

Dit zijn de PropTech en ConTech trends voor 2020

23-12-2019 13:00

Wordt 2020 het jaar dat de sneakers en het T-shirt definitief hun intrede doen in de traditionele vastgoedsector? Eén ding is zeker: 2020 wordt het jaar waarin meer (moet) worden ingezet op innovatie, tech en data. Lees verder voor de belangrijkste trends door 24 experts uit het ledenbestand van Holland PropTech & ConTech.

In 2020 wordt, nog meer dan voorgaande jaren, de nadruk gelegd op relevantie als marktpartij. Vastgoedeigenaren doen er alles aan om hun panden toekomstproof te maken en te houden en dat is in een snelle veranderende sector een taak op zich. Relevant en concurrerend blijven gaat hand in hand met het **uitvoeren van een visie**. Het **veranderend speelveld** dwingt tot **innoveren**.

Bedrijven hebben zorgen over de continuïteit in de productie: de bouwsector wordt momenteel geplaagd door de gevolgen van wet- en regelgeving op het gebied van stikstofuitstoot, de hoeveelheid niet afbreekbare stoffen in de grond en de kwaliteitsborging rondom bouwprojecten- en werken als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen.

Bewustzijn aangewakkerd

Het zal dan verder ook niemand iets verbazen dat veel trends van 2020 te maken hebben met **duurzaamheid**. 2019 lijkt het bewustzijn weer aangewakkerd te hebben dat het echt anders zal moeten. Niet alleen maar in opstand komen tegen de regels, maar juist innovatie op gang brengen. De early-adopters kunnen in 2020 profiteren van hun voorsprong. De rest zal snel moeten volgen, er is geen weg meer terug.

Het doel is om energie neutrale gebouwen te creëren, slimme steden te ontwikkelen en efficiëntere, maar groenere, productie te stroomlijnen - uiteraard betaalbaar en schaalbaar. Klimaatverandering en de focus op duurzaamheid verandert de manier waarop de Nederlandse sector functioneert. Met een snelle bevolkingsgroei en versnelde verstedelijking wordt geschat dat de wereldwijde vraag naar energie tegen 2050 zal verdubbelen, wat een productiever gebruik van energie en materialen vereist.

2020 is het jaar waarin we stappen gaan maken richting een **circulaire economie (CE)**, waarbij de Take-Make-Dump benadering zal worden omgebogen naar een economie zonder afval.

De vastgoedwaardeketen zal beginnen met het uittesten van een 'systeembenadering' voor de manier waarop ze materialen en afval beheren en erkennen dat de output van het ene bedrijf, de input van het andere is. Bedrijven met een geïntegreerd engineeringaanbod, waarbij kernbouwmogelijkheden en milieupertise worden gecombineerd, zullen in dit toekomstige landschap een belangrijke rol te spelen hebben.

Kanteling

Écht innovatief ben je dan ook als je als onderneming in 2020 de kanteling durft te maken van geld verdienen naar **impact maken**. We staan voor grote maatschappelijke opgaves. De markt heeft een aantal mogelijkheden om deze op te lossen door gebruik te maken van **digitalisering**.

Al een aantal jaren groeit het besef van de enorme impact die het gebruik van data binnen de vastgoedsector kan hebben. De CBRE EMEA Occupier survey 2019 laat een fundamentele verschuiving in de behoefte aan toekomstgerichte, strategische vastgoedadviesing zien. **Complexiteit en de juiste interpretatie van data** zijn hierbij sleutelbegrippen. Daar moeten vastgoedadviseurs effectief mee om kunnen gaan.

Bedrijven in de gehele keten zitten nu op een schat aan data, maar om vanuit die data waarde te creëren is op

dit moment nog een uitdaging. De uitdaging waar wij voor staan met smart technology is om gegenereerde data en informatie te gebruiken voor nieuwe toepassingen. **Van meten is weten naar constante verbetering.**

Winnaars

In 2020 zal het meer gaan over hoe data kan bijdragen aan een verbeterde **customer experience**. De grote stappen van 2020 zullen hoofdzakelijk met IoT (Internet of Things) ontwikkeling hebben te maken. Winnaars zullen de partijen zijn die van deze IoT data relevante informatie kunnen maken, en dit op de juiste manier kunnen teruggeven aan hun klanten, natuurlijk met als uitgangspunt een verbeterde klantrelatie.

2020 zal succesvol zijn voor wendbare en digitale organisaties, die tijdig alle databronnen ontsluiten en transformeren in nuttige informatie. Dit vraagt om een duidelijke visie nú, in combinatie met een **datastrategie**, zodat gekwalificeerde medewerkers met dedicated software van veelal start- en scale-ups van data bruikbare informatie maken. Komend jaar zal ook verdere **standaardisatie** in de bouw- en vastgoedsector plaatsvinden, om data-uitwisseling - en zo de samenwerking binnen de verschillende ketens - te bevorderen.

Artificiële Intelligentie (AI) heeft zijn intrede al gedaan, maar zal komende jaren een gewoon onderdeel van de bedrijfsmiddelen van een vastgoedprofessional worden. Zo zal het baseren van taxaties en andere waarderingen op referentietransacties, langzaam maar zeker worden vervangen door modellen gebaseerd op data van belangrijke waarde drivers.

Dataverzameling groeit exponentieel

AI wordt in 2020 bovendien relevanter met betrekking tot data-analyse: toepassingen van data en datavisualisatie worden in hoog tempo verder ontwikkeld. De komst van 5G internet – wat de basis legt voor het IoT – zal de dataverzameling exponentieel doen groeien.

Goed nieuws is dat de AI modellen zelf transparanter en begrijpelijker zullen worden. Mens en computer gaan met elkaar in gesprek in 2020. Door de inzet van spraakherkenning en AI ontstaat een nieuwe interface en zelfs een **persoonlijke band tussen mens en computer**, waardoor er nieuwe omgangsvormen zullen ontstaan die we nu nog niet kennen.

Verder zal er een verdere daling plaatsvinden in de waarde van 'stenen' ten opzichte van **welzijn** (gezondheid en geluk). In 2025 is de bijdrage aan welzijn van mensen de doorslaggevende factor voor het kiezen van een bepaald huis, op een bepaalde plek.

Businessmodellen zullen zich dan meer richten op **living as a service**. In 2020 zullen dan ook woonconcepten als shared living en communities in aantallen én waarde toenemen. Er duikt ook een nieuwe term op in de vastgoedwereld: **mixed-use gebouwen**. Een gebouw dat een combinatie is van werken en wonen, aangevuld met zorg, leren, retail en/of horeca, die bij succesvolle exploitatie de waarde van het pand in waarde doet stijgen. Inzet van een Community Manager en een commerciële exploitatie als 'huiskamer' van gebruikers helpt deze gebouwen te renderen.

Snel beslissingen nemen

Een nieuwe generatie komt aan het roer die naast het stellen van verdergaande eisen aan gebouwen, ook gewend is om snel beslissingen te nemen, gebaseerd op online informatie, gemak en transparantie. Goede online marketing is voor het aantrekken van deze doelgroep essentieel. Niet alleen het aantal online huurdeals neemt toe, maar ook de grootte van deze deals.

De data die hierover aan de achterkant wordt gevangen en geanalyseerd, geeft de kans om de **customer journey** van nieuwe klanten nog beter te begrijpen en er beter op in te spelen.

De ontwikkeling van de customer journey zal verder profiteren van de opmars van de **Digital Twin**, waarin de data van het gebouw en de data van de gebruikers en serviceproviders van dat gebouw samenkomen. Deze rijkdom aan data gaat het in 2020 mogelijk maken om gebouwgebruikers (werknemers, huurders, patiënten, bezoekers, studenten, gasten, etc.) gerichte en passende ondersteuning en diensten te bieden en **automatisch advies** te geven gedurende al hun verschillende activiteiten op één dag.

Belangrijkste voorwaarde

Tenslotte is het goed om te stil te staan bij de volgende vraag: Welke technisch dienstverlener weet aantoonbaar vastgoedwaarde en gebruikerswaarde met nieuwe trends te realiseren? Dat zijn die zeldzame partijen die technologie toepassen om hun grootste kapitaal optimaal in hun kracht te zetten: namelijk mensen. Het zijn de mensen die de beschikbare data en technologie in weten te zetten in waarde en het zijn mensen die door samenwerkingen gezonde woon- en werkomgevingen weten te realiseren. De allerbelangrijkste voorwaarde voor succes in 2020 is dan ook: **human capital**.

Dit artikel is tot stand gekomen door bijdragen van: Bas Ambachtsheer (Directeur, Croonwolter & Dros), Begga Berben (Manager Real Estate Finance & Innovation Lead ING), Jaap van der Bijl (CEO Altera Vastgoed), Huib Boissevain (Owner Annexum), Duarte Catarino (Regional Director Benelux AECOM), Jan van der Doelen (Senior Sector Banker Building & Construction and Real Estate ING), Sander Grunewald (Partner KPMG Netherlands Advisory), Robbert Heekelaar (VP Architecture & Emerging Technologies Prologis), Sander te Hoonte (Lokhorst Bouw en Ontwikkeling), Michael Hesp (Head of Strategy Netherlands CBRE Global Investors), Frank Kerstens (Lead Real-Estate SBR Nexus), Bernardo Korenberg (Head of Sustainability & Innovation Bouwinvest Real Estate Investors), Sander Lijbers (AEC Industry Manager Autodesk), Alexander Lindeboom (Directeur Beheer & Exploitatie, Heijmans), Yvonne van Mierlo (Directeur Blauwhoed Studio), Simone van der Neut (Facility Solutions Developer ArrangeGroup), Walter Okhuijsen (Manager Business Development & Innovation, Strukton), Rienk Oosterhof (Chief Real Estate Officer The Student Hotel), Wouter Oosting (Senior director Workplace Strategies en Innovatie CBRE), Jurgen de Ruiter (Directeur Financiën en Bedrijfsondersteuning Parteon), Norbert Schotte (Innovatiemanager VORM Holding), Bernd Stahli (CEO NSI), Wouter Truffino (Founder & CEO Holland ConTech & PropTech) & Daan van der Veen (Head of Leads & Marketing Merin).

Vond je dit artikel interessant en wil je vaker op de hoogte worden gebracht over de belangrijkste PropTech ontwikkelingen in onze sector? Stuur dan een e-mail naar info@contechproptech.nl met als onderwerp 'Houd mij op de hoogte' of bezoek onze website: www.contechproptech.nl.