

Dit zijn de 15 PropTech trends voor 2019

31-12-2018 08:00



Wat wordt de trend die de grootste impact zal hebben in het nieuwe jaar? Die vraag werd aan een aantal van de Holland ConTech & PropTech-leden gesteld. Vastgoedjournaal heeft hieruit vijftien interessante inzichten verzameld. Doet u er uw voordeel mee!

Technologie in gebouwde omgeving



“De trend die ervoor moet zorgen dat we meer uit vastgoed halen dan dat we nu doen is natuurlijk meer technologie in de gebouwde omgeving. Gebouwen zijn eigenlijk

nog maar domme dingen. Ze communiceren amper met ons en vragen veel aandacht en onderhoud, er wordt nog steeds veel energie verspild en gebruikers komen niet happy de gebouwen uit. We komen steeds dichterbij het moment dat we alles kunnen meten, dat we steeds meer weten en dat we kunnen bijsturen en sterker nog, richting kunnen geven. We komen bij dat moment dat Cash dan nog wel King is, maar Data minstens Queen.”

Petran van Heel - ABN AMRO - Sector banker Bouw & Vastgoed

Artificiële Intelligentie

“De belangrijkste ontwikkeling voor 2019 is de opmars van Artificiële Intelligentie ofwel Machine Learning in alle sectoren van de economie. Het voorspellen van huren, waardes van gebouwen, gedrag van huurders en consumenten zullen zaken zijn die met behulp van modellen worden voorspeld en beïnvloed. We bewegen naar een omgeving toe waar bij het onderhoud van gebouwen zaken zullen worden vervangen voordat ze kapotgaan en de kosten zullen hiermee verder omlaaggaan. Het opnemen van data-analisten in vastgoedorganisaties zal gemeengoed worden. Ook beleggingsbeslissingen en due diligence zullen eenvoudiger worden met behulp van analyse van teksten die door computers worden gelezen en geïnterpreteerd. Kortom, AI everywhere”.

Huib Boissevain – Eigenaar - Annexum

Data en data-analyses

“De trend met de grootste impact op de vastgoedmarkt is die van data en data-analyses. De markt wordt steeds transparanter en partijen krijgen steeds meer affiniteit met het verzamelen, structureren en analyseren van data. Dit maakt het mogelijk om complexe vastgoedvraagstukken nog beter te ontrafelen en te analyseren en te beantwoorden met op data-gebaseerd strategisch advies. Er worden ook enorme stappen gemaakt met het visualiseren van data-gedreven besluiten in (dynamische) dashboards waardoor met relatief weinig kennis al een dashboard op maat kan worden ontwikkeld. Bijvoorbeeld met programma’s zoals Microsoft Dynamics en Tableau.”

Elsbeth Quispel - Partner Cushman & Wakefield - Head of Strategy & Innovation

Laatcyclisch



“Ik verwacht dat het in 2019 veel zal gaan over ‘de markt’. En dan in het bijzonder de fase waarin de markt zich bevindt. De laatste tijd gaat het vaak over ‘laatcyclisch’. Wat een prachtig woord. Het klinkt zo zacht, bijna euforisch. Als een mooie, warme dag in de late herfst die de overgang markeert tussen een prachtige zomer en een milde winter. Geloof je in die milde winter? Of ziet u het onheil naderen? Gek genoeg weten we met al onze kennis en data geen overtuigend antwoord te geven op zo’n ogenschijnlijk eenvoudige vraag. Dus laat vooral uw gevoel spreken.”

Maarten Donkers - Rabo Real Estate Finance - Hoofd Kennis & Sturing

Perspectief van de gebruikers

“Nieuwe samenwerkingsverbanden die ontstaan door data van verschillende bronnen te combineren gaan het PropTech en ConTech landschap ingrijpend veranderen. De rollen van eigenaren, investeerders, opdrachtgevers, facilitymanagement, eindgebruikers, onderhoudspartijen en technologiepartners raken dermate verweven, dat nieuwe samenwerkingsmodellen en contractvormen gaan ontstaan. Waardeontwikkeling van vastgoed en creatie van gezonde leefomgevingen trekken daarin samen op. Fysiek en virtueel worden een onlosmakelijk geheel. We bewegen ons weg van de aanbestedingscultuur en combineren die databronnen die de beoogde waardecreatie mogelijk maken. Een vitaal, veerkrachtig gebouw vormt het kloppende hart van deze beweging en biedt het regieplatform voor de samenwerking. Transparantie, vertrouwen, samen ontwikkelen vanuit het perspectief van de gebruikers!”

Alexander Lindeboom – Heijmans - Directeur Beheer en Exploitatie

Data gedreven bouwen en beheren

“Doordat we te weinig mensen in de sector hebben om alles uitdagingen tegelijkertijd aan te pakken hangt alles af van slimmer te werken. De trend van 2019 wordt data gedreven bouwen en beheren. De enorme aanpassing die nodig is om de bouw en infra te verduurzamen wordt versneld door snellere en betere dataverzameling die we samen gaan benutten om betere keuzes te maken. Wat doen we wanneer, en hoe dan? Zo gaan we de levensduur van bestaande constructies verlengen, bijvoorbeeld door meer maatwerk in energieprestaties en minimalisering van hinder.”

William van Niekerk – Mourik - Algemeen directeur Divisie Infra

War on talent

“De grote trend is dat we een chronisch tekort lijken te hebben aan handjes in de bouw. Dat telt niet alleen bij de private zijde, maar ook aan de publieke zijde. Er wordt veel gesproken over de knellende nieuwbouw opgave voor woningen, dat is echter een makkie vergeleken bij de echt grote klus. Die klus, die echt impact gaat hebben op sector én milieu. Het Deltaplan voor verduurzaming van bestaande gebouwen. Dat kunnen we niet waarmaken als we niet anders gaan werken, als er geen innovatieve producten en processen opgestart gaan worden en als we daar geen schaa sprong kunnen garanderen.”

Petran van Heel - ABN AMRO - Sector banker Bouw & Vastgoed

Dialogo met steeds slimmere gebouwen



“Technologie en verduurzaming vormen speerpunten om van bestaand vastgoed de beste werkomgeving te maken. Door steeds goedkopere sensoren kan de dialoog met vrijwel ieder gebouw worden aangegaan. De zo verkregen data verbeteren de kwaliteit van de besluitvorming en leveren significante besparingen op. Want 75% van de kosten tijdens de life-cycle van een gebouw ontstaan na oplevering. Daarnaast kan de vastgoedmanager door data het servicelevel van het gebouw proactief optimaliseren. Door verschillende platformen te combineren kan relatief gemakkelijk een community gecreëerd worden. En zullen gebouwen met een gezonde identiteit en blijde gebruikers de sleutel zijn voor een succesvolle exploitatie.”

Harold Koers – Algemeen directeur – Koers Groep

Empowerment van de gebruiker door middel van digitalisering

“Een uitdagend ambitie: miljoenen woningen en honderdduizenden gebouwen vóór 2050 #vangaslos in Nederland. Digitalisering van het ontwerpwerk zal het verduurzamingsproces een belangrijke stap voorwaarts brengen in 2019. Gebouwsimulaties, als onderdeel van de ‘ConTech’ mogelijkheden, dragen bij aan het snel kunnen bepalen van de meest optimale bouwkundige en installatietechnische maatregelen. Nagenoeg oneindige rekenkracht en beschikbare big data maken integrale afwegingen mogelijk. Maar nog belangrijker zijn de toegenomen visualisatietechnieken waardoor gebruikers ‘toegang’ verkrijgen tot de diffuse technische bouw- en vastgoedwereld en de regie krijgen over de te maken keuzes voor hun woon- en werkklimaat. Empowerment van de gebruikers dus; eindelijk échte klantgerichtheid!”

Mark Kok - Directeur - K & R Consultants

Gezondheid

“Gezond en alles wat daarmee samenhangt is een belangrijke trend in onze samenleving. Fruit op sportverenigingen, aanbod van sport en gezonde maaltijden op het werk, het ligt meer in de lijn van de verwachting, dan dat men zich er nog over verwonderd. In de bouw- en vastgoedsector heeft dit ‘gezond’ denken zich de afgelopen jaren vooral vertaald in initiatieven op gebied van duurzaamheid, circulariteit en bewust zijn van de omgeving. Ik denk echter dat 2019 het moment is voor de early-adaptors in de bouw- en vastgoedsector om hun keurmerk ‘gezond’ te gaan vermarkten. Niet meer als iets wat wel meegenomen wordt, maar als product-visie.”

Sander te Hoonte - Algemeen Directeur - Lokhorst Bouw en Ontwikkeling

Industrialisatie en technologische vernieuwing in de bouw



“Bouwbedrijven maken steeds meer gebruik van technologische vernieuwing en digitalisering bij bouwontwerp en productie. Hierdoor worden bouw- en onderhoudsprocessen minder complex en is het mogelijk een gestandaardiseerd product op maat te bieden. Hierdoor ontstaat meer focus op het ontwikkelen van een 'lean'-bouwmethode, waarbij tussen de schakels in het proces zo min mogelijk tijd wordt verspild, machines efficiënt worden gebruikt en er een minimale verspilling van materialen en arbeid is. De bouwplaats wordt de plaats van assemblage en er wordt meer en meer onder geconditioneerde omstandigheden gefabriceerd ('prefab'). Bouwproces en rolverdeling van de ketenpartijen verandert daardoor. Risico's worden beter beheersbaar en het rendement dus meer voorspelbaar. Dit is nodig voor een duurzame en toekomstbestendige sector!”

Jan van der Doelen – Senior Sector banker Bouw & Onroerend Goed - ING

Veiligheid

“Veiligheid in de bouw zet in 2019 echt door. Dan gaat het om veilig bouwen en veilige gebouwen. Als infrabouwer GMB merken we dat onze particuliere opdrachtgevers steeds hogere eisen stellen die ons vooruit

hebben geholpen in het verbeteren van het veiligheidsbewustzijn binnen ons bedrijf. Ook overheidsopdrachtgevers volgen nu. Er is meer en handhavend toezicht. En dat is goed. GMB heeft het credo: Zonder Ongevallen, we werken veilig of we werken niet. Bewust werken aan een cultuur van vertrouwen en openheid is van belang. Zodat we elkaar kunnen aanspreken op gedrag. Zodat we werkelijk uitkomen op bouwen Zonder Ongevallen.”

Gerrit Jan van der Pol - Algemeen directeur – GMB

Flexibiliteit zorgt voor waarde eindgebruiker

“Flexibiliteit is de trend waar wij ons in 2019 op richten. Wij zien de markt bewegen richting ‘Office As A Service’- concepten en wij zijn de partij die deze transitie gaat faciliteren. Dit doen wij door een schil om het gebouw te leggen waarin hospitality en community management de eerste focus hebben. De technologische ontwikkelingen stellen ons in staat om de keten in het vastgoed efficiënter te bedienen door de integratie van Real Estate en Facility Management. Hiermee voegen we direct meer waarde toe voor zowel de eigenaar als de eindgebruiker.”

Bob Mols – HeyDay - Algemeen Directeur

AI en data

“In 2019 stappen we in de wereld van AI en een echte datamanagementstrategie hebben. Data wordt informatie, wordt kennis, worden beslissingen. De sleutel is de juiste manier van kruisverbanden leggen en daar de strategie proactief op te sturen. 2019 wordt het jaar van ego naar eco. De gebruikte resources zijn eindig, er is behoefte aan nieuwe materialen (bouw) en gedegen gebruikers-scenario’s waarin lange termijn exploitatie factoren meegenomen worden bij project keuzes. In andere woorden wordt er niet op een verwachting ontwikkeld maar op echte harde kennis waardoor partijen langer in de keten betrokken durven zijn.”

Hans Dijkstra - Holland ConTech & PropTech – Chief Operation Officer



Mijn eigen trend? Sociale Innovatie. Zodra je aan echt aan de slag gaat met technologie, dan is het zaak om je mensen mee te krijgen. Sociale innovatie is dus een must om je organisatie toekomstproof te houden. Heembouw is daar een mooi voorbeeld van voor onze sector. Zij wonnen in 2018 de Cobouw Award voor Beste Werkgever.

Holland ConTech & PropTech wenst iedereen een innovatief & passievol 2019 toe. Komend jaar gaan wij veel meer inzetten op het oplossen van vraagstukken van onze leden. In 2018 hebben we een team van 5 medewerkers opgebouwd. In 2019 gaan we veel meer events organiseren zowel intern bij onze leden als openbare toegankelijke events.

Een bijdrage van Wouter Truffino, Founder en CEO bij Holland ConTech & PropTech. 'Unleash the Innovative Power.' Meer weten? Bezoek www.contechproptech.nl