

PROPERTY LOUNGE ART OF THE TRANSACTION

Trek je Nikes aan

Blockchain, legal tech bij due diligence en warranty & indemnity verzekeringen bij contractuele garanties gaan de toekomst van de vastgoeddeal bepalen

DOOR GABRIËLLE KLAVER

Hein van der Meer (CMS) bekent meteen dat hij ook niet zo thuis is in blockchain, legal tech, crypto currency, warranty & indemnity of content composing, maar hij weet wel dat het onze wereld gaat veranderen. 'Het is dus noodzakelijk om je voor te bereiden op die toekomst, reden waarom CMS bijvoorbeeld deelneemt aan de Dutch Blockchain Coalition (DBC), een initiatief van het ministerie van Economische Zaken, TNO en de Technische Universiteit in Delft.'

Bert Vries (CMS) benadrukt die noodzaak voor het prepareren voor de toekomst met de volgende vergelijking: 'Twee mannen worden achternagezeten door een beer. De ene man stopt en trekt zijn Nikes aan. De andere man lacht spottend en zegt: denk je dat je op die Nikes sneller bent dan de beer? Nee, zegt de eerste man, maar ik ben wel sneller dan jij.'



FOTO'S KAREN VELDKAMP

GROOTBOEK

Eerst: wat is blockchain? Blockchain is volgens Van der Meer in feite niets meer dan een grootboek of een database die niet bij één controlerende instantie ligt, maar die verspreid is over een netwerk van computers. Toch zijn die data veilig: de data zijn verspreid over zoveel computers dat die lastig te veranderen zijn. De computers controleren voortdurend of de data op die verschillende computers nog gelijk gebleven zijn. Van der Meer: 'Een document krijgt een unieke hash sum mee, waardoor je zeker weet dat je het juiste document hebt. Als je ook maar iets verandert aan het document, dan verandert ook meteen de hash sum. Daarmee kan niemand zomaar zonder dat je het weet een document aanpassen.'

De technologie is al voorhanden, maar hoe kan een vastgoedtransactie hierin plaatsvinden? Van der Meer: 'Als je een contract in de blockchain stopt, kunnen niet alleen koper

en verkoper erbij, maar ook de bank wordt eraan gekoppeld, de financier, de verzekeraar, het kadaster en wie er verder bij betrokken is. De verzekeraar weet wat hij verzekert, de financier wat hij financiert, enzovoorts. Als alle lichten op groen staan, en de bank het geld heeft overgemaakt, dan wordt het eigendom in blockchain overgedragen. De transactie wordt bewaard, een notaris om die te valideren is niet meer nodig.'

CONCRETE STAPPEN

Nu al worden de eerste concrete stappen op dit gebied gezet. Rentberry bijvoorbeeld is het eerste gedecentraliseerde verhuurplatform dat in blockchain draait. Huurders en verhuurders voeren alle huurtaken hierin uit. Atlant is actief in de tokenization van vastgoed, zodat de waarde wordt vastgelegd. Blandlord is Nederlands en maakt crowdfundering mogelijk, waardoor mensen deeleigenaar kunnen zijn verhuurd

vastgoed. Ubitquity is een blockchain-platform voor het bijhouden van vastgoeddata als technische details en onderdelen die een waarde hebben. Dit vergemakkelijkt de due diligence.

Due diligence staat sowieso aan de vooravond van een brede toepassing van legal tech. Volgens Bert Vries (CMS) zijn meerdere advocatenkantoren ermee bezig en ook enkele cliënten. 'Het doorspitten van soms kamers vol documenten kost enorm veel tijd en dus geld. Een diepgaande contractbeoordeling kan 30-60% van de juridische kosten voor een project opslokken.'

Die datastroom zal bovendien de komende jaren alleen maar toenemen, zo heeft onder meer Deloitte berekend. De computer kan die data niet alleen veel sneller doorspitten, maar hij is er ook veel accurater in. Dat betekent dat er meer documenten in een kortere tijd bekeken kunnen worden op verborgen materiële problemen, waardoor de deal-risico's beter in kaart zijn te brengen. En dat is goed nieuws, want transacties worden de komende jaren alleen maar groter en complexer. 'De praktijk leert dat in een due diligence-proces 70% van de contracten die door software worden beoordeeld, niet meer door mensenogen bekeken worden', zegt Vries. 'In 30% van de contracten komt de software echter mogelijke problemen tegen die een jurist moet zien. De juristen zijn

bovendien ook belangrijk in het voortraject; zij moeten immers de juiste zoektermen definiëren.'

VERZEKERINGEN

Een betere due diligence klinkt als muziek in de oren van Herman van Aerts (Castel Transact). Zijn bedrijf verzekert de garanties die transactiepartijen van elkaar verlangen of algemene fiscale vrijwaringen, zogenaamde warranty & indemnity verzekeringen. Van Aerts: 'Als verzekeraar kunnen wij met een goede due diligence de risico's ook beter inschatten.'

Van Aerts noemt een aantal voordelen die warranty & indemnity verzekeringen opleveren: 'De onderhandelingen tussen koper en verkoper vergemakkelijken, doordat discussies over risicoverdeling en zekerheidsstellingen er geen onderdeel meer van zijn. Daardoor verloopt de transactie sneller. Ook

'Om blockchain regulier te maken moet de wet aangepast worden, en dat kan lang duren'

is er voor de verkoper een clean exit mogelijk, hij hoeft immers geen bedrag meer te reserveren voor de garanties, maar kan dat geld meteen weer voor iets anders aanwenden. Verder hoeft een wankelende financiële positie van de verkoper geen probleem meer te zijn, omdat claims worden neergelegd bij de financieel sterke verzekeraar. En bovendien blijft de zakelijke relatie goed: bij problemen is de verzekeraar de tegenpartij, niet de koper of verkoper.' De kosten voor een real estate-polis liggen meestal rond 0,8-0,9% van de verzekerde limiet.

Veel is volgens Van Aerts te verzekeren, maar de technische gebreken nog niet. 'Als de technische staat van een gebouw beter gedocumenteerd zou worden, bijvoorbeeld in blockchain, zodat er een goede due diligence op te doen is, dan wordt dit misschien wel een optie.'

OVERHYPED EN ONDERSCHAT

Maar hoe lang gaat het duren voordat het regulier zal worden om vastgoedtransacties in

PROPERTYNL LOUNGE

PropertyNL Lounge is een kenniscentrum en ontmoetingsplek van de belangrijkste publieke en private partijen in het vastgoed.

Op regelmatige basis komen partijen bijeen in het nieuwe WTC Utrecht en op het hoofdkantoor van ABN Amro voor korte sessies over de vastgoedactualiteit.

De PropertyNL Lounge wordt mede mogelijk gemaakt door ABN Amro, AM, CBRE Global Investors, CMS, Rics en de gemeente Utrecht.

blockchain te doen? Vries: 'Mijn ervaring is dat zulke technische innovaties op de korte termijn overhyped zijn, maar op de langere termijn onderschat worden. Het gaat misschien niet vreselijk snel, maar het gaat wel gebeuren.'

Van der Meer denkt dat het wel tot 2030 duurt. 'Natuurlijk is er nu al een lichte vorm van vastgoedtransacties die via blockchain verlopen, maar om het echt regulier te maken moet de wet- en regelgeving aangepast worden. Denk bijvoorbeeld aan de Kadasterwet. En we weten allemaal hoe lang de trajecten duren om wetten en regels te veranderen.' ■

HEIN VAN DER MEER



Advocaat-partner Real Estate en Construction bij CMS

'Veel taken van de notaris zullen door blockchain worden overgenomen, maar ik ben ervan overtuigd dat de notaris zal blijven bestaan. Sommige zaken zijn te ingewikkeld om via blockchain te doen.'

BERT VRIES



Legal Tech Program Lead bij CMS

'Onderzoeken tonen aan dat de computer niet alleen sneller, maar ook beter is in het onderzoeken van documenten dan de mens. Terwijl de mens 92 minuten over een eerste contractbeoordeling doet, heeft de computer dat in 26 seconden gedaan.'

HERMAN VAN AERTS



Senior M&A Underwriter bij Castel Transact

'Van alle transacties die wij verzekeren, betreft nu 30-35% vastgoed. Het gaat dan zowel om aandelentransacties als om daadwerkelijk 'stenen' transacties.'