

Blockchain in vastgoed

Met: Paul Romonesco (Rijksvastgoedbedrijf) en
Jo Bronckers (Blockchain2RealEstate)

Dinsdag 21 november 21, 13.30

Programma

- Welkom en inleiding in het onderwerp

Dirk Brounen - **TIAS**

- Blockchain in vastgoed

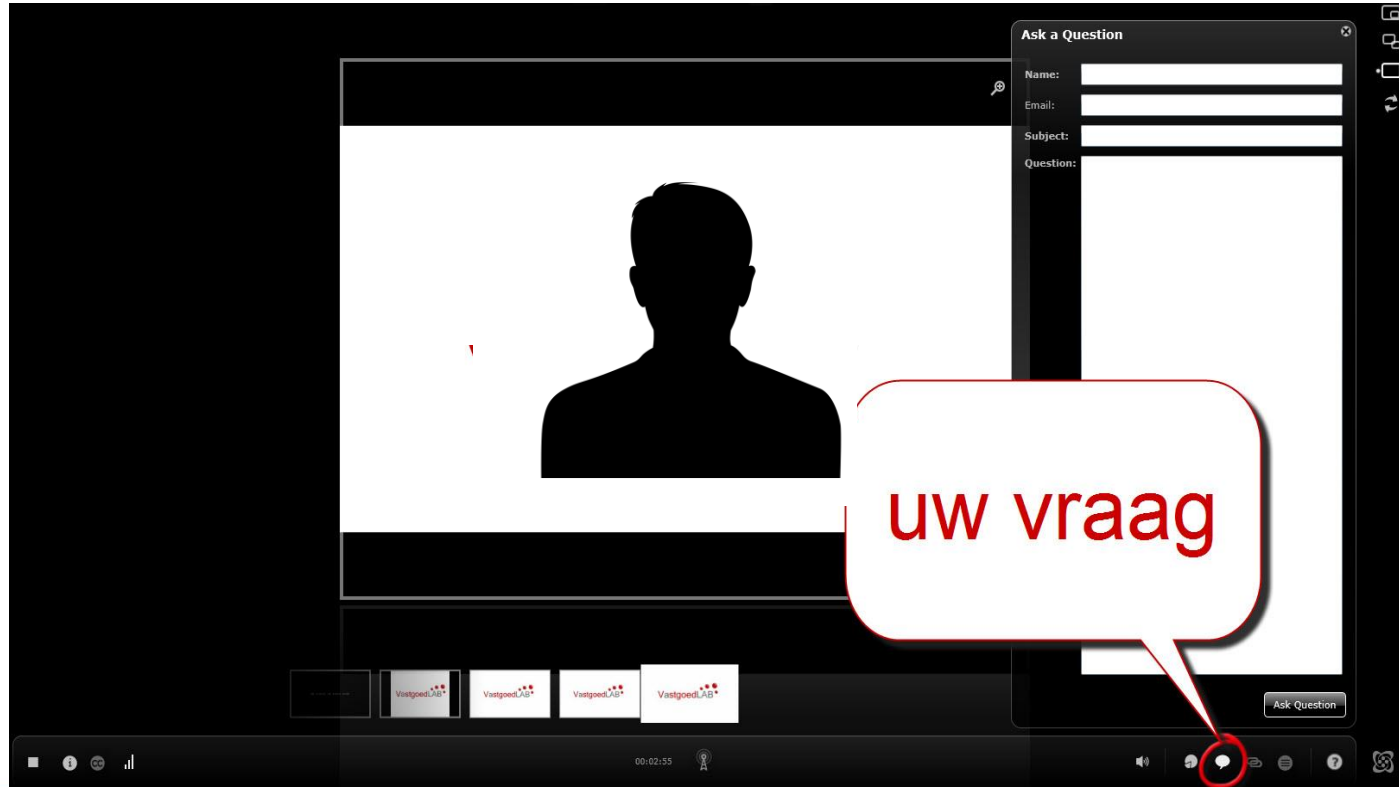
Jo Bronckers – **Blockchain2RealEstate**

- Een analyse van applicaties

Paul Romonesco - **Rijksvastgoedbedrijf**

- Samenvatting, vragen en leestips

Geef uw mening en stel uw vraag!





Blockchain in 1 minuut

- Keten-innovatie, net als BIM en Supply Chain Management.
- Blockchain is gefocust op de overdrachten/transacties in de keten.
- Blockchain digitaliseert het vereiste vertrouwen bij transacties.
- Blockchain is een netwerk database waarin transacties transparant worden geregistreerd.

Blockchain in 1 minuut

- Keten-**innovatie**, net als BIM en Supply Chain Management.
- Blockchain is gefocust op de overdrachten/**transacties** in de keten.
- Blockchain **digitaliseert** het vereiste **vertrouwen** bij transacties.
- Blockchain is een netwerk database waarin transacties **transparant** worden geregistreerd.

Bekendste Blockchain voorbeeld



Big deal?

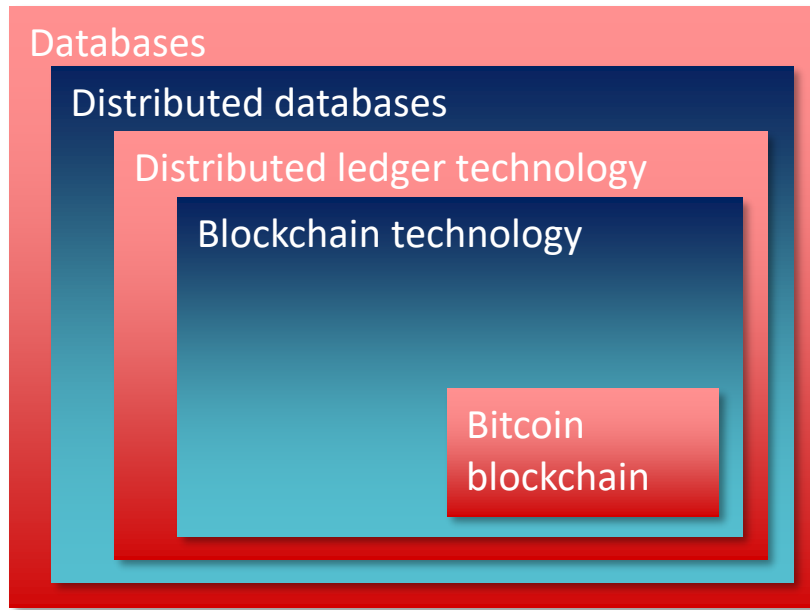
- Voordelen:
 - Kosten
 - Veiligheid
 - Fraude
- Nadelen:
 - Consumentbescherming
 - Privacy
 - Nieuw, dus weinig routine

Blockchain in vastgoed

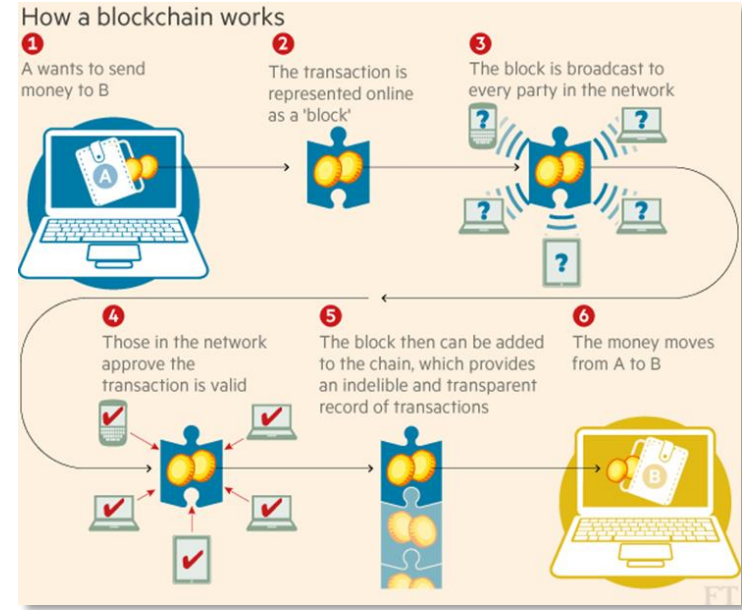
Jo Bronckers (Blockchain2RealEstate)

Distributed ledger technology

- Database varianten



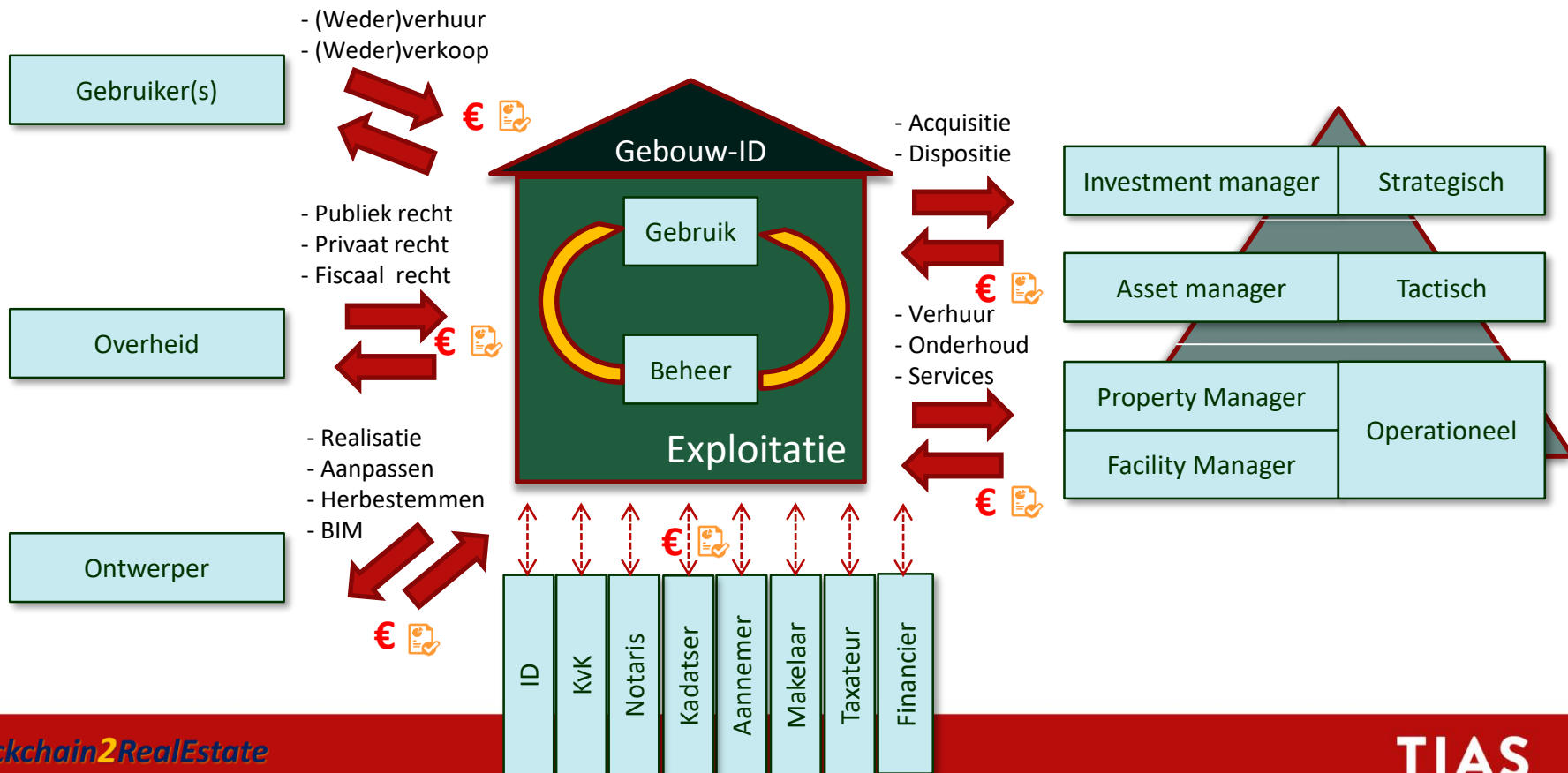
- Hoe werkt Bitcoin?



Blockchain varianten

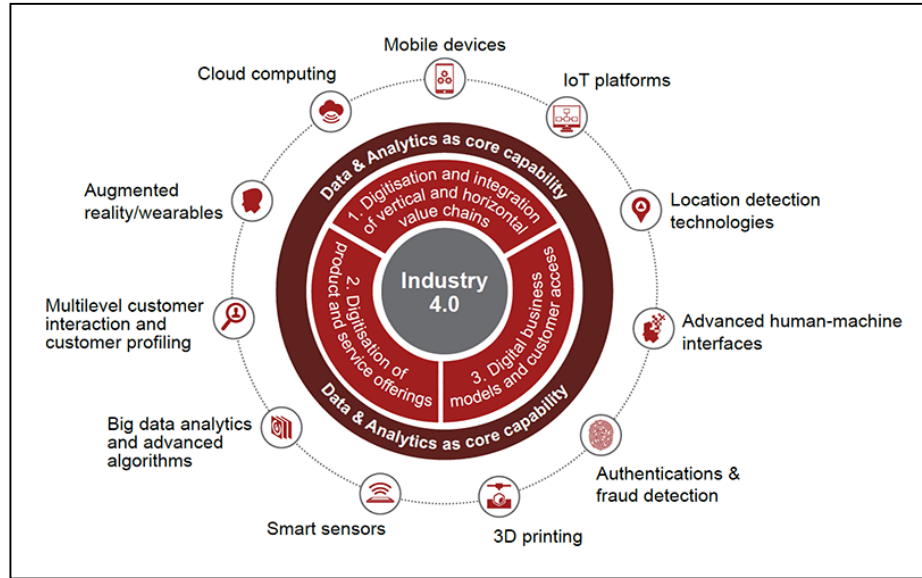
			
Onweerlegbare registratie van feiten, data of documenten 	Complexiteit: Relatief laag TW: Relatief gering		
Digitale transacties tussen partijen 		Complexiteit: Gemiddeld TW: Gemiddeld	
Smart Contracts (if this, then that) 			Complexiteit: Relatief hoog TW: Relatief groot

Vastgoed



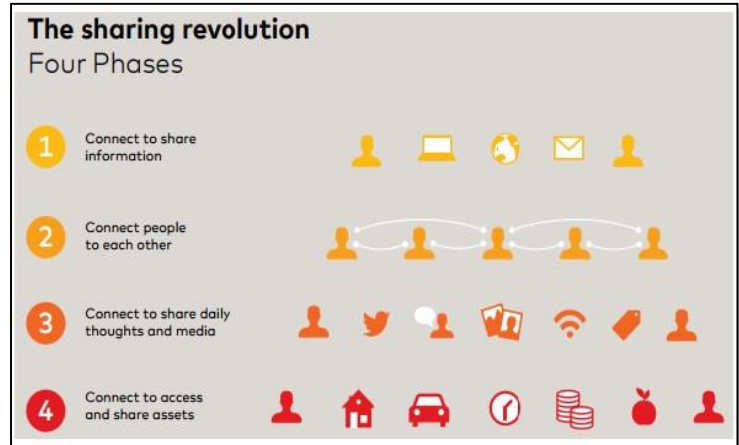
Meer data-driven vastgoedcontext...

- Technologie



Bron: PWC

- Sociaal-maatschappelijk



Bron: Sepa

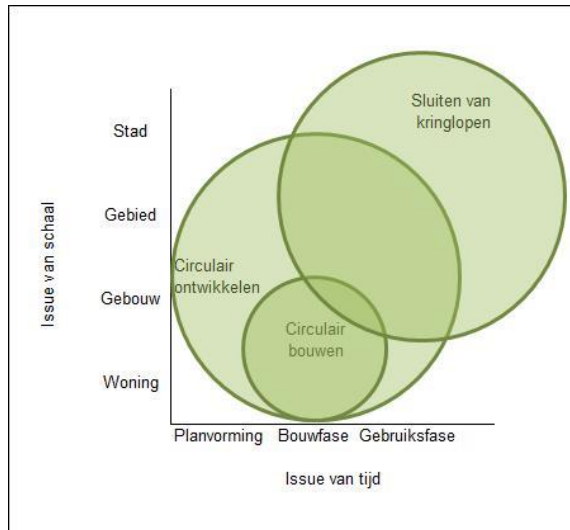


...vraagt data-based business modellen

The business model of real estate investors is changing as a result of the move towards "space as a service"



Bron: Emerging Trends in Real Estate, Europe 2018 (PWC/ULI)



Bron: Maarten Markus (AM)

Traditioneel

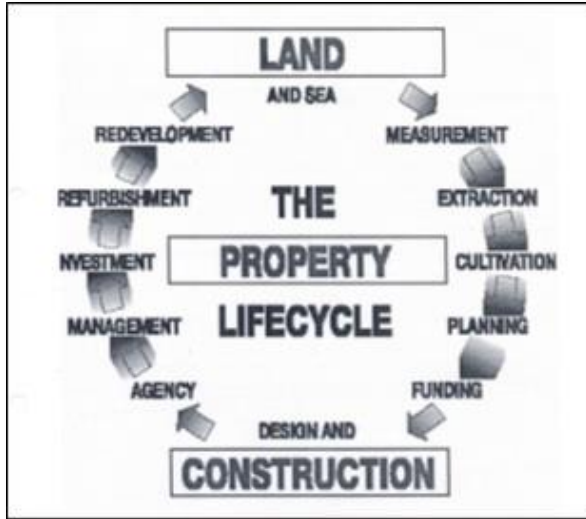
Wellicht straks

LAAG

Aantal aparte gebouwdelen
Aantal eigenaren daarvan
Aantal gebruikers
Aantal transacties
Flexibiliteit ruimtegebruik
Aantal additionele services
Aantal toeleveranciers
Aantal financiers
Aantal (door)betalingen
Administratieve complexiteit

HOOG

Van silo's naar integraal



Bron: RICS

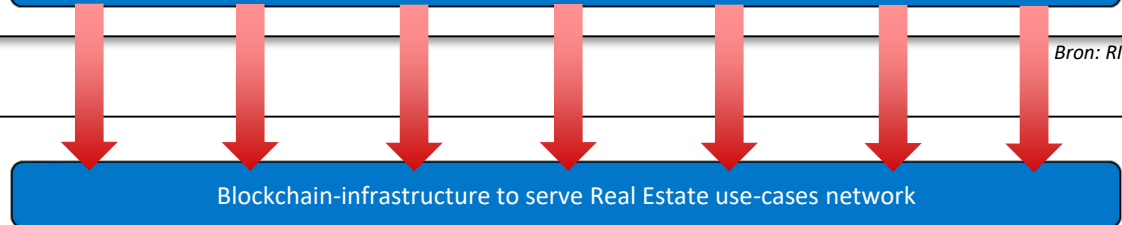
Van:

Role	Land	Construction	FM	Installations	Valuation	Asset Management	Investment
Data	Land data	Construction data & Measurements	FM data	Installation data	Valuation data	Asset Management data	Investment data

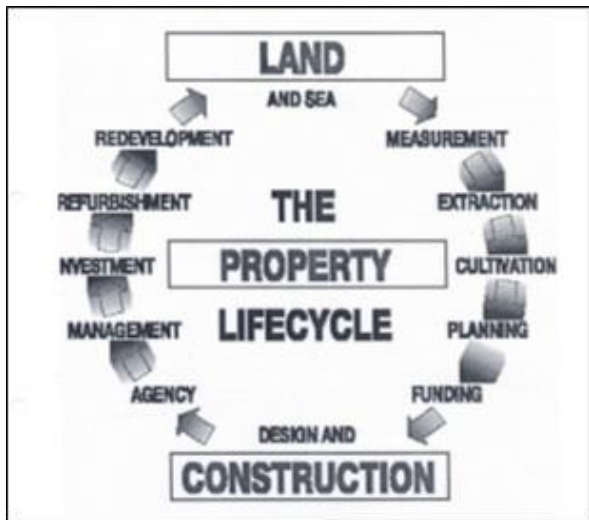
Naar:

Role	Land	Construction	FM	Installations	Valuation	Asset Management	Investment
Data	Property data						

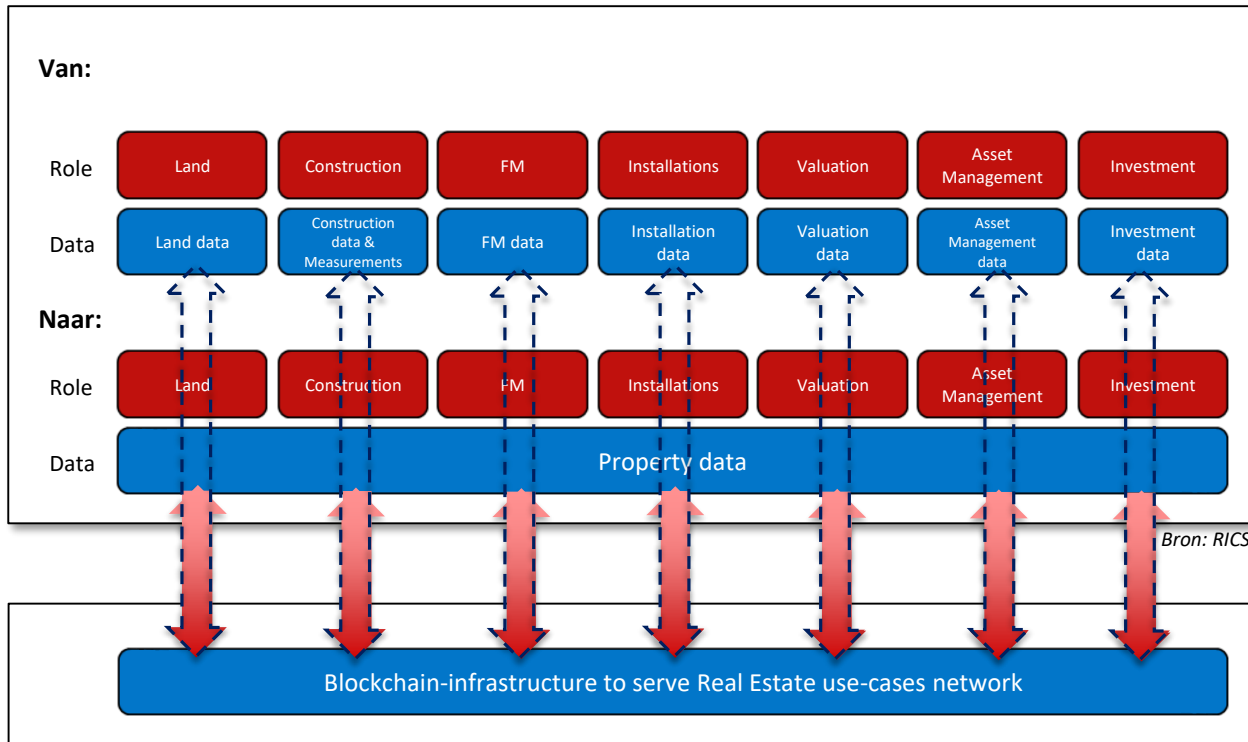
Bron: RICS



Van silo's naar integraal



Bron: RICS



Hoe gaat dat dan werken

Time-stamped historic property-information stored in a Blockchain-structure



Diversiteit aan use cases denkbaar

Financiering

- Crowdfunding
- Crowd financiering
- Hypotheken
- Leningen beheer
- Coöperatieve modellen
- Depotuitkeringen

Services

- Service kosten
- Energie-management
- Toegangsbeheer
- Facilitaire services
- Pay per use
- Calamiteiten

Overdracht

- Due dilligence
- Taxaties
- Multi-signature
- Aankoop - verkoop
- Eigendomsregistratie
- VVE-status

Realisatie

- Plattegronden en meetstaten
- Materialen en producten
- Supply chain-tracker
- Kwaliteitsborging bij realisatie
- Reductie faalkosten

Beheer

- Gebouwpaspoort
- Registratie huurcontracten
- Reputatie partijen
- Keuringen en
- Onderhoudshistorie installaties
- Track record betrokken specialisten

Wanneer ook voor mij interessant?

Afhankelijk van je bedrijfsmodel:

Jij bent een traditionele retail-ondernemer	Nog geen urgentie: volg de ontwikkelingen
Jij verdient je geld als tussenpersoon in 'waardetransacties' of 'supply chain'	Kom nu in actie: ga na wat de consequenties van deze technologie voor uw bedrijf en businessmodel (kunnen) zijn. Hoe lang zijn jouw huidige producten nog toekomstbestendig?
Jij bent een innovatief bedrijf in de zakelijke / financiële dienstverlening	Geen tijd te verliezen: Blockchain biedt vele kansen voor innovatieve producten en diensten. Waarschijnlijk wist je dat al en weet je ook al wat je ermee wilt (gaan) doen!

Een analyse van applicaties

Paul Romonesco (Rijksvastgoedbedrijf)

Verkenning mogelijkheden Rijksvastgoedbedrijf

- Onderzoek
- Aanleiding fusie Rijksvastgoedbedrijf met taakstelling
- Zwaartepunt bij Directie Transacties & Projecten

Raamwerk onderzoek

Randvoorwaarden:

- Betreft het een transactie?
- Gaat het om meer dan 2 partijen?
- Is disintermediatie van toepassing?
- Speelt de vertrouwenskwestie?
- Is onweerlegbaarheid van de transacties belangrijk?

Aanvullend voor hogere meerwaarde:

- Is traceerbaarheid (provenance) van de transacties benodigd?
- Hoe belangrijk is consistentie van de vastgelegde transacties (fouttolerantie)?

Toepassingen/use cases Rijksvastgoedbedrijf

- 17 potentiële use cases
 - 2 use cases voldoen niet aan raamwerk
 - 4 use cases leiden niet direct tot een blockchain, dan wel niet bij het Rijksvastgoedbedrijf
- 3 use cases voor langere termijn
- 4 use case voor middellange termijn
- 4 use cases voor korte termijn

Use case: Veiling huurrechten benzinestations

- Huurrechten iedere 15 jaar geveild
- 10-20 benzinestations per jaar
- Vertrouwelijkheid 1^e belangrijke aandachtspunt
- Rechtmatigheid 2^e belangrijke aandachtspunt
- Veel inspanning van Rijksvastgoedbedrijf, cyclus van ca 1,5 jaar per veiling
- Wijziging van veilingprotocol, impact op partijen
- Positieve effecten te verwachten, middellange termijn
 - 25% t.a.v. kosten
 - 20% t.a.v. personele capaciteit

Use case: Verkoop

- Grote afstootopgave Rijk
 - 500 objecten; ca 3 miljoen m² BVO en 3.200 ha
 - 2017: 200 dossiers (incl. bodemmateriële), geraamde opbrengst € 87,5 miljoen EUR
- www.biedboek.nl
- Verkoopdossier middels blockchain
- Door openheid en transparantie wordt het objectrisico kleiner
- Kleiner objectrisico → Hogere winstmarge
- Positief effect verwacht, o.a. gezien omvang afstootopgave, op korte termijn
- Gerelateerde use case: procedure afstootbeslissing, due diligence, gebouwpaspoort

Use case: Gebouwpaspoort (huurpand)

- Ca. 30 nieuwe huurcontracten per jaar
- T.b.v. beheersituatie gebouwgegevens benodigd
- Bij jonge panden vaak geen probleem, hoe ouder
- Opname situatie gemiddeld 3 maanden per pand
- Aanleg dossier/paspoort per pand
- Idealiter direct bij realisatie
- Tevens bruikbaar voor revisie en verkoop
- Geen direct positief effect voor Rijksvastgoedbedrijf; toepasbaar op korte termijn
- Winst is als hele sector het oppakt

Use case: Registratie biomassa

- Productie biomassa door terrein-technisch en natuurbeheer op Defensiegronden
- Streven van Defensie naar 0,12 petajoule/jaar aan opbrengst biomassa
- Terrein-technisch beheer ruim 350 (trans)acties per jaar
- Handmatig verwerkt in Excel bij Rijksvastgoedbedrijf
- Toepassen van blockchain met gebruik van een app
- Registratie door aannemer (waar, wanneer, gewicht, bewijs met foto van weegbon) in app
- Defensie en Rijksvastgoedbedrijf hebben inzage in behaald resultaat
- Koppeling met facturering en doorlevering naar energieproducent nog niet beschouwd
- Positief effect verwacht, op korte termijn
 - Ca. 90% op personele capaciteit

Aandachtspunten voor het Rijksvastgoedbedrijf

- Werken in clouds en centrale servers
- Lopende acties vanuit de fusie
- Vergeet de klant niet, communiceer bij nieuwe mogelijkheden
- Kostenkengetallen exploitatie blockchain nog niet bekend

Aanbevelingen voor het Rijksvastgoedbedrijf

- Start tinkering
- Klein beginnen, ervaring op doen met echte blockchains
- Al doende groeien en ervaren, vier je resultaten; slecht resultaat is in deze ook resultaat
- Ervaring opdoen en delen met bijv. Blockchainpilots en Dutch Blockchain Coalition
- Kennis in eigen huis krijgen en houden

Samenvatting

- blockchain, nu helder? [keten, vertrouwen, digitaal, netwerk, transparant]
- heeft impact op diverse schakels in de vastgoedketen
- start met het herkennen van je eigen data driven business model
- voorbeelden: veiling huurrechten tankstations, biedboek, registratie biomassa, gebouwpaspoort
- start vandaag met de voorbereidingen (servers, cloud) en met tinkering

Vragen ?

Leestips

- Blockchain, toekomstmuziek voor het Rijksvastgoedbedrijf? Paul Romonesco – TIAS MRE
- Blockchain (voor beginners) – Simone Vermeend en Perry Smits
- Blockchain, aanjager van optimalisatie in de vastgoedketen – Whitepaper Future Group

vragen voor Jo Bronckers?

T: 06-17140145

M: jobronckers@hotmail.com

Bezoek en volg ons!

www.vastgoedlab.nl

www.tias.edu

Wat als de markt sneller verandert dan het huurcontract?



OPLEIDINGEN

Corporatiebestuurder, Nieuwe Stijl

Executive Master of Real Estate (MRE)

Innovatie in de Vastgoedsector

Vastgoed en Finance

CONTACT



Sandy van der Smissen

Program Adviser

+31 13 466 39 56

s.vdrsmissen@tias.edu

DOCENTEN/ONDERZOEKERS



Dirk Brounen

Full Professor & Associate Dean

ARTIKELN



23 januari 2017

Neem deel aan Webinar 'De Nieuwe Waarde van opties in huurovereenkomsten' – Donderdag 26 januari, 13.00 uur

Dirk Brounen

Opties in huurovereenkomsten, zoals de optie om het huurcontract te verlengen of de optie om het pand te kopen, zijn populair want waardevol...



9 januari 2017

Vastgoedrendement en stijgende rente

Dirk Brounen

2017 is begonnen met stijgende rentes, iets waar pensioenfondsen op hoopten en sommige huizenkopers voor vreesden...



19 december 2016

VastgoedLAB Jaaroverzicht 2016

Real Estate

Bij TIAS School for Business and Society wordt nieuwe vastgoedkennis gecreëerd binnen het **VASTGOEDLAB**. In dit open platform werken wetenschappers van TIAS samen met de markt aan relevante vragen en verse inzichten.



Partners



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Economische Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kernthema's Real Estate