

# Beleggingssucces datacentermarkt rust op meer dan alleen kapitaal

Jarenlang zat de Europese datacentermarkt op slot door een gebrek aan kapitaal, versnipperde markten en een overvloed aan voorschriften. Maar inmiddels ontpoppen datacentra zich in rap tempo tot het kloppende hart van de Europese economie. Kunstmatige intelligentie, clouddiensten en nationale digitale ambities geven de sector vleugels.

Door Arjen Jonk

Europa werkt aan een grootschalige vernieuwing van de infrastructuur. Dat opent deuren voor institutionele beleggers. Door de juiste keuzes te maken en de juiste samenwerkingen aan te gaan, kan het continent zich in de komende tien jaar ontwikkelen tot een van de belangrijkste markten voor digitale infrastructuur.

Overheden en de Europese Commissie zetten digitale infrastructuur hoog op de agenda, gestut door politieke draagkracht, financiering en industriebeleid. Frankrijk en Duitsland hebben omvangrijke programma's gelanceerd die de motor

vormen achter de groei van kunstmatige intelligentie en clouddiensten.

Rekenkracht en supercomputing zijn geen luxe meer, maar zijn onontbeerlijk voor toepassingen als zelfrijdende auto's, biotechnologie en de nationale veiligheid. Europa koppelt beleid aan financiële slagkracht. Voor beleggers ontstaan kansen die rusten op maatschappelijk draagvlak, een stevige lokale vraag en voorspelbare opbrengsten.

Maar Brussel zit niet stil. Nieuwe EU-verordeningen verplichten datacenters hun energie- en waterverbruik te rapporteren. Duitsland stelt daarnaast strengere eisen aan het hergebruik van restwarmte bij nieuwbouw. Deze maatregelen sluiten aan bij de bredere duurzaamheidsagenda, waarin transparantie en verslaggeving centraal staan. Nationale toezichthouders nemen die normen over, waardoor beleggers steeds beter zicht krijgen op de duurzaamheid van hun beleggingen. Beleid krijgt in de praktijk steeds meer handen en voeten.

## De AI-versnelling

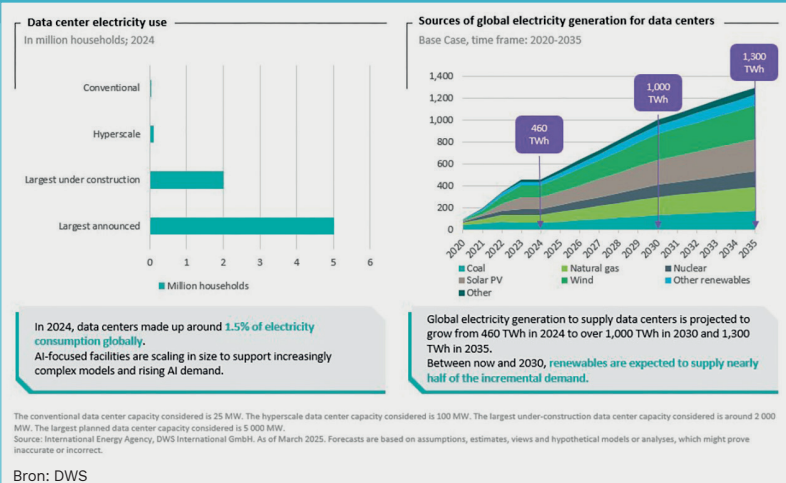
De doorbraak van kunstmatige intelligentie heeft de functie van datacenters ingrijpend veranderd. Ze zijn niet langer grauwe loodsen vol servers, maar energie-intensieve krachtcentrales waar dag en nacht de meest geavanceerde modellen draaien. Grote Europese economieën grijpen dit moment aan om hun digitale onafhankelijkheidsambitie tastbaar te maken. Frankrijk en Duitsland profileren zich als thuishaven van rekenfabrieken met een vermogen van meer dan 1 gigawatt, wat in Europa tot voor kort ondenkbaar was. Van toekomstmuziek is geen sprake meer: het gebeurt nu, gedreven door nationale strategie, geopolitieke belangen en de wedloop om koploper te worden in kunstmatige intelligentie. Niet alleen rekenkracht, maar ook glasvezel, energiezuikerheid en koeling bepalen de concurrentiekracht op de lange termijn.

## Hobbels op de weg

Het Europese stroomnet, al zwaar belast door de energietransitie, kraakt in zijn voegen. In veel regio's is de capaciteit uitgeput. In Nederland wachten datacenterbouwers soms tien jaar op een aansluiting.

Op het Iberisch schiereiland viel in april de elektriciteit een dag massaal uit: een pijnlijke les dat ook moderne netten kwetsbaar zijn voor piekbelasting. Toch ligt

**FIGUUR 1: SECTOR SNAPSHOT: DATA TRANSMISSION & STORAGE**



de ontwikkeling ook daar niet stil: in Madrid verrijzen in hoog tempo nieuwe datacentra.

Een datacenter zonder elektriciteit is niet meer dan een lege doos. Netcongestie geldt dus als een serieus te nemen beleggingsrisico. De stroomvoorziening bepaalt waar gebouwd kan worden, wanneer projecten van de grond kunnen komen en wat voor rendementen er op korte termijn kunnen worden behaald. Beleggers moeten daarom meedenken over de energiezuikerheid: investeren in zonne- en windparken naast een datacenter, energieopslag op eigen terrein en het uitonderhandelen van flexibele contracten. Zulke investeringen zijn geen luxe, maar pure noodzaak.

### Lokale politiek en internationaal kapitaal

Het stroomnet is niet de enige hindernis. Datacentra liggen in veel landen politiek gevoelig, zeker als het gaat om hyperscales. In Nederland zijn plannen stilgelegd of bestemmingsplannen aangescherpt door strengere ruimtelijke ordeningsregels en capaciteitsplafonds. In het buitengebied verzetten bewoners zich tegen de aantasting van het landschap, het enorme waterverbruik of de gedachte dat buitenlandse techreuzen beslag zouden leggen op grote hoeveelheden grond en hulpbronnen. De bezwaren zijn te begrijpen en verdienen onze serieuze aandacht.

Daarmee wordt duidelijk dat digitale infrastructuur niet langer onzichtbaar is, maar deel uitmaakt van het publieke domein. Wie hoopt op een vergunning, moet kunnen aantonen dat projecten waarde toevoegen aan de lokale economie: het terugleveren van restwarmte, het scheppen van banen of het leveren van groene energie. Het inleggen van kapitaal alleen volstaat niet meer: betrokkenheid bij de omgeving, duurzaam ontwerp en kennis van de regels zijn onmisbaar.

### Waar liggen de kansen?

Spanje ontwikkelt zich snel tot hotspot. Het land beschikt over veel grond, zonuren en zeekabels. Vanuit Madrid, Barcelona en Málaga kan dataverkeer doorstromen naar Zuid-Europa, Latijns-Amerika en Afrika. Nieuwe internationale kabelverbindingen, zoals die tussen Napels en Barcelona of Marseille en Algiers, maken van Spanje een belangrijk knooppunt. Beleggers moeten er wel rekening houden

met strenge eisen rond energiezuikerheid en back up-voorzieningen.

Nederland blijft interessant vanwege de uitstekende digitale verbindingen en de aanwezige expertise. Groei wordt hier echter afgeremd door netcongestie en ruimtelijke beperkingen. Uitbreiding of modernisering van bestaande datacenters levert vaak sneller rendement op dan nieuwbouw. In zowel Spanje als Nederland is regelgeving volop in beweging, waardoor vroegtijdig in overleg treden met de overheid en andere betrokkenen van essentieel belang is.

Tegelijkertijd stomen Italië, Portugal en de Nordics op. Groene energie, financiële prikkels en lagere grondprijzen trekken zowel exploitanten als beleggers. In de Nordics komt daar nog bij dat waterkracht en windenergie volop beschikbaar zijn en het koele klimaat de kosten voor koeling drukt. Europa heeft weliswaar geen Silicon Valley, maar biedt langetermijnbeleggers iets waardevollers: uiteenlopende markten met specifieke kansen en beleidsmaatregelen die steeds beter op elkaar zijn afgestemd.

### De race naar de top

De race naar de datacentertop is losgebarsten. In de VS staat de stroomvoorziening onder enorme druk door het energieverbruik van datacenters die rekenkracht leveren voor AI en cryptoplatforms. Europa volgt op afstand, maar heeft het vermogen voor te sorteren op digitale ontwikkelingen. Als het de stroomvoorziening weet uit te breiden, de verlening van vergunningen op peil houdt en publiek-private samenwerking bevordert, kan Europa uitgroeien tot een van de belangrijkste regio's ter wereld voor beleggingen in digitale infrastructuur.

De datacentermarkt rust op stevige beleggingspijlers: schaarste en beleidsmakers die zich steeds meer scharen achter de noodzaak van extra capaciteit. Maar kapitaal alleen is niet genoeg. Beleggingssucces vraagt om een vooruitziende blik, flexibiliteit en de bereidheid om zich te plooiën naar een Europees politiek en maatschappelijk klimaat dat sterk in beweging is.

Datacentra worden allang niet meer beschouwd als ziellose blokkendozen vol eindeloze rekken servers met knipperende lampjes. Ze zijn de hoeksteen van de nieuwe digitale economie. Geen toekomstmuziek, maar Europese werkelijkheid. ■



**Arjen Jonk**

Hoofd Nederland en België,  
DWS

## IN HET KORT

AI en clouddiensten maken van datacentra het hart van Europa's digitale economie.

EU en lidstaten versnellen beleid, financiering en vernieuwing van infrastructuur.

Nieuwe regels vergroten transparantie over energie, waterverbruik en hergebruik van restwarmte.

Netcongestie is het grootste risico; toegang tot stroom bepaalt locatie en rendement.

Lokale acceptatie vereist aantoonbare meerwaarde: restwarmte, banen, groene energie en participatie.

Er liggen kansen in Spanje, Nederland, Italië, Portugal en de Nordics.

Succes vraagt om partnerschappen, flexibiliteit en overleg met overheden.