

Komen vastgoed en digitalisatie dan eindelijk samen?

16-03-2021 09:00

De werelden van muziek, entertainment en financiën zijn als gevolg van digitalisatie radicaal veranderd. De wereld van vastgoed en de ontwikkeling van de vastgoedindustrie zijn dat in het algemeen niet. En dat is nog zacht uitgedrukt. Maar er is verandering in zicht. Holland Property Plaza vroeg Bas Boorsma (Chief Innovation Officer van Change=) inzicht te geven in de trends en ontwikkelingen rondom digitalisatie in de vastgoedsector.

In tegenstelling tot andere bedrijfstakken en maatschappelijke domeinen is de vastgoedsector vrij laat met het omarmen van digitalisatie en in het geval van slimme huizen lijken zaken zich te beperken tot enkele, tamelijk incrementele domotica toepassingen. So what's up?

Meteen een intermezzo: digitalisatie is niet het zelfde als digitalisering. Digitalisatie is de veranderingen die mogelijk worden gemaakt door digitale technologie zoals nieuwe business- en service modellen, nieuwe vormen van menselijke interactie en zelfs een verandering in cultuur, normen en waarden. Kenmerken van digitalisatie zijn genetwerkt en gedistribueerd handelen, zoals plaats- en tijdonafhankelijk werken, de peer-to-peer redactie van Wikipedia en slimme energie netwerken. Einde intermezzo.

Een groot deel van de domotica-industrie is nog steeds gericht op de consument in plaats van zich te ontwikkelen tot een zakelijke markt. Dit heeft geleid tot een gebrek aan standaarden en interoperabiliteit. In tegenstelling tot de digitalisatie van het kantoor (waar schaal, interoperabiliteit en standaarden noodzakelijk zijn voor alle belanghebbenden), zijn de consumentenoplossingen nicheproducten gebleven, opgesloten door de 'walled gardens' van de bedrijven die ze produceren.

Een andere reden waarom de vraag naar domotica beperkt is gebleven, is dat weinig mensen warmlopen voor techno-centrische oplossingen in hun huis. Veel mensen blijven bezorgd over wat er met hun data gebeurt. Wat moet Google met mijn verwarmingsdata? En Amazon met mijn muziekvoorkeuren? Veel van dergelijke diensten kunnen gegevens uitwisselen over individuele voorkeuren en routines die de meeste mensen liever niet zomaar delen.

Privacy is een veelbesproken onderwerp als het gaat om digitalisatie, maar ook als we deze zorgen hierover buiten beschouwing laten, toont de vastgoedsector zich zeer resistent tegen verandering. Oude productiemodellen blijven grote sommen geld opbrengen en de impact van digitalisatie wordt in het beste geval gezien als weinig impactvol en in het slechtste geval als irrelevant. De vastgoedsector is nu dan toch echt toe aan een upgrade, en een reeks trends en factoren zijn zichtbaar en van invloed:

- Het 'as-a-service'-bedrijfsmodel (AAS) begint invloed te hebben op woonruimte. Airbnb en zijn concurrenten zijn bijvoorbeeld niet langer 'trendy nieuwkomers'; ze hebben de manier waarop we omgaan met reizen of het verhuren van ruimte, systematisch veranderd.
- Jongvolwassenen willen tegenwoordig graag (ooit) een eigen huis bezitten, maar ze zijn minder geneigd om zich vast te leggen aan een hypotheek met een looptijd van 30 jaar. Ook voldoen velen van hen niet aan de nieuwe, strengere eisen voor een hypotheek. Het 'pay-as-you-use'-principe gekoppeld aan de moderne 'ik wil het hier en nu'-cultuur heeft bij millennials in westerse samenlevingen de voorkeur. De verandering in eigendom en de opkomst van XaaS-benaderingen veranderen de manier waarop we woningen ontwerpen, bouwen, opleveren, bezitten en onderhouden.
- Modulaire bouw maakt het mogelijk om op een kosteneffectieve manier leidingen, sensoren en netwerktechnologie in te bouwen en bovendien eerder in een bouwproject netwerktechnologie mee te nemen.

- In offertes, contracten en verzoeken om voorstellen van overheidsinstanties wordt steeds vaker de nadruk gelegd op een ecologisch duurzaam ontwerp voor nieuwbouw. Digitale middelen helpen het gebruik van gebouwen te verduurzamen: denk aan energiemanagement, user-sensing en digitaal gefaciliteerde hybride gebruik van fysieke ruimtes.
- Ook andere maatschappelijke behoeften en doelgroepen, zoals een omgeving voor ouderen, vereisen steeds vaker slimme ontwerpen en digitale oplossingen.
- Slimme energienetwerken worden innovatiever. Stadsbewoners kunnen meer directe voordelen halen uit slimme netwerken door een groter onderscheid in slimme netwerkdiensten in huis mogelijk te maken. Hierbij kan worden gedacht aan een bredere controle en een breder beheer van diensten, zoals het thuis opladen van elektrische voertuigen (EV's), dynamisch energieverbruik door specifieke huishoudelijke apparaten om het energieverbruik te verminderen (met name tijdens piekuren) en individuele opwekking van zonne-energie waarbij overtollige energie kan worden teruggekocht aan het netwerk.
- De werelden van wonen, werken, leren en entertainment komen samen. Hybride gebruik van ruimte vereist digitale intelligentie om te voldoen aan dynamische gebruikersbehoeften, om fysieke toegang te beheren, om persoonlijke instellingen toe te passen etc.

Een voorbeeld van een 'best practise' die deze invloedrijke factoren weerspiegelt, [is Change=, ontwikkelaar van micro-woningen en gevestigd in Amsterdam](#). Dit bedrijf ontwikkelt grote appartementsgebouwen die zo duurzaam mogelijk worden gebouwd en geëxploiteerd. Het biedt 'as-a-service'-opties waarmee de woonomgeving kan worden afgestemd op de behoeften van de jongere segmenten van de markt. Change= biedt een variëteit aan diensten, zoals restaurant-, fitness- en wellnessfaciliteiten, flexibele werk, evenement en kantoorruimte ([Change= PRO](#)) en ondersteunende diensten voor jonge ondernemers. 'Inclusiviteit' is een belangrijk begrip binnen het Change= concept, hoewel de kwaliteit van het ontwerp eigenlijk meer neigt naar 'exclusief'. Het doel van het bedrijf is om eerst aan de gemeenschap te denken en daarna pas aan de bakstenen, het interieurontwerp en de technologie. Change= past dus design thinking toe op elk onderdeel van haar activiteiten, in tegenstelling tot de meer traditionele aanpak van architectuur of engineering. In de kern gebruikt Change= stenen om te komen tot sociale innovatie. Change= groeit snel en heeft als een disruptieve "change agent" de aandacht getrokken van de grotere spelers op de Nederlandse woningmarkt. De naam lijkt dan ook erg toepasselijk.

Door Bas Boorsma, Chief Innovation Officer bij Change=, member of Holland Property Plaza.