



Maurits van Haare Heijmeijer,
CBRE-head of Datacentres NL

'Doodzonde als we de door AI aangejaagde groei missen'

CBRE maakt zich zorgen over het gepolariseerde debat over datacenters. Gezien de cruciale rol van datacenters in onze digitale economie pleit de vastgoedadviseur voor een welkomere houding. 'We kunnen onze sterke positie ook verliezen.'

Allereerst, hoe dienen we volgens CBRE de datacentermarkt te zien? Is het onderdeel van de bedrijfsruimtemarkt en tellen de investeringen erin mee in het totale vastgoedbeleggingsvolume? Maurits van Haare Heijmeijer, CBRE-head of Datacentres NL, legt uit. 'Strikt genomen is geen sprake van een vastgoed(beleggings)markt. De schil is weliswaar vastgoed, maar de datacenters zelf vormen een operationeel product. Het is beter vergelijkbaar met de hotelmarkt, waarbij de exploitant de data-operator is die datacapaciteit verhuurt.

De datacentermarkt hanteert ook geheel eigen parameters. Er wordt niet gerekend met een huurwaarde maar met verhuurbare it-load in kilowatts. De huurprijs is dan het tarief dat een eindgebruiker betaalt voor de gehuurde hoeveelheid kilowatt in een datacenter.'

Van vastgoedtransacties kan eigenlijk ook niet gesproken worden, vervolgt hij. 'Vastgoedtransacties vinden meestal plaats aan het begin van de ontwikkelketen, wanneer een operator of ontwikkelaar een grondpositie aankoopt voor de ontwikkeling van een datacenter. Bij operationele datacenters gaat het vaker om transacties met een M&A- of corporate finance-karakter. Dit soort transacties worden niet meegenomen in de vastgoedbeleggingscijfers, omdat ze niet als vastgoeddeals worden beschouwd.'

Huurgroei

Terug naar de Nederlandse markt zelf. Die noemt Van Haare Heijmeijer innovatief en commercieel zeer aantrekkelijk. 'Amsterdam is en blijft een cruciale Europese datacenterhub. In Metropoolregio Amsterdam (MRA) is de leegstand - de niet-benutte beschikbare capaciteit in colocatiedatacenters - met zo'n 6 procent historisch laag. Dat is te danken aan de grote vraag naar extra capaciteit. Die komt zowel vanuit cloud- en enterprise-toepassingen als de nieuwe AI-gedreven vraag. De meeste operators willen graag uitbreiden in Nederland. Daar komt de nieuwe markt van AI nog eens bij met een parallelle vraag. Deze enorme operationele behoefte aan datacentercapaciteit voert de huurprijzen op.'

Nieuwe groeimarkten

De groei wordt echter ernstig geremd door schaarste aan stroom en geschikte locaties. Dat blijft niet zonder consequenties, waarschuwt hij. 'Nederland was als stabiel, hooggeschoold internetknooppunt een van de vroegst opkomende datacenterlanden in Europa. Maar de groeicurve is afgevlakt ten opzichte van de andere FLAPD-markten, wat staat voor Frankfurt, Londen, Amsterdam, Parijs en Dublin. In de zoektocht naar beschikbare en betaalbare elektriciteit, verkennen operators nieuwe markten. Ze investeren nu veel in de Nordics, Iberia en Italië. Landen als Noorwegen en Zweden hebben het voordeel van natuurlijke koeling en goedkopere stroom dankzij waterkrachtcentrales. De combinatie van beschikbare en betaalbare elektriciteit en goede connectiviteit door (inter)continentale dataverbindingen, maken Spanje, Portugal en Italië nu tot strategisch gewilde locaties voor AI-datacenters.'

Nederland zit voor zijn gevoel op een pivotal moment. 'Anders dan die opkomende landen heeft Amsterdam voordeel van zijn positie als Europese business hub. Maar we kunnen onze sterke positie verliezen. Dat zou doodzonde zijn, want

dan missen we veel groei. Als we een innovatieve en digitale economie voorstaan, dient er meer ruimte geboden te worden voor verdere groei van de datacentersector. Die vormen de kern van de digitale infrastructuur en zijn kritiek voor de samenleving. Voor investeerders is het huidige Nederlandse beleid echter lastig te doorgronden. Ze moeten door veel regielagen heen; nationaal, provinciaal en gemeentelijk. Eenduidige nationale regie, met duidelijke afstemming tussen deze niveaus, zou wenselijk zijn. Dat zou ook in lijn zijn met het Wennink-rapport dat pleit voor nationaal AI-beleid en een faciliterende overheidsrol daarin.'

Onduidelijk beleid

De realiteit is voorlopig anders, legt hij uit. 'In Nederland bepalen provincies en gemeenten of en waar datacenters mogen komen. De Ruimtelijke Strategie Datacenters van het Rijk schrijft alleen voor dat hyperscales - datacenters vanaf 100.000 m² en 70 megawatt - niet zijn toegestaan, behalve de al vergunde in de Eemshaven en Middenmeer. Noord-Holland, dat met zijn Datacenterstrategie het meest uitgekristalliseerde beleid heeft, wijst dataclusters aan voor datacenters groter dan 2.000 m² en 5 megawatt die zijn verduurzaamd en een minimale impact mogen hebben op schaarse ruimte, energie en drinkwater. Andere provincies hebben minder uitgebreid beleid maar hanteren wel toetsingskaders. Netcongestie maakt nieuwbouw echter overal lastig. Van de gemeenten heeft Amsterdam dan weer het strengste beleid; tot en met 2035 zijn geen nieuwe datacenters toegestaan en bestaande datacenters mogen niet verder uitbreiden vanwege netcongestie en schaarse ruimte.'

Kritieke infrastructuur

Voor een objectievere kijk op datacenters pleit de CBRE-data-expert voor minder emotie in het publieke debat. 'Het moet minder gepolariseerd en meer verbindend. Het kabinet staat een innovatieve, digitaal gedreven economie voor. Een helder centraal, daarop gericht beleid, zal dan helpen. Zeker als daarbij de erkenning komt dat datacenters kritieke digitale infrastructuur zijn, net zoals het VK heeft gedaan. Connectiviteit kent geen landsgrenzen. Deze sector brengt heel veel kapitaal, innovatie en werkgelegenheid. Bovendien hangt er een hele keten aan vast die er garen bij spinnen.'

Hij is ervan overtuigd dat investeerders dan oog blijven houden voor Nederland. 'Buitenlandse spelers willen stabiele locaties die geopolitiek niet te rommelig zijn. Het is ook bemoeiigend dat Nederlandse partijen ambitieus blijven. Op toplocaties als Amsterdam en Schiphol-Rijk lijkt het plafond voor nu bereikt. Maar operators verleggen hun focus naar andere geschikte locaties. Zo is Flevoland in trek. Ook verwachten we groei in de richting van Rotterdam/Den Haag, Groningen en wellicht ook Eindhoven.'