



Blockchaintechnologie in opmars in de vastgoedsector

Wanneer gesproken wordt over blockchain wordt vaak gedacht aan de cryptovaluta Bitcoin. Blockchain en Bitcoin zijn echter niet hetzelfde. Blockchain is de techniek achter Bitcoin en kan veel breder worden toegepast om bijvoorbeeld problemen op te lossen en/of processen efficiënter te maken. Ook in de vastgoedwereld worden steeds meer ideeën bedacht en uitgevoerd met toepassing van blockchaintechnologie. Twee voorbeelden zullen we in deze column kort bespreken.

Wat is blockchain?

Drie essentiële kenmerken maken blockchain uniek en veelbelovend, namelijk: decentraal, onveranderbaar en transparant. Blockchain wordt vaak vergeleken met een digitaal grootboek. Elk blok bevat informatie over transacties en een verwijzing naar het vorige blok (de zogenaamde hash), waardoor er een ketting van data ontstaat. De data wordt decentraal opgeslagen in een netwerk van computers. Iedereen beschikt daardoor over een identieke kopie van de blockchain. Hierdoor is het nagenoeg onmogelijk de data eenzijdig te veranderen.

Toepassingen

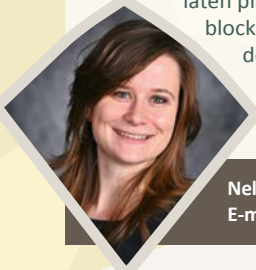
Eén van de ideeën om blockchaintechnologie toe te passen is bij de eigendomsoverdracht van vastgoed. Naar huidig recht is daarvoor tussenkomst van de notaris vereist. In wezen valideert de notaris de vastgoedtransactie. De gedachte is om de validatie van de transactie te laten plaatsvinden door inzet van blockchaintechnologie, waardoor de traditionele rol van de

notaris zal veranderen. Voordelen zijn lagere transactiekosten en een snellere overdracht van vastgoed. Het is echter nog de vraag hoe dit proces precies moet worden vormgegeven. Om eigendomsoverdracht via een blockchain mogelijk te maken, zal namelijk eerst het eigendom van de onroerende zaak op één of andere manier in een blockchain gezet moeten worden. Pas daarna kan de eigendomsoverdracht via de blockchain plaatsvinden. Daarnaast spelen er nog andere (juridische) vragen, zoals hoe om te gaan met meer complexe vastgoedtransacties. Denk bijvoorbeeld aan het splitsen van een gebouw in appartementsrechten. En wat nu als één van de partijen de koopovereenkomst vernietigt waardoor er achteraf nooit een geldige eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden? Op deze en andere vragen zal eerst een antwoord moeten komen wileigendomsoverdracht via blockchain mogelijk worden.


Een al bestaande toepassing van blockchain in het vastgoed zijn smart

contracts. Bij een smart contract worden de gemaakte contractuele afspraken omgezet in computertaal en opgeslagen in een blockchain. De gemaakte afspraken bestaan simpel gezegd uit de volgende regel: 'if this, than that'. Als aan een bepaalde voorwaarde is voldaan, voert het smart contract automatisch een bepaalde handeling uit. Hierdoor wordt het uitvoeren van de overeenkomst geautomatiseerd. Smart contracts kunnen bij tal van processen worden gebruikt. Zo worden smart contracts al ingezet bij het onderhoud aan gebouwen. Gebouwen worden eerst 'smart' gemaakt door ze vol te hangen met sensoren. De data van de sensoren wordt opgeslagen in een blockchain waar vervolgens een smart contract aan gekoppeld kan worden. Het smart contract kan bijvoorbeeld bepalen dat als de temperatuur in het gebouw lager is dan 17 graden, de beheerder automatisch opdracht krijgt de installaties te controleren. Op deze manier wordt gebouwbeheer een stuk efficiënter en goedkoper is de gedachte.

Deze column is geschreven door:



Nelleke Jans, advocaat ondernemingsrech.
E-mailadres: nelleke.jans@kienhuishoving.nl



Laurens Vermeulen, advocaat Bouw- en Aanbestedingsrecht.
E-mailadres: laurens.vermeulen@kienhuishoving.nl