

Subject : JYSK DCL Motivatie ruimtelijke behoefte nieuw DC
Date : 2021/08/09
Author : Tom Horstink / Ralph Henderix / Daniël Blankespoor

Introductie

De Nederlandse regelgeving vereist een solide motivatie waarom een nieuw gebied moet worden ontwikkeld om tegemoet te komen aan alle soorten ruimtelijke behoeften. Deze regeling is verbonden met alle bestemmingsplanprocedures en heet: "Toets Stedelijke Ladder".

In dit memo motiveert JYSK waarom haar bedrijfsvoering een nieuw distributiecentrum nodig heeft en waarom Lelystad Flevokust Haven als voorkeurslocatie is gekozen. De inhoud van dit memo zal de uitwerking door SWECO van de "Toets Stedelijke Ladder" ondersteunen.

Over JYSK

JYSK is een succesvol en snelgroeiend internationale retail bedrijf dat zich richt op de woon- en leef behoeften van de consument. JYSK is een private onderneming, eigendom van de familie Larsen en gevestigd in Denemarken. JYSK heeft meer dan 100 winkels in Nederland en meer dan 2.900 winkels wereldwijd in meer dan 50 landen

Kenmerken:

- Familiebedrijf: solide, stabiel en eerlijk
- Financieel solide met eigen vermogen, geen externe investeerder nodig voor investeringen.
- Slimme logistiek met efficiënte winkelbezorging en strategisch magazijnnetwerk
- Werkgelegenheid: eigen medewerkers, duurzame inzetbaarheid, benutting lokaal potentieel, maximaal gebruik van vaste contracten en beperkte flexibele schil.

Motivatatie

JYSK is op zoek naar een locatie in Nederland om haar logistieke netwerk uit te breiden. JYSK runt haar eigen logistieke operatie en is tevens de werkgever van haar eigen medewerkers. Omdat JYSK keuzes maakt voor de lange termijn, investeert het veel in geavanceerde automatisering en duurzaamheid, maar is het ook op zoek naar een locatie die toegevoegde waarde biedt voor zichzelf en haar omgeving. JYSK is zeer gecharmeerd van de locatie Flevokust Haven vanwege de centrale ligging, de unieke kavelafmetingen - waardoor de meest efficiënte lay-out mogelijk is - en de naastgelegen haven (binnenvaartterminal). Aangezien JYSK zowel de eindgebruiker als de investeerder van het gebouw is, is de marktbehoefte voor de ontwikkeling geen optie.

Het distributiecentrum in Lelystad wordt hun 10e distributiecentrum wereldwijd.

JYSK heeft voor Lelystad gekozen vanwege de centrale ligging, de ruime kavel en de directe nabijheid van CTU's containerterminal aan de Flevokust Haven. De verwachting is dat JYSK jaarlijks zo'n 8.000 containers via de haven zal ontvangen. Vanuit de nieuwe thuisbasis in Lelystad zal het vooral de Noordwest-Europese markt bedienen, die Nederland, België, een deel van Noord-Frankrijk, Engeland en Ierland omvat.

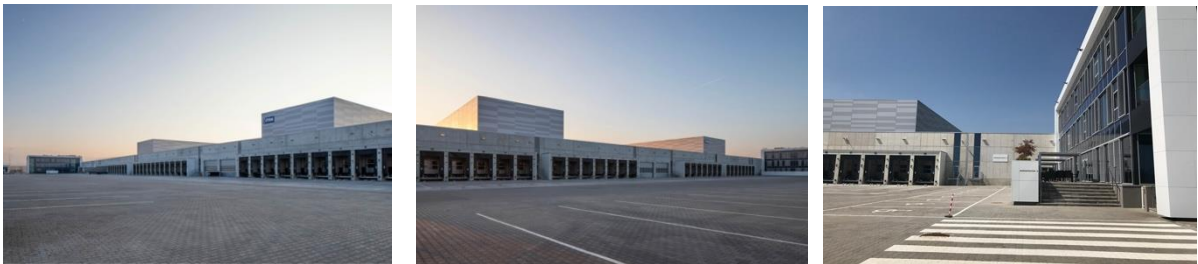
Allan Kjærgaard, executive vice president of JYSK, zei: *'Lelystad is the optimal location for our new distribution center. The combination of a perfectly located plot with good dimensions, close proximity to the port and great infrastructure is exactly what we were looking for. In addition, we are very confident that we can find qualified employees in the region and look forward to further developing the lot together with the Lelystad municipality. We believe that both JYSK and the region will benefit greatly from this cooperation'.*

Waarom zoekt JYSK een nieuwe locatie?

JYSK heeft al 8 grote logistieke distributiecentra in Europa en een negende in aanbouw in Hongarije. Om de Nederlandse, Belgische, Engelse en Ierse markt te kunnen beleveren en in de toekomst mogelijk een deel van de Franse markt, heeft JYSK besloten om een 10e distributiecentrum te bouwen. Gezien deze afzetmarkt en de aanvoer van de goederen is een locatie in midden NL voor JYSK interessant vanuit logistiek en operationeel oogpunt. Om de transportafstanden te beperken is een optimale locatiekeuze ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid noodzakelijk. Duurzaamheid speelt een steeds belangrijkere rol bij JYSK en is verankerd in de bedrijfsfilosofie. Door de toevoeging van een 10e distributiecentrum in Nederland wordt de transportafstand naar honderden winkels met meer dan 200% verkort, omdat de winkels nu vanuit Duitsland en Denemarken worden beleverd. Dit bespaart veel vrachtwagenkilometers, stikstofuitstoot en CO₂.

Wat zoekt JYSK?

JYSK kiest bewust voor grootschalige distributiecentra die een hoge graad van automatisering hebben en waar de opslagdichtheid (het aantal goederen per vloeroppervlakte) maximaal is. Dit is veel duurzamer qua grondgebruik en veel efficiënter qua bedrijfsvoering. Dit betekent dat JYSK een hoogte tot circa 45 meter nodig heeft voor optimale logistieke processen.



Example building mass (DC 8 Bulgaria)

Dit is hoger dan de reguliere distributiecentra die verschillende logistieke dienstverleners gebruiken. Hier raken we een belangrijk verschil tussen JYSK en standaard logistieke operaties.

Logistieke dienstverleners zoeken vaak generieke logistieke ruimte voor de korte termijn, met maximale flexibiliteit, met een zo laag mogelijke huur en een zo flexibel mogelijke personeelsschil. De maatschappelijke discussies over de verdorring van het landschap en de vele arbeidsmigranten hangen nauw samen met de groei van standaard logistieke operaties waar flexibiliteit een voorwaarde is. JYSK kiest echter voor de lange termijn en kan daardoor veel meer investeren in vaste arbeidscontracten voor haar medewerkers, in duurzaamheid, in landschappelijke inpassing, in regionale samenwerking en in investeringen in vergaande logistieke automatisering en hoogbouw.

In haar plannen voor DC 10 heeft JYSK behoefte aan een kavel van maar liefst 24 tot 28 hectare voor een bouwprogramma tot 200.000 m² Bruto Vloeroppervlak.

Alternatieve locaties:

JYSK heeft gekeken naar een (beperkt) aantal mogelijke locaties in Nederland. De zoektocht werd ondersteund door Invest in Holland (onderdeel van RVO), wat zorgde voor de juiste regionale focus en een grondige beoordeling van alternatieven. Er is een gebrek aan beschikbare kavels voor dergelijke gigantische distributiecentra en hoogbouwmagazijnen in Nederland en de omliggende landen. Het enige andere gekwalificeerde alternatief was Vlissingen. In Vlissingen was de kavelconfiguratie echter minder efficiënt. Het perceel Flevokust Haven maakt een efficiënte terreinindeling mogelijk, waardoor minder grond nodig is voor de ontwikkeling van hetzelfde vloeroppervlak. Bovendien heeft Vlissingen een decentrale ligging.

Bestaande stedelijke gebieden of industriële bedrijventerreinen hebben geen beschikbare kavels met de benodigde omvang en kenmerken. Ook de beschikbaarheid van bestaande locaties/gebouwen ("brownfields") is beperkt, met name voor het aanbieden van een rechthoekige grote kavel. De enige opties bestaan uit kleinere en gefragmenteerde kavels waarin een geautomatiseerde optimale exploitatie niet kan worden ingepast. Dan zou JYSK meerdere bestaande bedrijfsactiviteiten moeten overnemen, verplaatsen en de gebouwen slopen, wat niet haalbaar en duurzaam is.

Logistieke motivatie:

JYSK heeft meer dan 100 winkels in Nederland. Met de Belgische, Engelse, Ierse markt en in de toekomst mogelijk een deel van de Franse markt, zijn er een veelheid aan locaties die vanuit het nieuwe Distributiecentrum bevoorradt moeten worden.

Het inkomend verkeer bestaat uit de aanvoer van nieuwe goederen naar het Distributiecentrum. JYSK heeft diverse dagelijkse en wekelijkse routes vanuit Oost-Europa (o.a. Duitsland en Polen) en de belangrijkste havens. Een toekomstig deel van deze inkomende aanvoer zal worden geregeld met containerschepen, die rechtstreeks aankomen op de CTU-binnenvaartterminal aan de Flevo Kust Haven. Dit bespaart ook vele vrachtwagenkilometers en is gunstig voor milieuaspecten zoals stikstof en CO₂.



Overzicht winkels in Europa



Overzicht winkels in Benelux en Duitsland

JYSK verwacht 8000 inkomende containers met goederen per jaar vanuit de havens en binnenvaartterminals. Naast containers ontvangt JYSK ongeveer 8300 vrachtwagens per jaar via wegtransport. Deze goederen zullen worden opgeslagen in het nieuw gebouwde magazijn.

België	173
Bulgarije	12
Tsjechische republiek	11
Denemarken	2571
Duitsland	100
Frankrijk	85
Italië	182
Lithouwen	38
Nederland	68
Polen (+20 verschill. Locaties)	3520
Portugal	22
Zweden	154
Groot Britannië	4
Oekraïne	442

Geschatte aantal inkomende truck-bewegingen DC 10

Automatische en duurzame operatie:

Alle logistieke operaties van JYSK zijn state of the art en volledig geautomatiseerd. Door de verbintenis op lange termijn is de return on investment voor een uiterst dure automatisering haalbaar. State of art automatisering zorgt voor een hoge opslagdichtheid, maximale benutting van het grondoppervlak en ook voor een behoefte aan gekwalificeerde arbeiders en personeel. Dit levert ook een bijdrage aan de samenleving.

Met de nieuwbouw is een investering gemoeid van +200 miljoen euro en werkgelegenheid voor meer dan 400 nieuwe (voornamelijk vaste) werknemers. De omvang van de investering geeft aan dat JYSK zich wil vestigen op een locatie voor de lange termijn > 40 jaar.

De aard van de operatie brengt ook een mooie mix van banen met zich mee: van hoog opgeleid tot lager opgeleid personeel. Banen die ook zorgen voor een duurzame binding van de medewerkers met de regio waarin zij wonen en werken. JYSK hecht waarde aan de band en betrokkenheid tussen werknemer en werkgever en biedt haar werknemers een aantrekkelijke en prettige werkomgeving. Dit resulteert in een grote groep medewerkers (>70%) met een vast contract.

Doordat JYSK haar eigen winkels bevoorraadt, is de voorraad hoger dan bij een normale logistieke operatie en blijven de goederen langer in het magazijn. Door de strategische locatie van het magazijn in Nederland te kiezen, bespaart JYSK 6.000.000 vrachtwagenkilometers.

Het gebouw zal een lange levensduur hebben, dus is het voor JYSK vanzelfsprekend om duurzame oplossingen en materialen te gebruiken. JYSK kijkt ook naar het welzijn van haar personeel (gezonde en duurzame werkomgeving).