

Datacenters: aantrekkelijke investering of risicovol nicheproduct?

Bas Hakker | Gepubliceerd: om 14:08



Nederland telt circa 189 grotere en co-locatie-datacenters, die samen goed zijn voor 1,4 miljard euro aan investeringen. Ze leveren zo'n 11.000 banen op. Foto: Oselote / Shutterstock.com

Netcongestie, ruimtegebrek en maatschappelijke weerstand maken de ontwikkeling van nieuwe datacenters complex, terwijl de vraag naar digitale capaciteit juist explosief groeit. Hoe aantrekkelijk zijn datacenters voor vastgoedbeleggers? 'Dit is geen standaard vastgoed. Weet waar je aan begint.'

Het probleem van datacenters in het kort? Ze verbruiken een heleboel stroom en bovendien zijn de blokkendozen geen architectonische hoogstandjes die passen in het landschap waar ze staan. Tegelijkertijd leveren ze een heleboel reken capaciteit op waarop de hele Nederlandse maatschappij draait. Er is meer capaciteit nodig in deze AI-tijden en daar betalen grote en kleine bedrijven stevig voor. De komst van datacenters gaat dan ook altijd gepaard met forse discussies tussen de voor- en tegenstanders.

Zo liet brancheorganisatie Dutch Data Center Association (DDA) onlangs aan actualiteitenprogramma Nieuwsuur weten dat er nog zeven grote datacenters worden gebouwd, terwijl de Tweede Kamer een motie had aangenomen om de bouw van zulke grote centers tegen te houden. Volgens de DDA komt de politieke weerstand te laat, want de vergunningen waren al grotendeels verleend. 'Hoe is dit mogelijk?', vroeg Kamerlid Pieter Grinwis van de ChristenUnie begin vorige maand in de Tweede Kamer. 'Dat huizen niet kunnen worden gebouwd en ondernemers niet kunnen verduurzamen, maar in Amsterdam wel een megagroot datacenter verrijst voor het Amerikaanse Microsoft?'

Europees koploper

Sectoreconoom Telecom Diederik Stadig van ING zegt over de urgentie van datacenters: 'Nederland heeft een goede digitale infrastructuur en plukt daar economisch de vruchten van. Denk bijvoorbeeld aan de bloemenveiling of aan de vele fintechs die Amsterdam rijk is. Datacenters zijn de ruggengraat van die digitale economie: zo maken ze AI, thuiswerken en e-commerce mogelijk. Amsterdam is op dit moment Europees koploper, naast Frankfurt, Londen, Dublin en Parijs, maar dreigt die positie te verliezen door netcongestie.'

'Datacenters leveren een digitale infrastructuur die van cruciaal belang is voor iedereen', zegt Maurits van Haare Heijmeijer, hoofd datacenters bij vastgoedadviseur CBRE. 'We zien een grote vraag naar meer datacenter capaciteit in Nederland. Toch zit de rem erop, met name vanwege de netcongestie en in toenemende mate de regulering, zowel op nationaal, regionaal als lokaal niveau.'

Als er vraag is, zijn er altijd investeerders. Het knelpunt zit dan ook niet in de vraag, maar in het aanbod. Door het overvolle stroomnet en beperkte ruimte wordt uitbreiding steeds lastiger. Dat heeft directe economische gevolgen.



BEKIJK OOK

Installeer de app voor toegang tot Vastgoedmarkt met één klik!

Installeren

'Het goede nieuws is dat een Nederlandse workload (werklast, oftewel de rekenkracht, red.) in het buitenland kan draaien, het slechte nieuws is dat investeren in rekenkracht de marginale kosten van gebruik omlaag brengt. AI-startups ontstaan dus daar waar rekenkracht goedkoop en beschikbaar is. Als Nederland dat niet kan bieden, lopen we bedrijven mis', zegt Stadig.

Daarmee wordt een ogenschijnlijk technische kwestie ineens een strategische economische factor. Datacenters zijn geen neutrale infrastructuur, maar bepalen mede waar economische activiteit zich ontwikkelt.



Foto: Make more Aerials / Shutterstock.com

Fysieke infrastructuur

Die afhankelijkheid van een fysieke infrastructuur is opvallend in een tijd waarin digitalisering juist wordt geassocieerd met flexibiliteit en locatie-onafhankelijkheid. Data lijken immaterieel, maar de verwerking ervan is dat allesbehalve. Achter elke digitale dienst schuilt een fysiek systeem van gebouwen, kabels, energievoorzieningen en koeling. Dat maakt de sector vergelijkbaar met traditionele infrastructuur zoals havens en luchthavens: onmisbaar, maar ook kapitaalintensief en gevoelig voor beleid.

Die economische betekenis wordt onderstreept door cijfers uit ING-onderzoek. Nederland telt circa 189 grotere en co-locatie-datacenters, die samen goed zijn voor 1,4 miljard euro aan investeringen. Ze leveren zo'n 11.000 banen op. Dit naast de serverruimtes en rekencenters die nog bij ziekenhuizen, banken en universiteiten staan. Dat lijkt bescheiden in een economie van meer dan 1.000 miljard euro, maar de indirecte impact is veel groter. Datacenters faciliteren immers hele sectoren die afhankelijk zijn van digitale diensten.

Investeringscase

Om de investeringscase goed te begrijpen, is het cruciaal om te snappen wat een datacenter precies is. Dat lijkt een open deur, maar volgens onderzoeker Rudolf van der Berg van Stratix, dat veel onderzoek doet naar de verhouding tussen digitale infrastructuur en politiek, wordt dit vaak onderschat. 'Een datacenter is geen traditioneel vastgoedobject, maar een infrastructuurknooppunt waar energie, data en netwerken samenkomen. Bedrijven huren er veelal zelf geen vierkante meters, maar rekenkracht, opslag en connectiviteit.'

Het ING-rapport maakt daarbij onderscheid tussen drie typen datacenters: [hyperscale datacenters](#) – van grote techbedrijven zoals Google en Microsoft; co-locatiedatacenters – waar meerdere klanten ruimte huren; en [bedrijfsdatacenters](#) – die bedrijven zelf beheren. Vooral die laatste categorie verdwijnt snel. Bedrijven kiezen er steeds vaker voor hun IT niet meer in eigen rekencentra of serverruimtes te hebben en deze te plaatsen in co-locatiedatacenters, gespecialiseerde datacenters of direct naar de cloud te

Dat is niet alleen een kostenkwestie, maar ook een kwestie van schaal en efficiëntie. Van der Berg ziet datzelfde proces in de praktijk. 'Datacenters profiteren van enorme schaalvoordelen. Alles – van stroom tot koeling – wordt efficiënter als je het op grote schaal doet.' Die schaalvoordelen maken datacenters aantrekkelijk als infrastructuur, maar ook complex als investering. Het gebouw is slechts een klein onderdeel van het geheel en de echte waarde zit in de technische systemen en de verbinding met netwerken.

“Bij datacenters betekent locatie iets fundamenteel anders. Hier gaat het niet om zichtbaarheid, bereikbaarheid of huurprijzen, maar om connectiviteit”

Dat verschil komt ook terug in de manier waarop naar locatie wordt gekeken. In vastgoed draait alles om locatie, maar bij datacenters betekent dat iets fundamenteel anders. Hier gaat het niet om zichtbaarheid, bereikbaarheid of huurprijzen, maar om connectiviteit. Datacenters functioneren als knooppunten in een digitaal ecosysteem. Bedrijven willen zich vestigen op plekken waar veel verbindingen samenkomen, zoals internet exchanges en glasvezelnetwerken. Nederland heeft daarin een sterke uitgangspositie, onder meer dankzij de aanwezigheid van zeekabels en de AMS-IX, een van de grootste internetknooppunten ter wereld.

Dat verklaart waarom zoveel datacenters zich in en rond Amsterdam concentreren. Volgens Van der Berg is dat geen toeval. 'Daar wil iedereen zitten, want daar zitten de netwerken. Als je daar niet zit, ben je minder aantrekkelijk.' Voor investeerders betekent dit dat locatie nog steeds cruciaal is, maar dat de criteria volledig anders zijn. Een verkeerde locatiekeuze kan desastreus zijn. Zelfs met vergunningen en stroom kan een co-locatiedatacenter onaantrekkelijk blijken als het niet in het juiste cluster ligt. 'Je kunt alles goed doen – vergunning, stroom – maar als je niet op de juiste plek zit, komt er niemand', aldus Van der Berg.

Grote stroomverbruikers

Naast locatie is energie de belangrijkste factor. Datacenters zijn grote stroomverbruikers en volledig afhankelijk van een stabiele elektriciteitsvoorziening. In Nederland verbruikt de sector ongeveer 4,6 procent van alle elektriciteit (0,5 procent van de energie). Tegelijkertijd groeit de vraag snel, vooral door de opkomst van AI en datagedreven toepassingen. ING vat die ontwikkeling in zijn rapport kernachtig samen: 'Door de opkomst van AI neemt de behoefte aan datacentercapaciteit toe. Daarnaast wordt de groei geremd door netcongestie, waardoor de bezettingsgraad stijgt en prijzen oplopen.'

Daarmee ontstaat een klassiek spanningsveld tussen vraag en aanbod. Voor beleggers kan dat positief uitpakken; schaarste leidt immers tot hogere prijzen. Maar het vergroot ook de risico's. Zonder stroom is een datacenter niets waard. Daar komt bij dat de technische eisen snel veranderen. Servers worden krachtiger en verbruiken meer energie, wat hogere eisen stelt aan koeling en infrastructuur. Dat wordt uitgedrukt in zogeheten *power density*: de hoeveelheid energie en koeling die per vierkante meter nodig is. Voor AI-toepassingen ligt die aanzienlijk hoger dan voor traditionele IT.



BEKIJK OOK

Datacenter verbruikt straks meer stroom dan heel Lelystad

'Gebouw ondergeschikt'

procent van de totale investering uit de 'sneu' (net gebouw) en de grond. De

Installeer de app voor toegang tot Vastgoedmarkt met één klik!

rest zit in energie-infrastructuur, koeling, noodstroom en connectiviteit. Dat maakt datacenters fundamenteel anders dan kantoren of logistiek vastgoed.

Van der Berg: 'Het gebouw is ondergeschikt. Het draait om wat erin zit: stroom, koeling, netwerken.' Dat maakt datacenters ook minder flexibel. Waar een kantoor relatief eenvoudig een andere functie kan krijgen, geldt dat voor datacenters nauwelijks. Ze zijn sterk gespecialiseerd en daardoor is het lastig er een nieuwe bestemming aan te geven.



Foto: Make more Aerials / Shutterstock.com

Energiegebruik

Een belangrijk punt in het maatschappelijke debat is het energiegebruik. Datacenters staan bekend als grote stroomverbruikers, maar tegelijk is de sector sterk efficiënter geworden. Volgens het Internationaal Energieagentschap is de werklast van datacenters tussen 2015 en 2021 met 260 procent gestegen, zo meldt het ING-rapport. Tegelijk nam het elektriciteitsverbruik slechts met 10 procent toe. Dat komt door efficiëntere hardware en betere koeling.

Ook op het gebied van duurzaamheid worden stappen gezet. Zo gebruikt de sector voor ongeveer 99 procent duurzame energie en wordt er geëxperimenteerd met restwarmte en nieuwe koeltechnieken. In Nederland lopen tientallen projecten waarbij restwarmte van datacenters wordt ingezet voor bijvoorbeeld woningen of glastuinbouw, al blijkt dat in de praktijk niet altijd eenvoudig vanwege transportverliezen en afstand.

Weerstand

Toch blijft de publieke opinie kritisch. Het absolute energieverbruik groeit en datacenters concurreren met andere sectoren om schaarse netcapaciteit. Dat spanningsveld werkt door in beleid en vergunningverlening. Volgens Stijn Grove, directeur van de DDA, is het debat daardoor uit balans. 'We focussen op AI en technologie in Nederland, en dus heb je datacenters nodig. Europa wil de sector verdrievoudigen in vijf tot zeven jaar. Maar in de media lees je vooral negatieve verhalen, terwijl er dus 11.000 mensen in de sector werken.'

“We zien een grote vraag naar meer datacentercapaciteit in Nederland. Toch zit de rem erop, vanwege netcongestie en in toenemende mate regulering”

Hij wijst ook op de economische impact. 'Datacenters gebruiken in totaal nu zo'n 350 hectare grond, maar leveren economisch net zoveel op als de landbouwsector. Ze gebruiken dus relatief maar weinig ruimte.' Daarnaast kunnen datacenters lokaal een grote rol spelen. Gemeenten profiteren van extra inkomsten en werkgelegenheid, terwijl projecten zoals in de

Voor vastgoedbeleggers lijken datacenters daarmee een aantrekkelijke asset class. Het zijn kapitaalintensieve objecten met vaak langjarige contracten en relatief stabiele inkomsten. In die zin vertonen ze overeenkomsten met infrastructuurbeleggingen. Maar die vergelijking gaat volgens Stadig, zoals al aangegeven, slechts gedeeltelijk op. 'Oppervlakkig lijkt het op vastgoed: kapitaalintensief, stabiele cashflows. Maar het is essentieel anders. Stroomcapaciteit, koeling en connectiviteit maken het technisch veel complexer.'

Die complexiteit vertaalt zich in risico's. Veel investeerders onderschatten de technische en operationele eisen. 'Dit is geen standaard vastgoed. Je moet echt weten waar je aan begint', zegt Van der Berg. Bovendien wordt de markt sterk beïnvloed door een beperkt aantal grote spelers, zoals Microsoft en Google, die op wereldwijde schaal opereren en een groot deel van de vraag bepalen.

Paradox

De groeidynamiek van de sector maakt het beeld nog complexer. Wereldwijd groeit de datacentersector met 6 tot 7 procent per jaar en door de opkomst van generatieve AI nog sneller. Tegelijkertijd wordt die groei afgeremd door bottlenecks zoals netcongestie en tekorten aan chips. Dat zorgt voor een paradoxale situatie: de vraag is groot en stijgt snel, maar het aanbod kan niet altijd volgen.

“In sommige gebieden duurt het twee jaar om een datacenter te bouwen, maar op andere plekken twaalf jaar. Op die manier is er geen businesscase te maken en gaat het geld naar het buitenland”

Volgens Grove zit daar ook het grootste probleem voor investeerders. 'In sommige gebieden duurt het twee jaar om een datacenter te bouwen, maar op andere plekken twaalf jaar. Op die manier is er geen businesscase te maken en gaat het geld naar het buitenland.' Daar komt bij dat beleid versnipperd is. Volgens Stadig ontbreekt een duidelijke nationale visie. 'Er lijkt onvoldoende begrip van wat voor soort datacenters er zijn en welke prioriteit ze hebben.' Besluitvorming ligt vaak bij gemeenten, wat leidt tot onzekerheid en inconsistentie.

Genuanceerd

De conclusie is daarmee genuanceerd. Datacenters kunnen een aantrekkelijke investering zijn, maar alleen onder de juiste voorwaarden. De sector profiteert van sterke structurele trends en een groeiende vraag naar digitale infrastructuur, maar de risico's zijn aanzienlijk en vaak technisch van aard. Voor beleggers betekent dit dat selectiviteit essentieel is. De beste kansen liggen in projecten met sterke partners, duidelijke huurders en toegang tot energie en netwerken. Wie die combinatie weet te vinden, kan profiteren van een van de belangrijkste groeiemarkten van deze tijd. Maar wie de complexiteit onderschat, loopt het risico op een kostbaar project zonder solide basis.

Van Haare Heijmeijer van CBRE: '[Investeren in datacenters](#) is een niche die zich lastig laat vergelijken met andere vastgoedcategorieën. Het meest vergelijkbaar zijn shell-beleggingen, waarbij uitsluitend het vastgoed van het datacenter als beleggingsproduct wordt verkocht, zonder de operatie en de hardware. In deze gevallen is doorgaans sprake van langjarige huurcontracten, waardoor het product beter aansluit bij traditionele vastgoedbeleggingsfondsen.'

Hij legt uit dat net als bij alle andere beleggingen een goed inzicht in de markt essentieel is. 'De datacentermarkt is bovendien relatief

Installeer de app voor toegang tot Vastgoedmarkt met één klik!