

‘VASTGOED BEWEEGT NOG WEINIG MEE MET BLOCKCHAIN-REVOLUTIE’

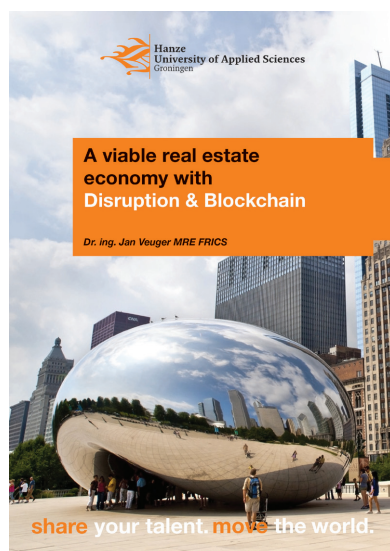
DOOR PAUL WESSELS

De traditionele partijen in het vastgoed zouden meer ‘moeten bewegen’ om zo te kunnen profiteren van disruptieve technologie en blockchain.

In een studie over disruptie en blockchain, die half oktober uitkomt, betoogt dr. Jan Veuger, lector aan de Hanzehogeschool Groningen, dat blockchain in de praktijk nog weinig is bewezen. Tegelijk stelt hij dat aandacht voor disruptie & blockchain essentieel is voor levensvatbaar vastgoed.

Jan Veuger is betrokken bij een groot project van prof. Willem Vermeend en cybersecurity-expert Rian van Rijbroek, waarbij blockchain-toepassingen worden gebouwd. Hij somt nog eens op welke belofte ‘de revolutie van blockchain’ inhoudt voor de economie en ook voor het vastgoed: ‘Betere verdienmodellen, onder meer door compliance vooraf, betere en veiligere dataopslag, minder administratieve lasten, papierwerk en rompslomp, het terugdringen van fraude, betere controle over gegevens; geen accounts voor elke site, slimmere contracten, het vergemakkelijken van internationale transacties door real-time internationale betalingen, veel meer transparantie en een beter imago voor de sector, snellere, eenvoudiger en goedkopere transacties, cybeveiligheid (veel betere bescherming tegen criminele hackers) en ten slotte een centraal geratificeerde digitale identiteit, waarvan je zelf de privacy schakels bedient.’

In de traditionele vastgoedmarkt is er nog relatief weinig te merken van deze revolutie, concludeert Veuger: ‘Hier en daar zie je initiatieven zoals een project van de gemeente Rotterdam, het Cambridge Innovation Center Rotterdam (CIC) en Deloitte. Zij werken samen aan de ontwikkeling van de eerste blockchain-toepassing binnen vastgoed voor het vastleggen van huurcontracten.’ Veuger wijst ook op het blockchain-lab van de TU Delft, waar het is gelukt om een online hy-



‘Ethiek speelt een groeiende rol bij de introductie van technologie’

potheekmarktplaats te ontwikkelen. De studenten stonden onder leiding van dr. Johan Pouwelse. Volgens Pouwelse is dit initiatief nog maar het begin. Ook het Kadaster onderzoekt blockchain. Een van de grootste vraagstukken die op dit moment speelt bij de toepassing van blockchain is de kwestie ‘identiteit’ van personen en objecten.

Veuger: ‘Dit zijn serieuze verkenningen, vooral in de financiële wereld, die nauw verbonden is met het vastgoed. Het is echter belangrijk dat er meer initiatieven komen. Als we slagen gaan maken, gaat het vervolgens snel. We moeten koploper blijven. In landen met een slechte infrastructuur als Oekraïne is blockchain direct toepasbaar, wat betekent

dat dergelijke markten een voorsprong kunnen krijgen.’

Veuger ziet een belangrijke rol voor de markt zelf weggelegd, maar signaleert tegelijk wel de spanning die ontstaat door de introductie van nieuwe technologie. Blockchain kan immers ook bedreigend zijn voor gevestigde instituten.

Hij noemt ‘volledigheid en transparantie’ noodzakelijk wil de blockchain-technologie tot zijn recht komen. ‘Volledigheid is belangrijk, je moet de juiste data op orde hebben. Het moet duidelijk zijn wie er in de blockchain zitten.’ Ethiek speelt daarom een groeiende rol bij de introductie van technologie. ‘Een zelfregulerende organisatie als RICS kan een rol spelen bij het onderwerp ethiek en technologie. De overheid zit in een regulerende rol.’

Deskundigheid wordt belangrijker door disruptieve technologie. ‘Het huur- of verkoopproces kan je met blockchain-techniek regelen. Maar een goede auto betekent nog niet dat je een goede chauffeur hebt. Een modelmatige waardering vergt nog altijd steekproeven. Tussenpersonen als adviseurs, taxateurs en notarissen blijven bestaan, maar dan wel in een andere vorm.’

Waar denkt Veuger op basis van zijn studie dat de meeste winst te behalen is met blockchain? ‘De snelste winst zit bij het slimmer doen van vastgoedprocessen. Dat betekent minder mensen en dus een ‘quick win’. Je kunt denken aan het standaardiseren van huurcontracten en een gemakkelijkere overdracht van vastgoed via een gebouwpaspoort met alle kenmerken van het gebouw. Dit betekent dat een marktpartij wendbaar moet kunnen zijn, moet kunnen meebewegen. Als je meebeweegt, zit je veel dichterbij de waarheid.’

A viable real estate economy with Disruption & Blockchain, Dr. ing. Jan Veuger MRE FRICS, Hanzehogeschool Groningen. ISBN: 978-90-827076-0-1.