

TECHNOLOGIE

VASTGOED / REVOLUTIE / DISRUPTIE

Heeft vastgoed nog wel die waardering die het heeft gehad, of gaat de waardering van vastgoed veranderen door verrassende producten en diensten, innovatieve businessmodellen, andere marktstrategieën, innovatieve manieren van organiseren en managen in (vastgoed)markten? Vernieuwing draait om goede faciliteiten in een aantrekkelijke en stimulerende omgeving. Noem het disruptief vastgoed. Drijfkrachten achter deze ontwikkelingen zijn nieuwe technologie, wendbaarheid, anders organiseren en managen. **JAN VEUGER**

Blockchain: kantelpunt in de vastgoedsector

Deze krachten hebben grote invloed op de waardering van vastgoed. Gevestigde namen als Nokia, Kodak, Blockbuster, Oad, Free Record Shop, Hyves en V&D vallen om en Hema, Shell, hotelketens en zorginstellingen hebben er op z'n minst last van. Disruptieve organisaties als Amazon, Zalando, Uber, Facebook die een complete woonwijk in Californië gaat ontwikkelen, Tesla en haar concurrent Faraday Future die Tesla in alles wil overtroeven, reageren echter op wendbaarheid van de omgeving.

Gedistribueerde database

Deze wendbaarheid is bepalend voor de concurrentiekracht en heeft dus invloed op de huidige en toekomstige waardering van vastgoed. Blockchain, een gedistribueerde database die een groeiende lijst van data-items bijhoudt en die gehard is tegen manipulatie en vervalsing, speelt daarin een belangrijke rol.

De notarissen en makelaars hebben dit, in de ons achterliggende periode, al ondervonden en het zal nog haar verdere doorwerking hebben naar vastgoedeigenaren, financiers, gebruikers, bouwers, makelaars, notarissen en het kadaster.

De vastgoedwereld bevindt zich dan ook op een kantelpunt van transitie: een ingrijpende en onomkeerbare kanteling van (vastgoed)systemen in de samenleving, en 'technologische mogelijkheden, die we nu moeilijk kunnen voorzien' (Dijkgraaf 2017).

Ook het International Monetary Fund (IMF) onderkent de grote mogelijke gevolgen van wijzigingen in ons financiële- en dus vastgoedsysteem en heeft in april 2017 op het hoogste niveau een bijeenkomst gehouden over Blockchain onder voorzitterschap van Christine Lagarde.

Wendbaarheid is bepalend voor de concurrentiekracht en kent in hoofdlijnen vier bouwstenen voor het ontwikkelen daarvan:

- 1 de blik naar buiten;
- 2 goed voorbeeld doet goed volgen;
- 3 zelforganiserende eenheden;
- 4 modelleren en genereren (flexibele processen en IT).

Twee veranderingen

De vastgoedsector zal dan ook te maken gaan krijgen met een tweetal fundamentele veranderingen. Allereerst de toepassing van de Blockchain in de vastgoedsector zelf en ten tweede de brede maatschappelijke impact als gevolg van de gebruikers van vastgoed. Een belangrijke verandering door de toepassing van de Blockchain is de registratie en de processen van vastgoedtitels, 'due diligence'-trajecten, vereenvoudiging van huidige complexe transacties, snellere doorlooptijden van transacties en meer liquiditeit.

Door de technologie van Blockchain worden contracten slim ingericht en kunnen dan ook executeren op vooraf bepaalde voorwaarden. Ook vastgoedfinancieringen kunnen met Blockchain verder worden geautomatiseerd of bijdragen aan de vereenvoudiging van crowdfunding. Groot voordeel van deze bewegingen is dat de vastgoedmarkt transparanter gaat worden, de kwaliteit van (vastgoed)data toe zal nemen en fraudebestrijding beter mogelijk is.

Als tweede belangrijke verandering is de maatschappelijke impact als gevolg van de gebruikers van vastgoed te duiden. Als we een vergelijking trekken met de ontwikkelingen van internet en de impact daarvan, zie alleen al de maatschappelijke impact van smartphones, zullen nieuwe patronen van gebruikers vastgoed ingrijpend veranderen. Bestaande instituties gaan verdwijnen of zullen ingrijpend veranderen, andere partijen zullen ontstaan.

Koploper

Nederland zou voorloper moeten worden in de Blockchain-technologie. De verwachting is dat de disruptieve kracht van Blockchain-technologie wereldwijd toe gaat nemen. In Dubai zijn er al plannen om alle overheidsdocumenten in 2020 in Blockchain te hebben. Ook Singapore versnelt de ontwikkelingen op dit gebied.

Beide steden zijn vergelijkbaar met Nederland omdat de administratieve lagen goed aansluiten op elkaar en de afstanden tussen de overheden kort zijn. Daarnaast heeft Nederland een goede digitale infrastructuur, een hoogopgeleide bevolking en passen wij als Nederlanders ons eenvoudig aan omstandigheden aan.

Naast dat de Nederlandse overheid ook de Blockchain heeft geadapteerd, zijn er ook al verschillende pilots gestart op het vastgoedgebied in Nederland. Door deze beweging kunnen de mogelijkheden van de vastgoedwereld verkend worden en omgezet worden in wereldwijd ondernemerschap van en met vastgoed.

In 2016 is het onderzoek van Spielman van de Massachusetts Institute of Technology (MIT) verschenen. Deze exploratieve studie naar 'recording property titles' vergelijkt de voordelen en beperkingen van Blockchain met het huidige systeem van registratie in Nashville, Tennessee. Naar aanleiding van deze thesis zijn ze ook een daadwerkelijk pilotproject gestart.

Nationale ontwikkelingen

Nederland heeft ook ambities voor werken met Blockchain. Dit komt tot uiting door met de Nationale Blockchain Coalitie een actie-agenda te presenteren met drie doelstellingen:

- 1 Het ontwikkelen van Blockchain bouwblokken, zoals de digitale identiteiten. De eerste stap die wordt genomen is het ontwikkelen van zogenoemde digitale identitei-

ten, waarmee personen, objecten en rechtspersonen, digitale transacties kunnen verrichten als onderdeel van een Blockchain.

- 2 Het realiseren van condities voor het benutten van Blockchain. Het werken aan oplossingen op het gebied van wetgeving en acceptatie.

- 3 Ontwikkelen en realiseren van de 'Human Capital Agenda'. Voor kennisontwikkeling zijn afspraken gemaakt over opleiden, kennis delen en vergroten van vaardigheden, oftewel investeren in 'human capital'.

De founding partners van de Nationale Blockchain Coalitie hebben de verwachting dat Blockchain en het digitaal vertrouwen grote invloed kunnen hebben op financiële dienstverlening, logistiek, energievoorziening en op termijn de gezondheidszorg. Zij zien vooral positieve effecten op de autonomie van burgers, transparantie van transacties, cybersecurity en vermindering van administratieve lasten.

Pouwelse leidt op dit moment het Delftse Blockchain-lab en is oprichter van Tribler, het onderzoeksteam aan de Technische Universiteit Delft. Het Tribler-team is wereldwijd het grootste experimentele onderzoeksteam dat werkt aan zelf organiserende inter-systemen.

Het team richt zich op het definiëren van een aanval-veerkrachtige en juridisch bestendige social media-infrastructuur. 'We zijn nog de enige speler met werkende technologie op dit gebied lijkt het. We rennen hard om dit jaar nog live te gaan' (Pouwelse 2017). Het onder leiding van Pouwelse ontwikkelde prototype is voorzien van software aansluitpunten waardoor andere belanghebbenden kunnen werken aan diensten rondom het Blockchain-hypothekproces.

TU als hypotheekverstrekker?

Voorbeelden hiervan zijn een service die geldaanbiedingen bundelt tot contracten, die een hypotheekaanvraag afdekken of diensten voor faciliteren van markttransparantie en statische informatie over de online hypotheekmarkt geven. Pouwelse: 'De TU Delft gaat geen hypotheekverstrekker worden, maar we hebben wel de technologie gemaakt waarmee een online ecosysteem van startups in en rond de financiële dienstverlening zou kunnen opbloeien.' De ABN AMRO reageert positief op het initiatief van TU-Delft.

'De samenwerking en technologie brengt ons inzichten over hoe de toekomst met Blockchain eruit kan zien. Wat de rol van financiële instellingen daarin is en welke waarde we daarmee als bank aan onze klant kunnen bieden', verklaart Hoofd Innovation Centre Arjan van Os.

Zo is ook de ABN Amro in samenwerking met IBM een Blockchain-experiment gestart waarbij informatie die gebouw gerelateerd zijn bij elkaar worden gebracht. Door

Is Blockchain alleen een technologische disruptie of is het een game-changer?



Blockchain is een gedistribueerde database die een groeiende lijst van data-items bijhoudt en die gehard is tegen manipulatie en vervalsing.

de 'single source of truth' van Blockchain zijn banken ook overtuigd dat door slimmere contractmogelijkheden de vastgoedwereld behoorlijk kan gaan veranderen. Er wordt onder andere gewerkt aan zogenaamde "proof of concepts" om te onderzoeken hoe met Blockchain de onzekerheid rond onderpandtaxaties weggenomen kan worden.

Naast het onderzoek van Gout (2017) over een Block-hypothec, een op Blockchain geïnspireerd bedrijfsmodel voor markt van hypotheekfinanciering, doet Dijkstra (2017) exploratief onderzoek naar het vastgoedmanagementproces van verkoop en beheer. Uit zijn onderzoek zal gaan blijken waar de mogelijke kansen liggen om Blockchain in vastgoedprocessen toe te passen en waar dit nog verdere uitgewerkt moet worden.

Blockchain-toepassing

De Gemeente Rotterdam, Cambridge Innovation Center (CIC) Rotterdam en Deloitte werken sinds begin 2017 samen aan de ontwikkeling van de eerste Blockchain-toepassing binnen vastgoed voor het vastleggen van huurcontracten. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld startups sneller en eenvoudiger huurcontracten afsluiten. Door het vastleggen van deze huurcontracten van het CIC-net-

werk op de Blockchain kan er efficiënter gewerkt worden en vindt beheer op een transparante wijze plaats. De volgende stap die in dit project wordt genomen is het monitoren van de huurbetalingen. Met het project wordt ook invulling gegeven aan het ontwikkelen en doorlopen van pilots als onderdeel van de Roadmap Next Economy - een routekaart voor de komende tien tot twintig jaar met scenario's en handelsperspectieven - van 23 gemeenten in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. De Roadmap heeft als doel de impact van de potentieel disruptieve technologie als de Blockchain te kunnen bepalen door er vroegtijdig mee te experimenteren. Binnen het project zijn een vijftal belangrijke stappen gezet:

1 Digitaliseren van gebouwgegevens: creëren van een Blockchain grootboek met vastgoedinformatie van elk gebouw dat op Blockchain onweerlegbaar en geregistreerd wordt.

2 Digitaliseren van de eigendomsituatie: het koppelen van de registratie aan de eigenaar. Het Kadaster en de Kamer van Koophandel spelen hier nu nog een rol in.

3 Eigendom afdragen: de houder van registratie is de enige gerech-

tigde partij die de registratie kan bezwaren met verplichtingen als bijvoorbeeld een huurcontract.

4 Huurcontracten sluiten: meerdere partijen kunnen werken aan het ondertekenen van het huurcontract in de registratie.

5 Contractinformatie ontsluiten voor derde partijen: gedurende de levenscyclus zal de vastgoedeigenaar informatie delen met derden als bijvoorbeeld (her) financiering. Bij dergelijke mutaties worden controles uitgevoerd op actualiteit en volledigheid.

Twee belangrijke reacties kwamen tijdens de presentatie van de onderzoeksresultaten op 18 mei 2017 naar voren. Als eerste: tijdens de toelichting op het ontwikkelde platform zijn de reacties gepeild onder de aanwezigen. 60% van hen geeft aan blockchain te willen toepassen of zelfs nu al toe te passen. 98% is er dan ook van overtuigd dat blockchain de vastgoedmarkt gaat beïnvloeden. Slechts 4% denkt dat er teveel transparantie ontstaat door blockchain. Deze resultaten laten zien dat er vertrouwen is in blockchain en partijen in de vastgoedsector er graag mee aan de slag willen. En als tweede: de menselijke factor wordt gezien als de grootste belemmering voor het

daadwerkelijke toepassen van de blockchain.

Conclusie

Blockchain is een disruptieve innovatie waarbij in potentie de huidige rollen en taken van spelers binnen de vastgoedmarkt gaat veranderen. Het gaat in die zin om meer dan alleen een technologische innovatie. Organisatieverandering en aanpassen van processen, werkwijze en methoden, als gevolg van de technologische mogelijkheden die blockchain

biedt zal, naar verwachting een uitdaging zijn.

De vraag is of Blockchain alleen een technologische disruptie is of juist een echte gamechanger en of de hele waardeketen van de vastgoedmarkt dit gaat omarmen. De ene disruptie is de andere niet. Vertrouwen in Blockchain is een voorwaarde om de voorspelbare vorm van die disruptie te begeleiden waar beginnende bedrijven nieuwe technologie gebruiken om goedkopere en inferieure alternatieven te bieden voor vastgoed in de markt. Je zou daarmee ook kunnen spreken van anti fragile waarde:

'Some things benefit from shocks; they thrive and grow when exposed to volatility, randomness, disorder, and stressors and love adventure, risk, and uncertainty. Yet, in spite of the ubiquity of the phenomenon, there is no word for the exact opposite of fragile. Let us call it antifragile.'

Anders gezegd: met aandacht voor disruptie en Blockchain ontstaat een wendbare vastgoedeconomie.

OVER DE AUTEUR

Dit artikel is een deel uit het onderzoek van dr. ing. Jan Veuger MRE FRICS in zijn boek Een wendbare vastgoedeconomie met disruptie en blockchain (2017), ISBN 978-90-827076-0-1. Jan Veuger is lector (Maatschappelijk) Vastgoed aan de Hanzehogeschool Groningen.

Blockchain
gaat om meer
dan alleen
een technolo-
gische
innovatie