

## 'Het is van groot belang je pand onderscheidend te maken'

05-03-2019 08:40

**Met behulp van smart technologie valt er een enorme winst te boeken waar het gaat om comfort, duurzaamheid en efficiëntie van vastgoed. Het kan ook zo maar het verschil maken tussen een leegstaand pand of een pand dat tot de nok toe verhuurd is. VJ sprak over smart buildings met Eugene Soffers (algemeen directeur) en Hans Kleiwegt (financieel directeur) van techclub Nexton.**

"We gaan van bricks (bakstenen) naar bits (data) in de vastgoedsector", vertelt Soffers. "Smart technologie kan zeer effectief ingezet worden in grote gebouwen, zoals kantoren, ziekenhuizen, universiteiten en hotels."

### **Eindeloze mogelijkheden**

Alsmar nieuwe technieken maken de mogelijkheden nagenoeg eindeloos, mede door het aan elkaar koppelen van alle apparatuur, van koffiezetapparaat tot lift of koelmachine. "Deze ontwikkeling wordt nog eens extra gedreven door maatschappelijk bewustzijn, nieuwe wettelijke kaders en een toenemende focus op een effectieve en plezierige werkomgeving", voegt Kleiwegt daaraan toe.

Hoofdfoto betreft kantoorpand The Core, het nieuwe hoofdkantoor van CBRE. Mega Elektra (NEXTON) heeft begin deze week de elektrotechnische installaties opgeleverd, inclusief de complete SMART installatie.

### **Praktische toepassingen**

Zo kan in een kantoorpand de productiviteit aanzienlijk verhoogd worden. Bijvoorbeeld door het CO2-gehalte in een vergaderzaal automatisch op een gezond peil te houden. Maar ook op kleinere schaal, zoals de verlichting en de temperatuur (middels klimaatplafonds) op werkplekniveau. Voor ziekenhuizen kunnen onderhoudsbeurten bijvoorbeeld afgestemd worden op hoe vaak apparatuur gebruikt wordt, in hotels kunnen bezoekersstromen perfect in kaart gebracht worden en op universiteiten kan precies zichtbaar gemaakt worden hoe vol college- of studiezalen op elk moment van de dag zijn. Door bezetting en benutting perfect in kaart te brengen, kan elk pand efficiënter worden gebruikt of ingedeeld.

### **'Building the smart'**

Al deze mogelijkheden biedt Nexton, een techclub met een basis in de installatietechniek. Het credo luidt 'building the smart'. Het bestaat uit een groep van momenteel 15 bedrijven waarin Nexton een aandelenbelang van 50 tot 100% heeft, elk met een ander specialisme binnen (of gerelateerd aan) installatietechniek: van verlichting tot beveiliging, van technisch advies tot detachering en van app-ontwikkeling tot regulering van het binnenklimaat. Op die manier profileert Nexton zich richting de markt als spin in het web voor wie een gebouw smart wil maken.

De aangesloten partners worden door Nexton op drie manieren geholpen: door ze te coachen over de laatste technologische ontwikkelingen en welke producten en technieken daarbij het beste aansluiten, door het netwerk open te stellen en door ze te financieren. Nexton ontstond in 2003 vanuit Mega Elektra en breidt sindsdien voortdurend uit door aandeel te nemen in startups of bedrijven waar snel kapitaal nodig is. Daarnaast profiteren alle partners van het 'shared servicemodel': lagere kosten door het delen van stafdiensten als leasecontracten, inkoop, accountancy en HR.

### **'We stoppen niet bij een advies'**

"De technieken gaan zo snel en de innovatie is zo groot, dat het nauwelijks nog te volgen is", vertelt Soffers. "Wij kunnen dat door ons samenwerkingsverband juist wel. We vertellen opdrachtgevers over alle mogelijkheden van onze eigen partners. Tot slot komen we het ook echt realiseren. We stoppen niet bij een advies, we maken het waar."

## **'Resultancy in plaats van consultancy'**

Nexton is het platform waar ontwikkelaars en gebouweigenaren terecht kunnen voor alle smart building vraagstukken, van advies tot technische realisatie. Elk Nextonbedrijf is een specialist in haar/zijn expertisegebied. Nexton investeert volop in deze bedrijven. Daarbij staan innovatie en het opleiden van de eigen mensen centraal. Soffers: "Kwaliteit van een project staat met de kwaliteit van de mensen die het werk uitvoeren. Als groep willen we geen kans missen waar het smart buildings betreft."

## **'Niet het hele pand hoeft smart'**

Natuurlijk is er een investering nodig om een gebouw smart te maken. Het loont vooral voor grotere gebouwen. Een grove schatting van Soffers is dat het vanaf circa 5.000 m2 echt interessant wordt. "Het hangt natuurlijk af van wat men wil en hoe veel men wil. Niet het hele pand hoeft smart. Soms is het een heel specifieke vraag, zoals van een universiteit die de bezetting van de collegezalen realtime wilde weten", aldus Soffers.

Wie smart zegt, zegt ook duurzaamheid. Voor Nexton is duurzaamheid zo vanzelfsprekend, dat het niet eens wordt benoemd. "Smart gaat een stap verder. Duurzaamheid zit daar automatisch bij in, doordat je bijvoorbeeld geen ruimten verwarmd en verlicht waar niemand is", legt Soffers uit. Volgens Kleiweg is BENG (een 'bijna energieneutraal gebouw') al niet meer bijzonder: "We merken dat de mindset verandert. Vastgoedpartijen willen de verwachtingen overtreffen en leggen de lat voor duurzaamheid steeds hoger. Dan ontkom je niet aan smart technologie."

## **'Eindgebruikers bepalen hoe hoog de lat ligt'**

Nu het economisch goed gaat en op veel toplocaties zelfs schaarste aan kantoorruimte is, lijkt er niet echt noodzaak te zijn om je kantoorpand smart te maken. Waarom zou je het dan toch doen? "Techniek in combinatie met data stelt investeerders, huurders én gebruikers van panden in staat om effectiever en plezieriger te werken. In een oud, onplezierig gebouw wil je niet werken", reageert Kleiweg.

En dat betekent dat je als ontwikkelaar/belegger op termijn bijna niet aan deze investering ontkomt. Soffers: "Veel (grote) eindgebruikers vinden dit steeds belangrijker en zijn bereid meer huur te betalen voor een gebouw dat smart is. Het kan zo maar zijn dat de gebruikers het op een gegeven moment zelfs gaan afdwingen. Zij bepalen uiteindelijk hoe hoog die lat ligt. Dan wordt het heel belangrijk om je pand te doen onderscheiden, want dat kan dan het verschil maken tussen een leegstaand of volledig verhuurd pand. Nu is het moment om te investeren om een volgende crisis beter te weerstaan."

Meer weten over smart buildings en de expertise van Nexton? Nexton staat op de beurs Building Holland van 9 tot 11 april.