

‘Nog voor de bouw weten we de potentiële woningwaarde al’

09-04-2019 14:43

Dankzij machine learning kunnen beleggers, ontwikkelaars, banken en verzekeraars huidige en toekomstige woningwaardes op afstand accuraat taxeren. Eén van de meest veelbelovende spelers op de markt is de snelgroeiende proptech onderneming [Altum AI](#). VJ sprak met één van de founders, Tijmen de Gelder over de kansen in de markt.

Wie het kantoor van [Altum AI](#) in Zoetermeer binnen komt, treft een typische startup-omgeving met veel hout, groen en een plantenkas die dienst doet als spreekkamer.

“We hebben een zo prettig mogelijke werkplek gecreëerd, met veel ruimte voor ontspanning. Een fijne werkomgeving is essentieel. Zo mogen onze medewerkers een onbeperkt aantal vakantiedagen opnemen, is er onbeperkt fruit voor iedereen en moedigen we sporten en ontspanning onder werktijd aan”, vertelt De Gelder (32, foto rechts onderaan).“

Nog geen jaar bestaat het veelbelovende proptech bedrijf en Altum AI weet nu al een keur aan grote klanten als banken, verzekeraars, energiebedrijven, telecom- en vastgoedbedrijven aan zich te binden.

Op afstand taxatiewaardes schatten

Het voornaamste product dat geleverd wordt is de AVM (Automated Valuation Model), een modelmatige taxatie waarmee de waarde van panden op afstand nauwkeurig kan worden ingeschat.

Altum AI is voortgekomen uit [Promodomo](#), bedacht in 2016 en inmiddels een veel bezocht woninginformatie platform waarop alle woningen van Nederland – ook die (nog) niet te koop staan – te vinden zijn.

In eerste instantie werd de waardebepaling ontwikkeld voor dit platform, maar inmiddels is die uitgegroeid tot een zelfstandig onderdeel van [Promodomo](#), bekend onder de bedrijfsnaam Altum AI.

Tallose woningvariabelen

De woningwaarde die Altum AI calculeert, rust op tallose woningvariabelen, waarbij naast adresgegevens en de individuele kenmerken van het huis ook de omgeving en de nabije voorzieningen bepalend zijn.

“Deze door ons berekende woningwaarde is zeer accuraat, maar geeft ook veel inzicht in hoe die woningwaarde is opgebouwd, en natuurlijk hoe deze beïnvloed kan worden”, vertelt De Gelder, die samen met zijn compagnon Jorik Jol deze datagedreven startup is begonnen.

Het toepassen van AI (artificial intelligence) is de sleutel tot succes bij het accuraat berekenen van de woningwaarde voor Altum AI.

AI-technieken

“AI bestaat bij ons uit twee technieken: machine learning en deep learning. De eerste bestaat uit gestructureerde algoritmes waarbij computers als het ware kunnen ‘leren’ en bij deep learning gaat het nog een stukje verder, waarbij computers zelf tot eigen inzichten komen en hun bevindingen steeds bijsturen door het toevoegen van nieuwe data. Hier komen inzichten uit voort die tot voor kort onbekend waren.”

Door de techniek die Altum AI toepast op zowel object- als op wijkniveau kan niet alleen de waarde van vandaag aan een woning toegekend worden, maar ook de potentiële waarde.

“Wat is de woningwaarde als je uitbreidt met meer vierkante meters, of als je verduurzaamt en een sprong maakt naar energielabel A? Maar ook: hoeveel neemt de woningwaarde toe als er een basisschool in de buurt komt of een nieuwe afrit van de snelweg? Wij voorspellen dagelijks de marktwaarde van alle woningen in Nederland, nog voordat er noodzakelijkerwijs een transactie is geweest. Als er dan daadwerkelijk een transactie is geweest, dan worden met die informatie de datamodellen van Altum AI opnieuw ‘getraind’.

Vaststellen woningprogramma's

Interessant voor banken, verzekeraars en vastgoedbedrijven, maar wie profiteert er nog meer van deze innovatieve manier van taxeren?

De Gelder: “Projectontwikkelaars bijvoorbeeld, kunnen we met de kennis van Altum AI over toekomstige woningwaardes helpen bij het vaststellen van het definitieve woningprogramma van een project. Stel dat de ontwikkelaar een aantal woningen van 100 m² in zijn hoofd heeft, dan kunnen wij bepalen welke aantallen, oppervlaktes en combinaties van appartementen, hoekwoningen en vrijstaande woningen de optimale woningwaarde opleveren voor de ontwikkelaar. Dan kan het zomaar zijn dat het ontwikkelen van meer woningen van gemiddeld 90 m² meer oplevert dan minder woningen van 100 m².”

Gemeenten

Hij wijst erop dat dergelijke ‘data driven’ informatie ook zeer interessant kan zijn voor gemeenten.

“Bijvoorbeeld als gemeenten bepaalde wijken willen verbeteren. Dankzij onze modellen kunnen wij hen de gevraagde informatie verstrekken. Moet er een bushalte bijkomen bijvoorbeeld, of moet de reistijd tot de snelweg verkort worden? Waar moet een school geplaatst worden of een nieuwe winkelgelegenheid?”

Wordt door de datamodellen van Altum AI het einde van de taxateur ingeluid? De Gelder: “De vastgoedmarkt is aan het veranderen. Taxateurs zijn nog altijd nodig, zeker voor apart vastgoed dat op bijzondere locaties ligt of een speciale status heeft, maar het overgrote deel van de woningen kan al heel nauwkeurig op afstand worden getaxeerd.”

Grote verwachtingen

Een product waar het team grote verwachtingen van koestert is de recent geïntroduceerde Ecowaarde. Met de Ecowaarde kan de waarde van een woning in Nederland worden berekend vóór en na een verbeterd energielabel door het toepassen van verduurzaming zoals dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, zonnepanelen, HR-ketel en het installeren van een zonneboiler.

“Er is veel behoefte aan een financieel overzicht van de effecten van verduurzamingsmaatregelen op de waarde van je huis. Welke maatregelen moet ik nemen, hoe financier ik dat en wat is de terugverdientijd? De stijging in de woningwaarde speelt daar een belangrijke rol in. Het antwoord op die vragen kunnen wij leveren”.

Dankzij de Ecowaarde, die in een oogwenk laat zien hoeveel je huis door verduurzaming in waarde toeneemt, hebben financiers een nuttig handvat in het bepalen van hoeveel extra financiering zij kunnen verstrekken om de verduurzamingsmaatregelen te kunnen uitvoeren en welk gunstig effect dit heeft voor het onderpand. Daarbij hebben consumenten een goed overzicht van wat de verduurzaming voor hen financieel betekent.

Groeimogelijkheden?

Tot slot, de onvermijdelijk vraag: is Nederland al te klein? “Nederland biedt een prachtige homogene woningmarkt, uitermate geschikt voor modelmatige waardebepalingen. We zien nog veel nieuwe mogelijke toepassingen en staan aan de vooravond van een nog bredere acceptatie van modelwaardes door financiers. We onderzoeken voorzichtig al de mogelijkheden van internationale expansie, maar we zien tegelijkertijd nog genoeg groeimogelijkheden in Nederland”, aldus De Gelder.

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar