



INNOVATIE
2021



'VAN
CARGO-
LOOP IN
RANDSTAD,
ENERGIE-
BESPARENDE
GEVELS TOT
STEDENBOUWENDE
TECHBEDRIJVEN'



TEKST: MARTIJN VAN LEEUWEN

Als de Nederlandse vastgoedmarkt niet snel begint met echte innovatie, worden traditionele partijen straks links en rechts door nieuwkomers ingehaald, stelt innovatie-expert en TU Delft-professor Deborah Nas. Op Innovatie 2021 van NVM Business vertelt Nas over technieken die de toekomstige waarde van vastgoed gaan bepalen.



‘Innovatie komt pas tot stand als er een financiële prikkel is. In de vastgoedsector, waar het de laatste jaren weer heel erg goed gaat, ontbreekt die prikkel. De komst van technologische disruptors – ook in vastgoed – is echter onvermijdelijk. Een andere wetmatigheid is dat die innovatieve nieuwkomers bijna zonder uitzondering van buiten de sector komen. Neem de auto-industrie. Hoewel de techniek bestond, kwam grootschalige ontwikkeling van de elektrische auto niet tot stand. Pas toen nieuwkomer Tesla er groot op inzette, volgde de traditionele automarkt. Een andere valkuil is het niet serieus nemen van nieuwe partijen. Niemand geloofde dat het Tesla zou lukken auto’s te ontwerpen, produceren en via internet direct aan de consument te verkopen. Het is Tesla echter wel gelukt en traditionele autofabrikanten hebben nu het nakijken. Ik zal vier trends noemen waar de vastgoedsector niet om heen kan, te weten verduurzaming, slimmer ruimtegebruik, nieuwe transportsystemen en smart cities.’

ENERGIEBESPARING

‘Gebouwen met technologieën die het gebouw zelfvoorzienend of energiezuiniger maken zullen een hogere waarde hebben en aantrekkelijker zijn voor kopers en huurders. Los daarvan is verduurzaming een plicht. De EU heeft zich tot doel gesteld om in 2030 de CO₂-uitstoot met 55 procent te reduceren en in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Dat betekent dat veel gebouwen zullen worden uitgerust met oplossingen om energie te besparen en zelf energie op te wekken. Nu wordt overtollige energie uit zonnepanelen nog teruggeleverd aan het net, straks zullen we die energie opslaan in lokale batterijen. Experts schatten in dat zo’n 30 procent van het energiegebruik van een gebouw verspild wordt. Er is dus nog veel te winnen. Een Nederlandse startup die vastgoedpartijen hierbij kan helpen, is Physee. Hun digital twin en oplossingen om de gebouwengevel slim te maken leveren tot 30 procent energiebesparing op.’



‘SMART BUILDINGS LEVEREN OOK MEER EFFICIËNTIE EN BESPARING OP’

DEBORAH NAS

SLIMMERE KANTOORMETERS

‘Smart buildings leveren ook meer efficiëntie en besparing op. Digitalisering, automatisering en big data maken het mogelijk om steeds beter gebruik te maken van de beschikbare vierkante meters. In de logistiek zien we al de volledig geautomatiseerde distributiecentra van TNT Post en het nieuwe robot-warehouse van Picnic. Hiermee kunnen deze bedrijven veel grotere volumes per m² verwerken. Op de kantorenmarkt willen gebruikers een efficiënt gebruik van ruimte, want elke m² die je niet hoeft te huren levert een directe besparing op. Deze behoefte is door corona sterk gegroeid: vele bedrijven zijn nu bezig om een nieuwe balans te vinden tussen werken op kantoor en vanuit huis. Met sensoren en software wordt inzichtelijk hoe het gebouw daadwerkelijk gebruikt wordt. Wie dit slim inricht, kan het benodigde aantal m² aanzienlijk terugbrengen. De Delftse startup Mapiq belooft om zowel het kantoorgebruik te optimaliseren als de werknemerservaring te verbeteren.’

NIEUWE TRANSPORTSYSTEMEN

‘Nieuwe mobiliteitsoplossingen veranderen de waarde van land en vastgoed. We zien internationaal al vele pilots met autonome voertuigen. Die komen ook naar Nederland. Dat zal beginnen met autonome voertuigen naar en op bedrijventerreinen: vaste routes in een voor het voertuig bekende omgeving. Bedrijven kunnen zo een betaalbare oplossing creëren voor vervoer tussen parkeerterreinen of mobiliteitshubs en hun gebouw of een winkelcentrum. Een betere bereikbaarheid heeft direct effect op de waarde van het vastgoed. Het kan nog veel ingrijpender. Zo ontwikkelt Hardt Hyperloop in Groningen de eerste Nederlandse hyperloop. Met een hyperloop wordt het mogelijk om binnen een uur van Amsterdam naar Parijs te reizen tegen 10 procent van het energieverbruik van een vliegtuigreis, zonder CO₂-uitstoot. Moet je je eens voorstellen wat er met de waarde van vastgoed in regio Eindhoven gebeurt als daar langs de route een hyperloopstation komt. Het eerste hyperloop-systeem zal er een voor goederenvervoer zijn: de cargoloop. Ruim dertig bedrijven en provincies hebben een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar een cargoloop die Zuid- en Noord-Holland met elkaar verbindt. Met zo’n cargoloop route zullen zich vele nieuwe bedrijven rondom de stations willen vestigen.’

MEGASLIMME STEDEN

‘We hebben het al decennialang over smart cities, maar het komt in Nederland maar lastig van de grond. Bestaande bouw is moeilijk echt slim te maken. In nieuwbouw wordt beknipt op sensoren en slimme infrastructuur, terwijl de overheid sowieso enorm worstelt met hun ICT en het compatible maken van data. De echt grote innovaties op het gebied van smart cities komen nu van buitenlandse techbedrijven. Zo ontwikkelt Toyota in Japan Woven City, Tencent realiseert in China Net City en Saudi-Arabië bouwt de megastad Neom. Daar zullen vele innovaties ontstaan die nieuwe techbedrijven een springplank bieden naar de Europese markt voor smart cities.’