

## UPDATE: 5 uitdagingen voor de vastgoedsector + video

19-11-2018 10:18

**Het jaarlijkse Fakton Forum stond deze keer in het teken van de toekomst. Namens Fakton opende Erik Faber met de vraag: wat betekent het voor de vastgoedsector als we straks allemaal gezond oud worden? Moeten we ruimte gaan maken voor de huisrobot en krijgen we zelf allemaal een chip in onze hand? Vijf experts vertelden uitgebreid over hun visie op de toekomst en de lessen die de vastgoedsector kan trekken. VJ was erbij en deed verslag.**

De dag werd afgetrapt door dokter Peter de Keizer, assistent-professor verbonden aan het UMC Utrecht. Met zijn onderzoek naar de moleculaire structuur van cellen hoopt hij erachter te komen hoe je gezond oud kan worden. Volgens De Keizer heeft het vooral te maken met zogenaamde senescente cellen, oftewel cellen die beschadigd zijn en hierdoor niet goed meer delen, maar nog wel actief zijn. Deze cellen zorgen voor 'ruis op de lijn' en zijn de reden dat we ongezond oud worden. Een oplossing zou zijn om deze cellen 'op te ruimen'.

### 120 jaar oud

En dat is precies waar De Keizer onderzoek naar doet. Door de ontwikkeling van een eiwit, genaamd FoxO4 peptide, heeft hij deze foute cellen kunnen doodmaken en opruimen. "Hierdoor kunnen we gezondheid niet alleen rekken, maar ook weer terugbrengen. Hiermee kunnen we zo'n 30% langer oud worden en in potentie 120 jaar worden." De eerste testen bij muizen zijn hoopvol, maar De Keizer vertelt dat het zal nog enkele jaren duren voordat het middel beschikbaar is voor mensen.

Toch roept deze ontwikkeling een aantal interessante vragen op. Want als we straks allemaal gezonder oud zullen worden, wat betekent dat voor het huisvestingsvraagstuk? Worden bejaardentehuizen overbodig en moeten ontwikkelaars juist richten op levensloopbestendige woningen? En hoe gaan we ervoor zorgen dat er nog steeds doorstroming komt op de huizenmarkt zodat starters ook aan een woning kunnen komen? Ouderen verlaten immers niet hun grondgebonden woning.

### Robot in huis

Een ander toekomstscenario schetst Xenia Kuiper. Zij is onder andere werkzaam voor Philadelphia Zorg waar zij betrokken is bij een pilotprogramma met robots. In deze pilot wordt gekeken hoe een robot de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking kan verrijken. De eerste resultaten zijn positief. Tijdens de proef staat de voorgeprogrammeerde sociale robot Phi twee weken lang bij cliënten thuis. Kuiper vertelt: "Phi maakt hun leven makkelijker, vrijer en zelfstandiger. Er wordt een band gecreëerd en ik merk dat cliënten na de proef moeite hebben om afscheid te nemen van Phi."

Ook al is dit experiment pas in de pilotfase, volgens Kuiper zal het niet lang duren voordat we allemaal een robot in huis zullen hebben. Als laatste geeft Kuiper de zaai mee: "Wees niet bang dit soort trajecten aan te gaan, je hoeft van tevoren niet overal antwoord op te hebben. Proeftuinen hebben veel meerwaarde, want je krijgt hier waardevolle data die je vanaf de tekentafel niet had kunnen bedenken." De huidige kosten van een robot zoals Phi zijn op dit moment € 25.000.



## **Een middel, geen doel**

Biohacker Peter Joosten houdt zich bezig met de impact van de technologie op de mens, hij is expert op het gebied van biohacking en quantified self. Zo heeft hij zelfs een NFC chip laten implanteren in zijn hand waar hij informatie op kan zetten en deuren mee kan openen. "Steeds meer data wordt inzichtelijker voor ons, ons leven, steden, huis en zelfs de mensen om ons heen worden steeds meer 'smart'. De wereld verandert razendsnel en ook de vastgoedsector moet hierin mee bewegen." Toch waarschuwt Joosten: "Ook al is er steeds meer mogelijk en geeft al deze data ons meer inzicht, technologie blijft een middel, het is geen doel op zich."

## **Stadsboswachter**

Boswachter Hanne Tersmette stipt het belang van natuur en insecten aan, niet alleen in natuurgebouwen maar ook bij nieuwbouw en het verdichten van de stad. Zo pleitte ze ook voor meer samenwerking tussen ontwikkelaars, bouwers en boswachters. "Het draait hierbij niet alleen om groene daken of planten op het balkon. Hoe richt je een gebied goed in? Zorg voor een variatie in groen zodat je het hele jaar door de insecten kan voorzien van hun nectarbehoefte. Alle beetjes helpen hierbij zodat we ook in de bebouwde omgeving groenstroken kunnen realiseren." Tijd voor een stadsboswachter?

## **Zes uur printen**

Als laatste komt Gerbert Smits aan bod, hij is specialist in het 3D-printen én frezen. Met zijn bedrijf 10XL print

en freest hij industriële producten, veelal schaalmodellen. Smits daagde de zaal uit na te denken over hun materiaalgebruik en 3D-printen als interessant en circulair alternatief te zien. "Alles kan binnen zes uur geprint worden en over kosten denken we nog nauwelijks na."

## **Toekomstmuziek?**

Met al deze nieuwe kennis in het achterhoofd heeft de vastgoedsector genoeg om over na te denken. Hoe kan de sector deze nieuwe technieken en ideeën gebruiken? Moet bijvoorbeeld het programma van eisen veranderd worden zodat er een apart kamertje met oplaadpunt beschikbaar is voor de huisrobot? Moeten huizen anders gebouwd worden omdat mensen langer leven en daarbij zelfstandig willen blijven wonen? Of kunnen de stijgende bouwkosten simpel opgelost worden door het over te laten aan een 3D-printer? De toekomst zal het ons leren.

UPDATE: Er is nu ook een videoverslag van het evenement gemaakt door Fakton. Kijk hieronder de 'aftermovie' (4.52):

*Het volgende Fakton Forum zal volgend jaar op donderdagmiddag 7 november georganiseerd worden.*

Kimberly Camu