverlener 20 bedrijven in huis heeft dan betreft het wel grootschalig logistiek



- 1 Introductie Westfields
- 2 Profiel Westfields III
- 3 Uitgifte/ Marktontwikkelingen
- 4 Doelgroepen
- 5 Vestigingsvoorwaardenpakket**
- 6 Conclusie

4 Vestigingsvoorwaardenpakket

Locatiefactoren per doelgroep met Westfields als locatie beoordeeld

Locatie factoren	Beoordeling
1 Logistieke connectiviteit	 Laag Midden Hoog Doelgroep Westfields
2 Beschikbaarheid van arbeid	
3 Bereikbaarheid (congestie)	
4 Nabijheid lokale markt	
5 Kwaliteit van bedrijventerrein	

1 Food (e-commerce)

Locatiefactoren

Doelgroep

Westfields



**Buck
Consultants
International**

1 Logistieke connectiviteit	Laag	Midden	Hoog
De locatie heeft een goede connectiviteit met nationale en internationale transport infrastructuur. Er is een directe aansluiting op integrator hubs			
2 Beschikbaarheid van arbeid	Laag	Midden	Hoog
In de omgeving van de locatie zijn voldoende arbeiders beschikbaar. Zowel blue collars als white collars			
3 Bereikbaarheid (congestie)	Laag	Midden	Hoog
De bereikbaarheid is goed en er is vrijwel alleen congestie op de wegen tijdens de spits			
4 Nabijheid lokale markt	Laag	Midden	Hoog
De locatie heeft een goede nabijheid van de lokale markt die ook makkelijk bediend kan worden vanuit deze locatie			
5 Kwaliteit van bedrijventerrein	Laag	Midden	Hoog
Het bedrijventerrein omvat hoogwaardig logistiek en is duurzaam ingericht			

2 Fashion (e-commerce)

Locatiefactoren

Doelgroep

Westfields



**Buck
Consultants
International**

1 Logistieke connectiviteit	Laag	Midden	Hoog
De locatie heeft een goede connectiviteit met nationale en internationale transport infrastructuur. Er is een directe aansluiting op integrator hubs			
2 Beschikbaarheid van arbeid	Laag	Midden	Hoog
In de omgeving van de locatie zijn voldoende arbeiders beschikbaar. Zowel blue collars als white collars			
3 Bereikbaarheid (congestie)	Laag	Midden	Hoog
De bereikbaarheid is goed en er is vrijwel alleen congestie op de wegen tijdens de spits			
4 Nabijheid lokale markt	Laag	Midden	Hoog
De locatie heeft een goede nabijheid van de lokale markt die ook makkelijk bediend kan worden vanuit deze locatie			
5 Kwaliteit van bedrijventerrein	Laag	Midden	Hoog
Het bedrijventerrein omvat hoogwaardig logistiek en is duurzaam ingericht			

3 Health Care

Locatiefactoren

Doelgroep

Westfields



Buck
Consultants
International

	Laag	Midden	Hoog
1 Logistieke connectiviteit De locatie heeft een goede connectiviteit met nationale en internationale transport infrastructuur. Er is een directe aansluiting op integrator hubs			
2 Beschikbaarheid van arbeid In de omgeving van de locatie zijn voldoende arbeiders beschikbaar. Zowel blue collars als white collars			
3 Bereikbaarheid (congestie) De bereikbaarheid is goed en er is vrijwel alleen congestie op de wegen tijdens de spits			
4 Nabijheid lokale markt De locatie heeft een goede nabijheid van de lokale markt die ook makkelijk bediend kan worden vanuit deze locatie			
5 Kwaliteit van bedrijventerrein Het bedrijventerrein omvat hoogwaardig logistiek en is duurzaam ingericht			

4 Hightech

Locatiefactoren

Doelgroep

Westfields



**Buck
Consultants
International**

	Laag	Midden	Hoog
1 Logistieke connectiviteit De locatie heeft een goede connectiviteit met nationale en internationale transport infrastructuur. Er is een directe aansluiting op integrator hubs			
2 Beschikbaarheid van arbeid In de omgeving van de locatie zijn voldoende arbeiders beschikbaar. Zowel blue collars als white collars			
3 Bereikbaarheid (congestie) De bereikbaarheid is goed en er is vrijwel alleen congestie op de wegen tijdens de spits			
4 Nabijheid lokale markt De locatie heeft een goede nabijheid van de lokale markt die ook makkelijk bediend kan worden vanuit deze locatie			
5 Kwaliteit van bedrijventerrein Het bedrijventerrein omvat hoogwaardig logistiek en is duurzaam ingericht			

5 Spare parts

Locatiefactoren

Doelgroep

Westfields



**Buck
Consultants
International**

1 Logistieke connectiviteit	Laag	Midden	Hoog
De locatie heeft een goede connectiviteit met nationale en internationale transport infrastructuur. Er is een directe aansluiting op integrator hubs			
2 Beschikbaarheid van arbeid	Laag	Midden	Hoog
In de omgeving van de locatie zijn voldoende arbeiders beschikbaar. Zowel blue collars als white collars			
3 Bereikbaarheid (congestie)	Laag	Midden	Hoog
De bereikbaarheid is goed en er is vrijwel alleen congestie op de wegen tijdens de spits			
4 Nabijheid lokale markt	Laag	Midden	Hoog
De locatie heeft een goede nabijheid van de lokale markt die ook makkelijk bediend kan worden vanuit deze locatie			
5 Kwaliteit van bedrijventerrein	Laag	Midden	Hoog
Het bedrijventerrein omvat hoogwaardig logistiek en is duurzaam ingericht			



- 1 Introductie Westfields
- 2 Profiel Westfields III
- 3 Uitgifte/ Marktontwikkelingen
- 4 Doelgroepen
- 5 Vestigingsvoorwaardenpakket
- 6 Conclusie**

6 Conclusie

- 1 Westfields III is een voorzetting van een reeds bestaande ontwikkeling gericht op grootschalige logistiek (Westfields Fasen 1 en 2)
- 2 In de huidige markt bestaat een grote vraag naar logistieke ruimte in Nederland en ook in de regio Eindhoven
- 3 De beschikbare ruimte voor nieuwe grootschalige logistieke ruimte in Zuid-Nederland is beperkt
- 4 Westfields III ontleent haar onderscheidende vermogen met name aan twee elementen:
 - A Er is ruimte beschikbaar in een krappe markt, en die ruimte is beschikbaar op een locatie die voldoet aan de eisen van meerdere interessante doelgroepen (o.a. aanwezigheid hubs van meerdere pakketvervoerders, ontsluiting richting België en Duitsland)
 - B De aansluiting van de bedrijvigheid op Westfields met de Brainportregio als significante thuishaven (consumenten en bedrijven) en als specifieke bestemming/oorsprong van logistieke stromen passend bij de onderscheiden doelgroepen
- 5 Er zijn voldoende kansen om Westfields III succesvol te vermarkten met grootschalige logistiek als doelgroep
- 6 Wel is focus in de precieze invulling (doelsectoren en specifieke activiteiten daarbinnen) belangrijk om te zorgen voor de gewenste positieve bijdrage aan de Brainport regio in brede zin

De markt van logistieke vestigingen / distributiecentra kent verschillende spelers:

Eindgebruiker

Het bedrijf dat producten produceert en/of verhandeld en wiens producten opgeslagen worden en vervoerd naar en van het logistieke centrum. Sommige eindgebruikers hebben eigen logistieke centra. Andere besteden deze centra uit aan logistieke dienstverleners. Voorbeeld van eindgebruikers: Philips, ASML, VDL

Logistieke dienstverlener

Bedrijven die gespecialiseerd zijn in logistiek. Deze bedrijven leveren logistieke diensten (opslag, vervoer, verpakking) aan eindgebruikers. Voorbeelden van logistieke dienstverleners: DHL, UPS, Fedex, Kuehne & Nagel

Integrator/Pakketvervoerder

Specifieke logistieke dienstverleners die een netwerk hebben opgezet voor efficiënte (en vaak snelle) distributie van en naar binnen- en buitenland. Deze bedrijven hebben op strategische locaties zogenaamde “hubs” waar stromen van eindgebruikers binnen komen en worden herverdeeld en dan efficiënt verder vervoerd. Voorbeelden van dit type vervoerders: DHL, UPS, Fedex/TNT, DPD