

Digitale technologieën en hun effect op de efficiëntie van het due diligence-proces voor meergezinswoningen

Door: Alaïa Yasmin Plieger
Begeleider: dr. Michiel Daams



Motivatie & Doel

- Oxford Future of Real Estate Programme;
Andrew Baum
- Shift traditionele vastgoedsector (PropTech 3.0)
- Nederlandse woningcrisis
- Mogelijkheden woningcrisis; optimalisatie
investeringsproces meergezinswoningen
- Due diligence als bottleneck
- Due diligence proces meergezinswoningen en
digitale technologieën



Onderzoeksvraag

“Hoe kan de integratie van digitale technologieën in het due diligence proces voor meergezinswoningen de efficiëntie van het investeringstransactieproces beïnvloeden?”



Overzicht Digitale Technologieën

- Kunstmatige intelligentie
- Automatische waarderingsmodellen
- Blockchain
- Onroerend goed paspoort

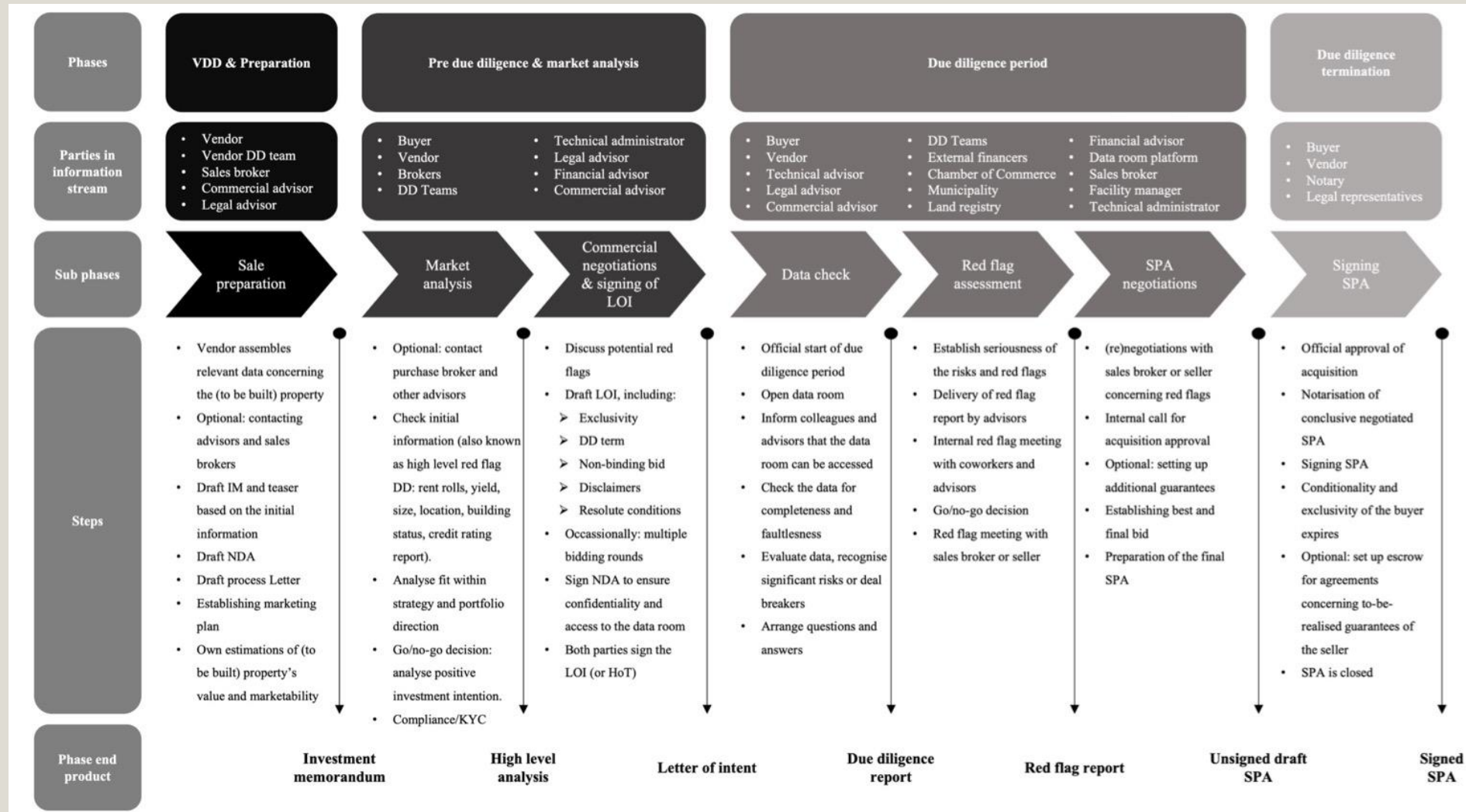


Methode

- Kwalitatieve benadering
- Inductief en zonder hypothesen
- 8 semigestructureerde interviews
- Open coding
- Doelgerichte steekproeftrekking
- Raamwerk validatie

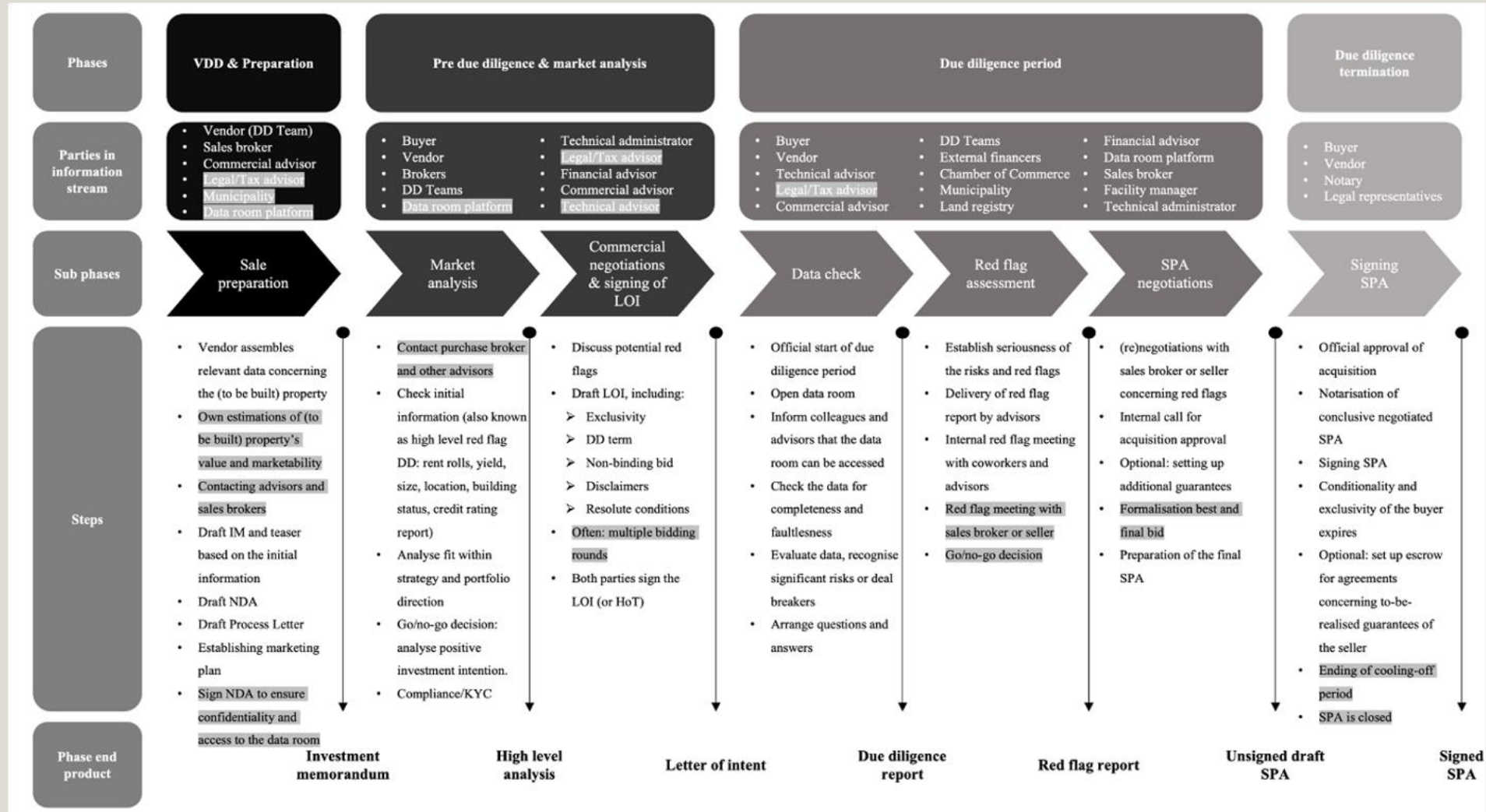


Literair DD raamwerk



Resultaten

Interview DD raamwerk



Resultaten

Knelpunten in het DD proces

- Onvoldoende personeel
- Onbeschikbaarheid en onbetrouwbaarheid van informatie
- Uiteenlopende belangen en perspectieven
- Red flag assessment vergaderingen en de afsluiting van het biedingproces
- Toegenomen vraag wettelijke geheimhoudingsovereenkomsten
- 1 van de 8 participanten ervaart geen knelpunten



Resultaten

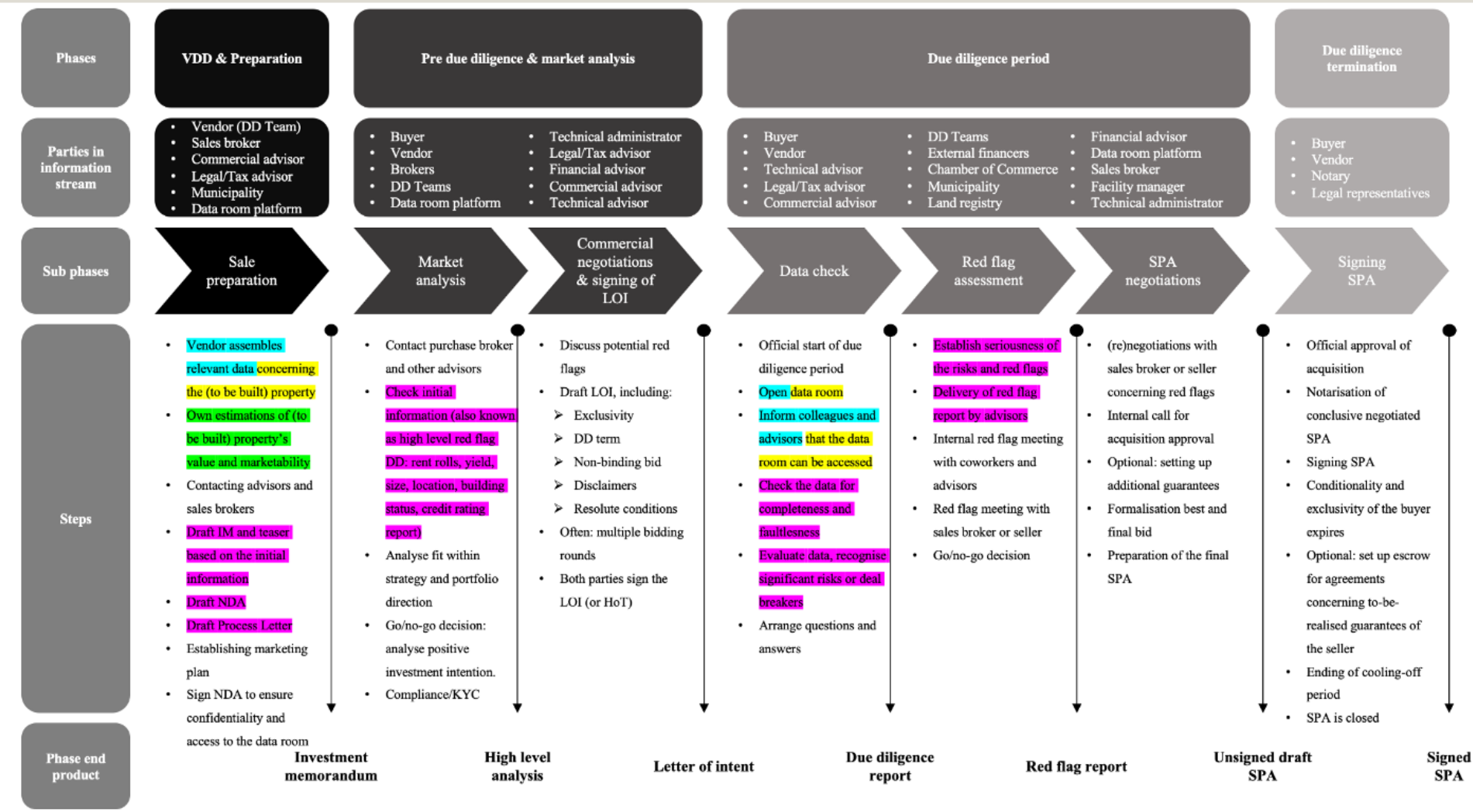
Inefficiënties in het DD proces

- Onvoldoende communicatie tijdens markt analyse
- Organisatie van de data door verkoper
- Data check fase
- Gebrek aan coördinatie
- Gebrek aan vertrouwen
- Overgang van initiële informatie naar bieding
- 1 van de 8 participanten ervaart geen inefficiënties



Resultaten

Digitale technologieën als oplossing



■ = Property passport
 ■ = AVM
 ■ = AI
 ■ = Blockchain

Resultaten

Belemmeringen voor implementatie van automatische waarderingsmodellen

- Emotionele waarde
- Beperkte referenties
- Geen complete vervanging; subjectiviteit en locatie-specifieke factoren
- Ongeschikt voor grotere en complexe transacties
- Zorgen over baanzekerheid
- Gebrek aan transparantie en data



Resultaten

Oplossingen voor belemmeringen voor implementatie van automatische waarderingsmodellen

- Meer data
- Kunstmatige intelligentie
- Overheidsinterventies met betrekking tot kwaliteit
- Aanmoedigen van gegevensuitwisseling



Resultaten

Belemmeringen voor implementatie van Blockchain

- Uitdagingen wet- en regelgeving
- Weinig vertrouwen



Resultaten

Oplossingen voor belemmeringen voor implementatie van Blockchain

- Proactieve implementatie
- Regelgevende kaders



Resultaten

Belemmeringen voor implementatie van onroerend goed paspoorten

- Privacy en GDPR
- Beperkte kennis en technische vaardigheid
- Gevoelige informatie
- Gebrek aan transparantie
- Implementatiekosten
- Tijdrovend
- Conservatieve sector
- Vertrouwen in informatie
- Weerstand door mogelijke verdringing banen



Resultaten

Oplossingen voor belemmeringen voor implementatie van onroerend goed paspoorten

- Beveiligde en versleutelde informatie
- Extra personeel bij vastgoedbeheerbedrijven
- Verplichting door overheidsinstanties



Resultaten

Mogelijke nadelen van digitale technologieën

- Arbeidsintensiviteit
- Technologische storingen
- Extra specialisten = meer kosten
- Mogelijke onnauwkeurigheid in gegevens
- Extra investeringen en opleidingskosten
- Zorgen over gegevensbeveiliging
- Te groot vertrouwen in technologieën



Discussie en conclusie

- Digitale technologieën hebben potentie
- Meerdere belemmeringen; proactieve houding van sector en overheid
- Promoten van educatie en bewustmakingscampagnes
- “sandbox” programma’s voor extra vertrouwen
- Replicatie onderzoek in internationale context
- Technologieontwikkelaars betrekken
- Longitudinaal onderzoek



Referenties

- Just, T. and Stapenhorst, H. (2018) *Real estate due diligence*, Springer eBooks. Available at: <https://doi.org/10.1007/978-3-319-62510-2>.
- Seuren, F. (2018). “Introducing Blockchain to Commercial Real Estate: Exploring the applicability of Blockchain technology in lowering transaction costs of the commercial real estate due diligence process.”



Hartelijk bedankt voor jullie komst!

