

Vastgoed, integriteit en de wet Bibob, RIEC-ON – 16 mei 2019

Blockchain als de oplossing voor vastgoedfraude?

Dr. ing. Jan Veuger MRE FRICS,
lector Blockchain and leading lector Saxion Blockchain Institute

Schools of Finance & Accounting, Creative Technology and School of
Governance, Law and Urban Development



Agenda

1. Casus Rotterdam
2. Mini college
Vastgoedrekenen
3. Rekenkameronderzoeken
4. RICS
5. Blockchain



Het grijze gebied van fraude



Het grijze gebied van fraude



Moraliteit



Casus Boompjeskade gemeente Rotterdam

Jan Veuger
Interim Hoofd Vastgoed gemeente
Rotterdam.

Opdracht: Doorontwikkeling organisatie en medewerkers; doorontwikkeling kwaliteit bedrijfsvoering; versnelling verkoopstrategie; innovatie en externe ontwikkeling; creëren van bestuurlijke rust en doorvoeren conclusies en aanbevelingen vanuit onderzoeken.



Reconstructie miljoenenfraude rond Waterfront



'Ambtenaren Rotterdam betrokken bij miljoenenfraude'

🕒 06-10-2016, 15:33 AANGEPAST 06-10-2016, 21:26 BINNENLAND



Rotterdamse ambtenaar spil in miljoenenfraude Waterfront

© 05-01-2017, 21:21 AANGEPAST 06-01-2017, 12:06 REGIO



Conclusies

Eindrapport
enquêtemissie
Boompjeskade

Mini college Vastgoedrekenen

Elementaire kennis en rekenvoorbeeld



Mini college Vastgoedrekenen

BAR



Mini college Vastgoedrekenen

BAR
NAR



Mini college Vastgoedrekenen

BAR
NAR
IRR



Mini college Vastgoedrekenen

BAR

NAR

IRR

**Direct- en indirect
rendement**



Mini college Vastgoedrekenen

BAR

NAR

IRR

**Direct- en indirect
rendement**

ABC constructie



Mini college Vastgoedrekenen

BAR

NAR

IRR

**Direct- en indirect
rendement**

ABC constructie

Sideletters



BestandStartInvoegenPagina-indelingFormulesGegevensControllerenBeeldHelpVertel wat u wilt doen

Plakken

KnippenKopiërenOpmaak kopiëren/plakken

Klembord

Verdana8

B I U

Lettertype

Terugloop

Samenvoegen en centreren

Uitlijning

Financieel

% 000

Getal

Voorwaardelijke opmaak

Opmaken als tabel

Celstijlen

Stijlen

Invoegen

Verwijderen

Opmaak

Cellen

AutoSom

Doorvoeren

Wissen

Sorteren en filteren

Zoeken en selecteren

Bewerken

DelenOpmerkingen

C58

X

✓

=ontwikkeling!H53

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1		CONCEPT																
2																		
3		Media Centrum Drenthe	6-mei-19															
4		Stichtings- en exploitatiekosten																
5																		
6		Parameters																
7		Aankoop grond (100 euro * 450m2)	€ 45.000															
8																		
9		BVO's in m2	6000															
10		VVO's in m2	0															
11		BVO/VVO verhouding	90%															
12		Markthuur per m2 VVO	€ 120															
13		Geen leegstand opgenomen																
14		Huurstijging per jaar	2,50%															
15		Aanneemsom aannemer incl. installaties (aanneem en taakstellend) per m2 BVO	€ -															
16		Rentekosten financiering (voor 12 maanden opgenomen)	7,50%															
17		Gewenst rendement bij verkoop van de ontwikkeling	6,50%															
18																		
19		Planning																
20		Aanvang oriëntatiefase	1-mrt-09															
21		Aanvang programmafase	1-jul-09															
22		Aanvang ontwerpfase	15-aug-09															
23		Aanvang bestekfase	1-nov-09															
24		Aanvang realisatiefase	1-apr-10															
25		Aanvang ingebruiknamefase	1-feb-11															
26																		
27		Eerste voorlopige resultaten																
28		Totale stichtingskosten	€ 9.110.501															
29		Verkoopwaarde (gerekend met 6,5-7%)	€ 9.529.121															
30		Ontwikkelresultaat	4,39%															
31		BAR	6,87%															
32		IRR over een exploitatielooptijd van 15 jaar (let op VV en EV)	7,96%															
33																		

Automatisch opslaan

ExploitatieMediaCentrum (3) - Compatibiliteitsmodus - Excel

Jan Veuger

BestandStartInvoegenPagina-indelingFormulesGegevensControllerenBeeldHelpVertel wat u wilt doen

Plakken

Knippen

Kopiëren

Opmaak kopiëren/plakken

Verdana8A⁺A⁻

B

I

U

A

Terugloop

Samenvoegen en centreren

Standaard

%

000

0,00

0

Voorwaardelijke opmaak

Opmaken als tabel

Celstijlen

Invoegen

Verwijderen

Opmaak

AutoSom

Doorvoeren

Wissen

Sorteren en filteren

Zoeken en selecteren

Bewerken

A8

X

✓

f

x

Sloopkosten c.q. bouwrijp maken

	A	B	C	D	E	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R			
1	CONCEPT																			
2	PROJECT		Media Centrum Drenthe			PRINDATUM		Media Centrum Drenthe												
3	ONDERDEEL		Stichtings- en exploitatiekosten			6-mei-19		TOTAAL												
5	GRONDKOSTEN (excl. btw)				ANALYSE VERHUURBAAR OPPERVLAK (VVO)															
6	Aankoop grond (100 euro * 450m2)		45.000		DC voor opleiding Handel en wetenschappen		1.350											#VERW!		
7	Deficit verwervingskosten				DC voor opleiding Zakelijke dienstverlening		1.350													
8	Sloopkosten c.q. bouwrijp maken				DC voor opleiding Media		900		deficit verwervingskosten		-									
9	Makelaar aankoop				Hal/sport/Podium		900		Grondkosten		45.000									
10	Oude plankkosten				Multi Media Centrum (diverse gebruikers)		900		Sloopkosten c.q. overdrachtbel.		-							84%		
11					Totaal Gebouw		5.400		Makelaar aankoop		-							6.555.000		
12									Rente over grond over 12 maanden bouwtijd		3.375							6.900.000		
13																		7.245.000		
14					HUUROPBRENGSTEN (op basis van VVO's)		excl btw											7900000		
15	OPPERVLAKTE ANALYSE (BVO)				DC voor opleiding Handel en wetenschappen		120													
16	DC voor opleiding Handel en wetenschappen		1.500		DC voor opleiding Zakelijke dienstverlening		120		Grondkosten		48.375									
17	DC voor opleiding Zakelijke dienstverlening		1.500		DC voor opleiding Media		120													
18	DC voor opleiding Media		1.000		Hal/sport/Podium		95		Aanneemsom (incl. infra)		6.900.000									
19	Hal/sport/Podium		1.000		Multi Media Centrum (diverse gebruikers)		120		Onvoorzien tijdens de bouw		172.500									
20	Multi Media Centrum (diverse gebruikers)		1.000						Bouwkostenstijging		138.000									
21																				
22	Totaal Gebouw (BVO)		6.000						Aanneemsom totaal		7.258.875									
23					Huurstijging per jaar		2,50%													
24					Prijspeildatum huur		1-mei-09		Architect		207.000									
25									Constructeur		69.000									
26	Yormfactoren								Installatieadviseur		34.500									
27	Vormfactor BVO/VVO (is zeer laag)		90%		PLANNING				Overige adviseurs onvoorzien		34.500									
28					Aanvang oriëntatiefase		1-mrt-09		Interieur architect		-									
29					Aanvang programmafase		1-jul-09		Tuin/landschaparch., civiel adv		-									
30					Aanvang ontwerpfase		15-aug-09		Projectmanagement		138.000									
31					Aanvang bestekfase		1-nov-09		Bouwdirectie en toezicht tijdens de bouw		17.250									
32	AANNEEMSOM				Aanvang realisatiefase		1-apr-10		Kostenbesluit		-									
33	DC voor opleiding Handel en wetenschappen				Aanvang ingebruiknamefase		1-feb-11		Grondonderzoek en milieu		-									
34	DC voor opleiding Zakelijke dienstverlening								Verschotten en lichtdrukken		5.003									
35	DC voor opleiding Media								Leges aanvulling		20.000									
36	Hal/sport/Podium				DIVERSE DATA				Verzekering (CAR)		-									
37	Multi Media Centrum (diverse gebruikers)				Datum aankoop grond		1-apr-10		Aansluitkosten		21.500									
38					Datum afsluiten lening		1-apr-10		Juridische kosten		2.000									
39	Totaal Gebouw (gemiddeld per m2, taaksteller)		1.150		Datum oplevering project		1-feb-11		Notariatskosten aanvulling		3.000									
40									Overige kosten		-									
41	Onvoorzien tijdens de bouw		2,5%						Promotiekosten		-									
42	Bouwkostenstijging per jaar (inclusief afkoop)		2,0%		PROJECTFINANCIERING															
43	Bouwkostenstijging per jaar (excl. btw)		2,0%		Bouwkostenstijging per jaar		2,50%													

ontwikkeling

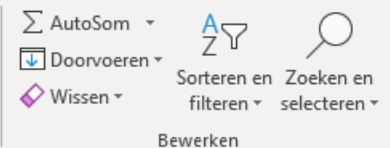
ExploitatieIRR.BAR

Voorblad

80%

17:04

6-5-2019



+

De praktijk bij gemeenten (Veuger 2008-2018)

Rekenkamer onderzoeken



Barometer Maatschappelijk Vastgoed **2016**

Onderzoeken, trends en ontwikkelingen in
zorgvastgoed en gemeentelijk vastgoed



Jan Veuger et al.

Thema	Risico's
Bestuurlijk	- Zittingsperiode. - Politieke opportuniteit. - Vastgoed in eigen beheer levert meer invloed op dan uitbesteding/afstoten. - Afhankelijkheid van continuïteit van de raadsbesluiten.
Beleid, procesbewaking en transparantie	- Verkoopproces niet vastgelegd (2x). - De beleidsvisie is niet verbonden aan uitvoering. - Geen structureel risicomangement. - Inzichtelijkheid gemeentelijk vastgoed. - Communicatie over welk vastgoed aanhouden of afstoten. - Risico is geen factor in beleid.
Financieel	- Veiligheidsrisico onderhoudsstaat. - Onderhoudsstaat in relatie tot waarde risico. - (Mondelinge) sideletters bij huurcontract. - Mensfactor leidraad, luisteren naar gebruiker. - Verbouwingen voor huurder verdisconteert in huurprijs. - Leegstandsrisico. - Instandhouding gemeenschapshuizen. - Strategische aankopen t.b.v. herontwikkeling. - Gemeentelijke subsidie voetbalvereniging is risico in verband met sportieve prestaties in relatie tot inkomsten club en daarvoor moet gemeente reserves vasthouden.



ACHTERGROND REKENKAMERS

GEMEENTEN / ONDERZOEK

Het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed van de Hanzehogeschool Groningen heeft samen met Alpha Adviseurs onderzoek gedaan. Dit artikel plaatst rekenkameronderzoeken naar gemeentelijk vastgoed in een breder perspectief en belicht de rol en de meerwaarde van de gemeentelijke rekenkamerfunctie in het algemeen. **ELTJE DE KLERK, JAN VEUGER**

‘Vastgoedbeleid gemeente moet dienend zijn’

Iedere Nederlandse gemeente heeft sinds 2006 verplicht een rekenkamerfunctie ten behoeve van het toetsen van de doelmatigheid, de doeltreffendheid en de rechtmatigheid van het college van Burgemeester en Wethouders gevoerde bestuur. Een rekenkamer(commissie) ondersteunt daarmee de gemeenteraad bij zijn kaderstellende en controlerende taak. De gemeentelijke rekenkamers en rekenkamercommissies kunnen door gemeenten op verschillende manieren worden ingevuld en ook de budgetten waarover deze onderzoeksorganen kunnen beschikken wisselen. In een onafhankelijke rekenkamer zijn raadsleden uitgesloten van lidmaatschap. Dit geldt niet voor

Rekenkamers en rekenkamercommissies zetten vanzelfsprekend onderwerpen op de agenda die van grote importantie voor gemeenten en daarmee voor gemeenteraden zijn. Gemeentelijk vastgoed(beleid) is zo'n belangrijk onderwerp. Zo maakt de boekwaarde van het vastgoed vaak een aanzienlijk deel uit van de gemeentelijke balans. Gemeenten zijn daarnaast de afgelopen jaren regelmatig in het nieuws geweest waar het gaat om ontbreken van een efficiënte en doeltreffende aanpak van het eigen vastgoed. Daarbij lijkt er sprake te zijn van een toenemende leegstand in het gemeentelijk vastgoed en daarmee op groeiende risico's op het gebied van efficiency en doeltreffendheid. De exploitatiekosten van het

te doen naar het vastgoedbeleid in hun gemeente. Dit betreft soms het hele vastgoedbeleid, maar ook regelmatig het huurprijsbeleid, de bouw of exploitatie van een bepaald type accommodatie of één specifieke accommodatie.

Barometer

De belangstelling van rekenkamers en rekenkamercommissies voor gemeentelijk vastgoed staat niet op zichzelf. Gemeenten werken in de afgelopen negen jaar in toenemende mate mee aan de Barometer Maatschappelijk Vastgoed (Veuger et al. 2008-2016). Daarnaast voeren diverse individuele gemeenten zelf ook onderzoek uit naar hun vastgoed. Centraal in het onderzoek van het Lectoraat Maatschappelijk

beeld is dat de rekenkamerfunctie zich sterk richt op de behoeften van de gemeenteraad.

Verschillen

Uit de analyse van twaalf rekenkamerrapporten blijkt dat deze rapporten sterk verschillen in vorm en inhoud. Hiervoor zijn verschillende redenen:

- Verschillende onderwerpen van onderzoek
- In de onderzochte rapporten waren de volgende thema's onderwerp van onderzoek:
- het verschaffen van inzicht met betrekking tot vastgoed en vastgoedbeleid aan de gemeenteraad
- verkoopprocedures en daarmee samenhangende integriteitskwesties
- huurprijsbeleid

len werd er een bureau ingeschakeld. De bijdrage van een extern bureau is vaak nodig, omdat rekenkamers over het algemeen niet over vastgoedexpertise beschikken.

Er zijn ook overeenkomsten tussen de onderzochte rekenkamerrapporten. Per saldo komt uit de rapporten het beeld naar voren dat er een algemene consensus is over:

- Gemeentelijk vastgoedbeleid moet dienend zijn aan inhoudelijk beleid.
- Gemeentelijk vastgoedbeleid moet effectief en efficiënt zijn.
- Gemeentelijk vastgoed betreft dat deel van het vastgoed dat niet door de markt kan worden betaald en/of bepaald.

Opvolgingsonderzoek

Het onderzoek naar de opvolging van gemeentelijk vastgoedbeleid

Een wendbare vastgoedeconomie met Disruptie & Blockchain Jan Veuger

Barometer
Maatschappelijk
Vastgoed

10 jaar

Jan Veuger et al.



FINETHIKON Band 1 – Ethik, Werthaltigkeit und Nachhaltigkeit im Finanzsystem

Maatschappelijk ondernemen met vastgoed

Jan Veuger

Vastgoed Meter Gemeenten

Renate Schreurs en Jan Veuger

PERSPECTIEVEN OP KWALITEIT.NL verdieping, verbreding, bundeling en daadkracht

Jan Veuger et al.

De kunst van maatschappelijk vastgoed management

Barometer Maatschappelijk Vastgoed Onderzoeken en visie

Jan Veuger et al.

Barometer
Maatschappelijk
Vastgoed

2016

Jan Veuger et al.

Jan Veuger

MATERIEEL IMMATERIEEL

Taxatieleer vastgoed 2

Van Arnhem,
Berkhout, Ten HaveBarometer
Maatschappelijk Vastgoed
2015

Jan Veuger et al.

2015
Zorgvastgoed
Barometer

Barometer Maatschappelijk Vastgoed

Jan Veuger

Barometer Maatschappelijk Vastgoed
Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Jan Veuger et al.

De wereldwijde beroepsorganisatie voor
vastgoedprofessionals Royal Institution of Chartered
Surveyors (RICS)

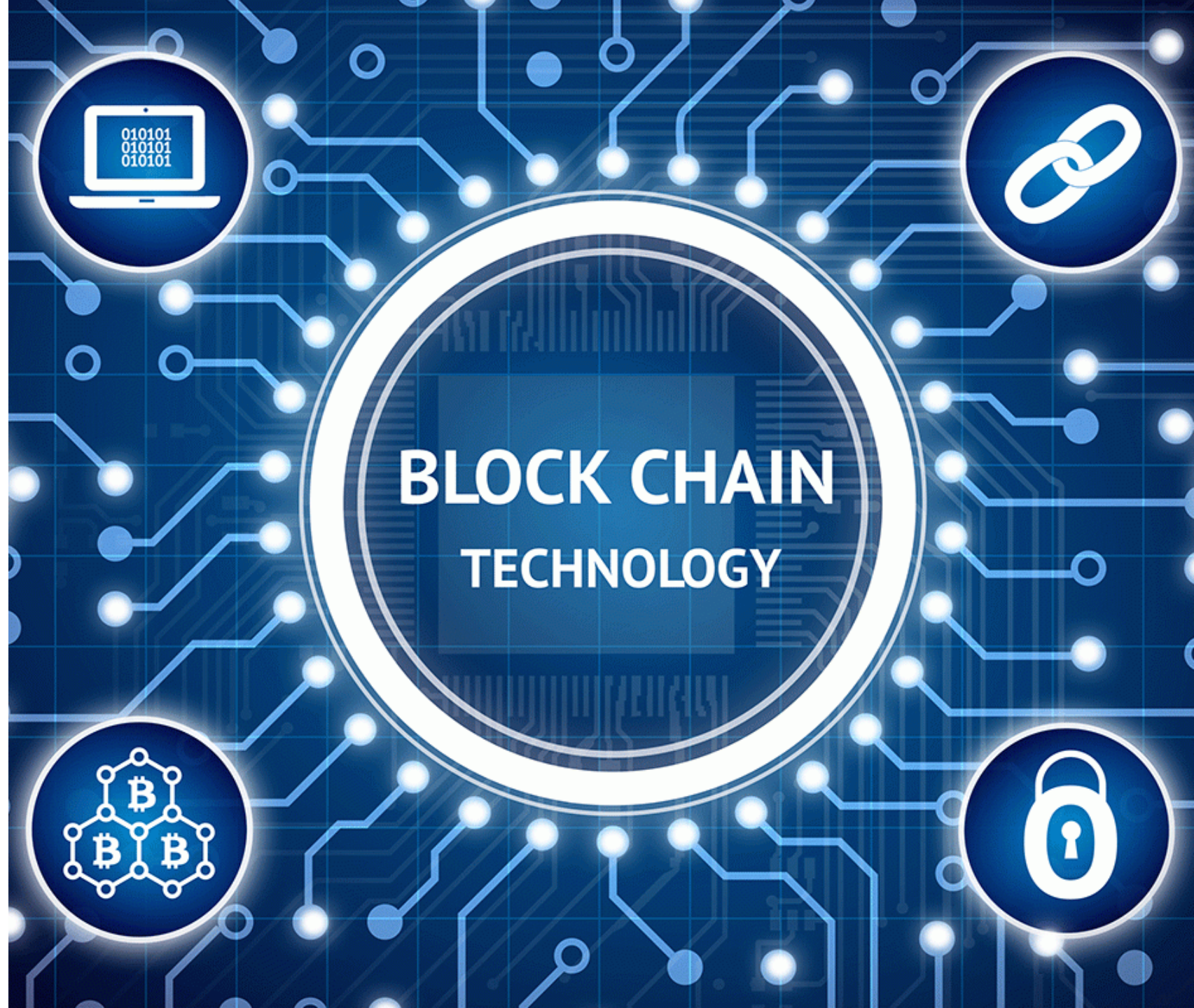


De techniek van **Blockchain**



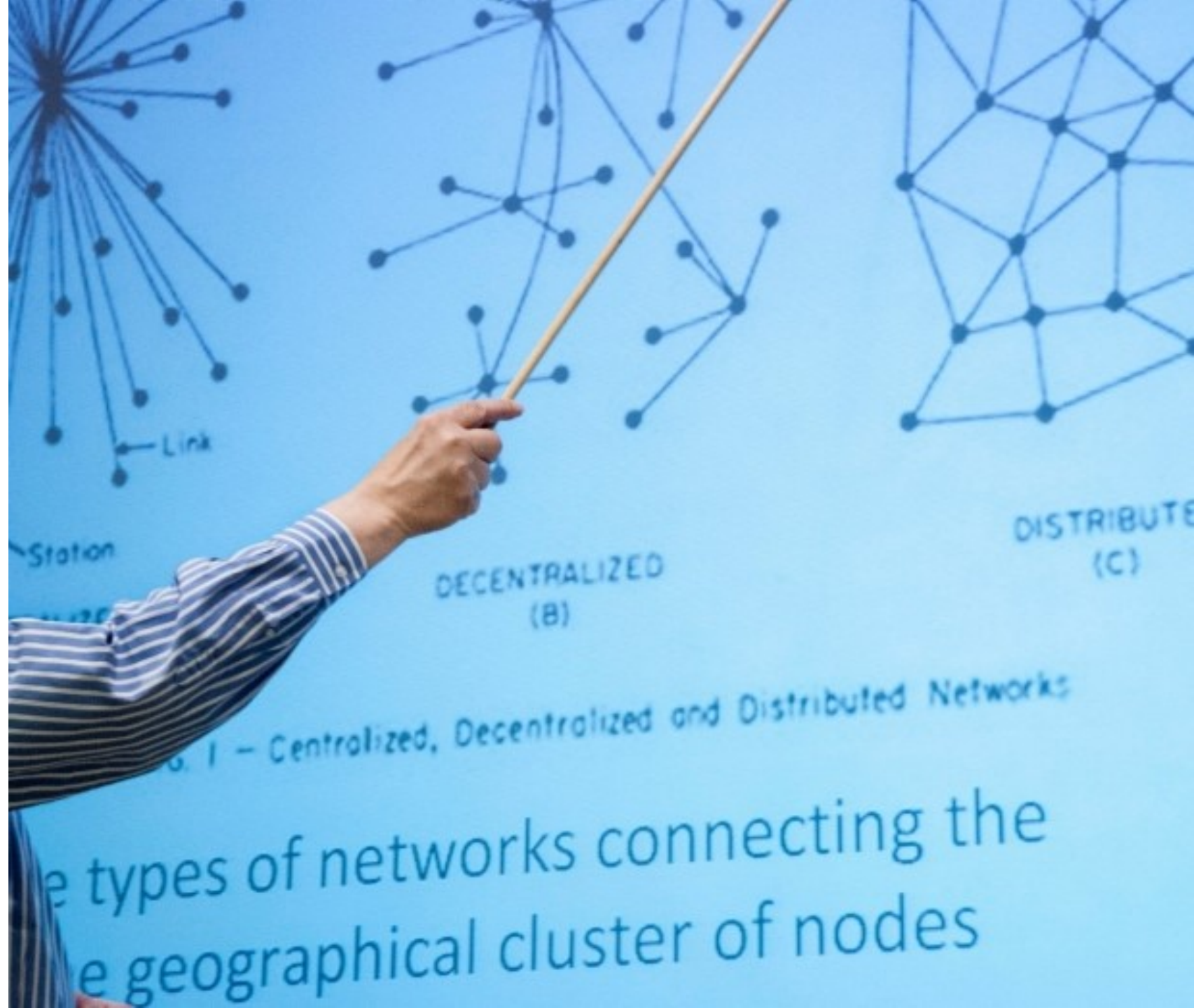
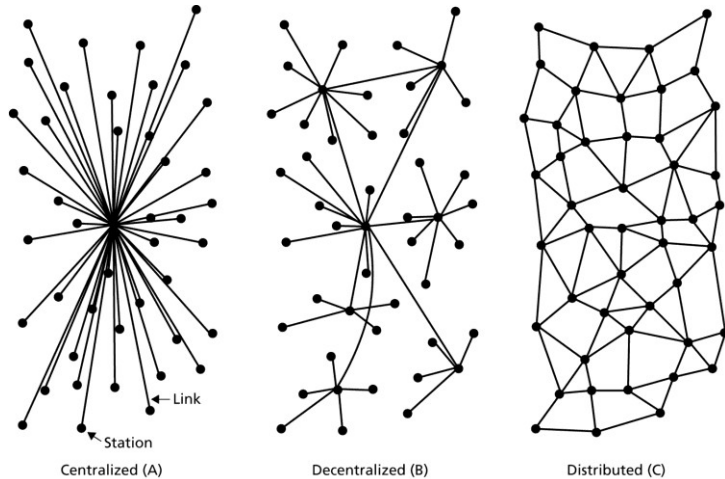
In de kern

Blockchain in de kern is dan ook een intelligente manier crypto grafische technieken te combineren in een openbare gedistribueerde database



Network modellen

Centralised,
decentralised and
distributed network
models (Baran 1964).



Condities voor Blockchain

- ▶ Gedeelde database
- ▶ Meerdere partijen welke data schrijven voor een gedeelte database
- ▶ Die partijen zijn leden van verschillende wettelijke of economische identiteiten
- ▶ Er geen gelimiteerde vertrouwen is tussen deze partijen
- ▶ Geen vertrouwde derde partijen noodzakelijk



Terms
Conditio

Kenmerken van Blockchain

- ▶ Geen centrale opslag
- ▶ Niet wijzigbaar
- ▶ Onmogelijkheid op foutcorrectie
- ▶ Energieverbruik (Proof of Work)
- ▶ Omloopsnelheid & Schaalbaarheid
- ▶ Privacy
- ▶ Semi-democratische gehalte



Blockchain in 1 minuut

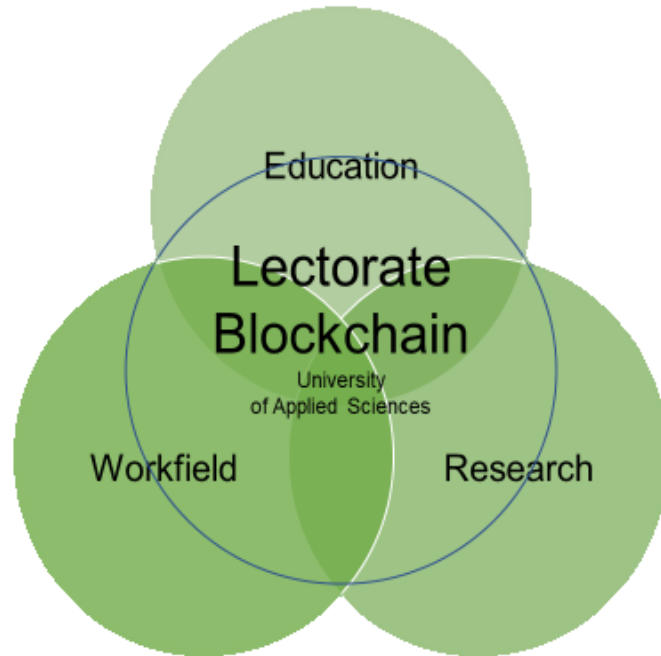
<https://youtu.be/ARwzaQV7AwU>



Het lectoraat **Blockchain**



Saxion Blockchain Institute



Four research lines:

Blockchain for Disruption

Blockchain for Acceleration

Blockchain for Finance

Blockchain for Good

<https://www.saxion.nl/onderzoek/meer-onderzoek/blockchain>



Professor Blockchain | Leading professor Saxion
Institute for Blockchain

Schools of Finance & Accounting, Creative Technology
and School of Governance, Law and Urban
Development

P.O. Box 70.000 | 7500 KB ENSCHEDE | Visiting
address: M.H. Tromplaan 28, Enschede | Handelskade
75, Deventer | The Netherlands |

M 06 22 99 53 12 | j.veuger@saxion.nl | www.saxion.nl

