

Taxatie op afstand steeds nauwkeuriger dankzij Artificial Intelligence

06-03-2019 10:21

Automated Valuation Models (AVM's) zijn al een tijdje onderdeel van de taxatiemarkt. Ze kunnen gedeeltelijk al als voldoende worden beschouwd voor een onderpandswaardering bij een hypotheek en zijn meer en meer onderwerp van gesprek bij toezichthoudende partijen en overheden: wat betekenen AVM's in de toekomst van vastgoedtaxaties- en financieringen?

Het antwoord op die vraag valt of staat bij uitspraken over de nauwkeurigheid van zo'n AVM. Hoewel een AVM niet bij uitstek geschikt is voor 'bijzondere panden', is de nauwkeurigheid van de waardebepaling van een gemiddelde (rijtjes)woning in Nederland bijzonder accuraat.

Dat was al het geval bij 'vroeg AVM's' die op basis van statistische modellen zeer accuraat een woning konden waarderen zonder ooit in pandig geweest te zijn. Door de opkomst van Artificial Intelligence, en machine learning in het bijzonder, is er de laatste jaren echter een enorme versnelling opgetreden in zowel de accuratesse van AVM's alsmede de inzichten die eruit onttrokken kunnen worden.

De opkomst van zogeheten 'proptech' startups, die beschikbare data gebruiken om nieuwe data en inzichten te creëren met gebruik van de nieuwste technologieën, zorgt voor een snelle verandering in de snelheid en nauwkeurigheid waarmee panden gewaardeerd worden.

Rekenkracht

"Machine learning zorgt dat de rekenkracht van een brein met duizendtallen vergroot wordt, wat zorgt voor bewezen inzichten die we tot voor kort nooit zo specifiek hadden kunnen aantonen" aldus Rob Timmer, directeur van Altum AI, één van de proptechs die de Nederlandse vastgoedmarkt aan het veranderen zijn.

"Zo weten we tot op het adres nauwkeurig wat de bouw van een basisschool doet met de woningwaardes van de omliggende panden. En niet pas nadat de transacties zijn voltooid, maar zelfs al vóór de school gebouwd is. Machine learning heeft ons in staat gesteld om de impact van elke individuele woningeigenschap per adres aan te tonen. Zo weet je niet alleen wat de huidige waarde van een woning is, maar kun je- door die eigenschappen aan te passen- ook de potentiële woningwaarde in kaart brengen".

Nieuwe toetreders

Machine learning heeft de weg geplaveid voor nieuwe toetreders tot de AVM-markt, die traditioneel niet door veel verschillende aanbieders bespeeld wordt. "Het gebruik van statistische modellen maakte het tot voor kort nagenoeg onmogelijk voor startups om een taxatie-waardig model te ontwikkelen. Echte innovatie bleef daardoor lang uit. Door Machine learning toe te passen zijn wij echter in staat geweest bijzonder snel zeer accuraat te worden en nieuwe unieke inzichten te creëren, waardoor wij banken en verzekeraars al in een vroeg stadium van dienst konden zijn in het waarderen van hun vastgoedportfolio's. De daaruit voortkomende inkomsten zijn weer allemaal in verdere verbetering van ons model gestopt, waardoor we zijn uitgegroeid tot één van de meest nauwkeurige AVM's van Nederland."

Meer actie

Timmer pleit, gesterkt door één van de inzichten uit zijn AVM, voor meer actie als het gaat om het verduurzamen van woningen in Nederland. "Eén van de nieuwe inzichten die we hebben, is dat het verduurzamen van woningen in veel gevallen een serieuze en positieve impact heeft op de woningwaarde, in tegenstelling tot eerdere berichten hierover. Wij noemen dat de Ecowaarde. Daarmee kan de terugverdientijd

van verduurzaming van een woning voor woningeigenaren in veel gevallen teruggebracht worden tot 1-3 jaar, wat voor een enorme conversieverbetering zorgt als het gaat om verduurzaming. We zijn met veel partijen in gesprek die dat inzicht willen gebruiken om de verduurzamingsconversie bij hun klanten te verhogen, maar dit mag - gezien de doelstellingen die we met elkaar in Nederland hebben vastgesteld- nog best een tandje harder”.

Naast de vele inzichten die dankzij machine learning zijn ontstaan, zorgt de opkomst van AVM's van proptechs er toch vooral voor dat vastgoedfinancieringen sneller kunnen worden voltooid. Een fysiek taxatierapport is nog altijd een zeer betrouwbare, maar ook een relatief kostbare manier om een onderpand te waarderen. Een accurate AVM bespaart tijd en in een vroeg financieringsstadium ook kosten in een aanvraagproces, waar inmiddels menig taxateur en financierder zijn voordeel mee doet.

Taxateurs nog altijd nodig

Worden taxateurs dan overbodig? “Dat denk ik niet”, aldus Timmer, “Taxateurs zijn specialisten, die als geen ander de waarde van een pand kunnen inschatten. Wel denk ik dat hun werk ten goede kan veranderen door het gebruik van AVM's. Die creëren meer inzichten vooraf, en besparen daarmee tijd. Met die gewonnen tijd kunnen taxateurs efficiënter werken en meer waarde toevoegen. Vooral financierders kunnen er hun voordeel mee doen, door in een vroeg stadium al een goede inschatting te maken van de haalbaarheid van een financiering. Indien gewenst kan de taxateur daarna nog een in pandige check doen”.

Meer informatie over de AVM, de Ecowaarde of Altum AI is te vinden via de website www.altum.ai. Hier kun je ook direct een rapport aanvragen voor één of meerdere woningen in jouw portefeuille.

Altum AI maakt jouw product of dienst intelligent. Benieuwd wat Artificial Intelligence en machine learning voor jou kan betekenen? Neem dan contact op met Rob Timmer, Director Altum.AI - info@altum.ai: +31 79 20 33 184.

Rogier Hentenaar