



Blockchain als aanjager van optimalisatie in de vastgoed keten

Veel van mijn klanten zijn nog sceptisch over de toepassing en het belang van blockchain-technologie. Heeft een blockchain wel echt zoveel potentie? Of: het zal zo'n vaart niet lopen! Onterecht, denk ik.

Waarschijnlijk heb je al eerder iets over blockchains gehoord, een decentrale database waarin gegevens op verschillende plaatsen gevalideerd en vastgelegd worden met behulp van unieke sleutels om transacties te valideren. Het unieke van een blockchain is dat assets niet gekopieerd maar overgedragen worden van de ene naar de andere identiteit. Heel belangrijk voor zaken die je maar een keer mag uitgeven, logisch dus dat veelgebruikte voorbeelden zoals Bitcoin en Litecoin vooral uit het cryptocurrency-domein komen.

Er zijn ook voorbeelden van cryptocurrencies die tegelijkertijd ook andere non-monetaire functionaliteiten bieden, zoals Ripple voor instant payments en Ethereum voor smart contracts. Maar blockchain biedt natuurlijk ook kansen voor overdracht van andere assets, zoals vastgoed. Waarom?

Inefficiëntie = opportunity

Allereerst spelen een groot aantal partijen een rol bij vastgoed. Niet alleen in het aankoopproces maar ook tijdens het eigenaarschap. In het geval van particulier eigenaarschap is er allereerst de verkopende partij met een eigenaar en een makelaar die het huis verkopen aan de aankopende partij. Bij de aankoop komt daar een bouwkundig expert bij voor de technische keuring, een notaris voor de aankoopakte, een taxateur voor de woningwaarde, een hypotheekadviseur voor het regelen van de hypotheek en uiteindelijk de hypotheekverstrekker voor de financiering. Al met al een flinke verzameling partijen.

Daarnaast wisselen al deze partijen informatie uit over eigenaarschap, vastgoed en financiering maar veelal in verschillende eigen systemen en in verschillende formaten: van e-mails met de makelaar, een contract van de notaris tot parameters in het hypotheekstelsel van de bank.

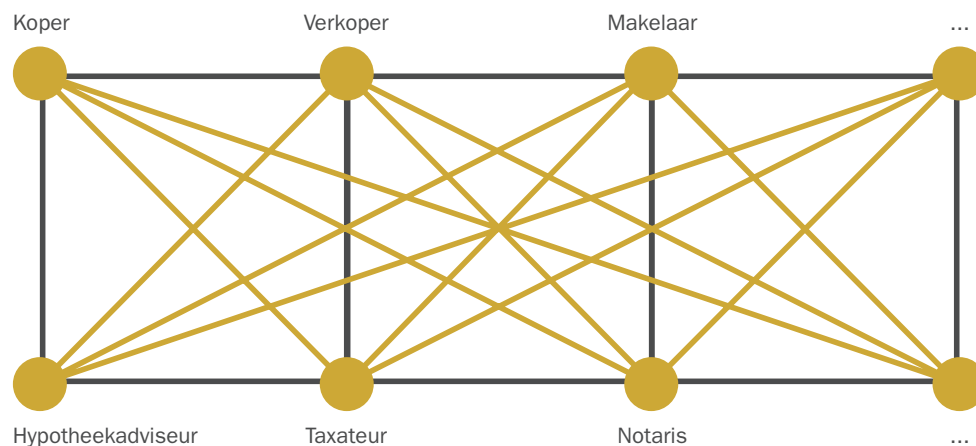
x10

Het hierboven geschetste proces is arbeidsintensief en foutgevoelig. Als je weleens een huis hebt gekocht is de kans groot dat je partijen moest nabellen om te vragen wat de status van je aanvraag was, waar vervolgens geen antwoord op gegeven kon worden omdat de gevraagde informatie domweg niet beschikbaar was.

Dus welke rol kan een blockchain hier spelen? Allereerst kan de blockchain alle transacties ondersteunen, waardoor alle informatie over eigenaarschap, vastgoed en financiering op een (zij het decentrale) plaats worden vastgelegd. Daarbij kunnen op een consortium blockchain een vast aantal deelnemers verschillende



elementen van de blockchain wijzigen, waardoor bijvoorbeeld het eigenaarschap via een smart contract gecontroleerd overgedragen kan worden van de verkoper naar de koper. Omdat transacties met een smart contract worden uitgevoerd door algoritmes op basis van vooraf bepaalde variabelen hoeft daar niemand bij aan te pas te komen. Tien keer klantgerichter en effectiever? Ik denk van wel.



Figuur 1. Voorbeeld van nodes in een vastgoed-blockchain - niet uitputtend

Wie biedt?

Uiteindelijk wordt het succes van technologie natuurlijk bepaald door de mate waarin een probleem wordt opgelost. In dit voorbeeld kan het gehele aankoopproces geoptimaliseerd worden, en dat biedt kansen voor alle spelers in de keten. Omdat deze constructie nog niet bestaat liggen hier kansen voor een nieuwe soort service provider. De vraag is niet of zoiets gaat gebeuren, maar wanneer en door wie. Wie biedt?

Elias Hassing helpt organisaties met innovatievraagstukken, is maat van The Future Group FinTech Maatschap.