

Ontwikkelaars kunnen niet zonder modelmatige taxaties (AVM)

15-05-2019 08:29

Ze bestaan al een tijdje, de Automated Valuation Modellen (AVM), maar ze waren niet eerder zo hot-topic als nu. In een gesprek met [Altum AI](#) blijkt dat projectontwikkelaars hun ontwikkelwinst dankzij een goede toepassing van AVM fors kunnen vergroten.

Na een brief van minister Ollongren aan de Tweede Kamer in maart 2019, waarin zij aangaf dat modelmatige taxaties een hoogwaardig alternatief zijn voor fysieke taxaties, óók bij hypotheekverstrekking, is er nogal wat te doen omtrent de toepassing van AVM's: wat doet een AVM nu precies, waarom hebben AVM's de toekomst volgens minister Ollongren en hoe gaan AVM's nu juist de wereld van projectontwikkelaars helemaal anders maken?

Vastgoedjournaal zocht het uit en sprak met Sil Vlieg, Product Director bij het aan de weg timmerende proptech bedrijf [Altum AI](#).

Wat is een AVM?

AVM staat voor Automated Valuation Model. Een modelmatige taxatie dus, oftewel: taxatie op afstand, waarbij een fysiek bezoek in de regel niet nodig is. AVM's bestaan al sinds de vroege jaren '90 en zijn langzaam maar zeker doorgedrongen in de taxatie wereld.

Ze worden gebruikt om WOZ-waardes vast te stellen, ter onderbouwing van taxatierapporten en door hypotheek-verstrekkers om de waarde van het onderpand vast te stellen of te indexeren. Niet eerder werd er echter zo expliciet uitgesproken dat AVM's een zeer belangrijke rol moeten gaan spelen als het gaat om taxaties en hypotheekverstrekingen. Waarom is dat?

Nieuwe technologie, nieuwe toetreders

Het ontwikkelen van een AVM was lange tijd louter mogelijk met zogenoemde 'rule-based hedonische' modellen. Deze modellen borduren voort op de traditionele manier van taxeren, waarbij er vooral naar referentie objecten wordt gekeken. Door de opkomst van Artificial Intelligence (AI), en belangrijker nog, de opkomst van de cloud, is het mogelijk geworden ook op andere manieren een accurate waarde op afstand te bepalen.

Lees ook ons eerdere interview met de oprichters van Altum AI: ['Nog voor de bouw weten we de potentiële woningwaarde al'](#)

"Wij hebben het altijd belangrijk gevonden om de waarde van een woning niet alleen te weten, maar ook om deze te begrijpen", zegt Sil Vlieg, Product Director bij [Altum AI](#). Er is op zich niets nieuws aan AI of Machine Learning, maar de combinatie met een infrastructuur in de cloud, maakte het voor ons mogelijk op een totaal nieuwe manier de waarde van een woning te kunnen bepalen en zo één van de eerste toetreders in jaren te zijn in de AVM-wereld".

Som der delen

De door [Altum AI](#) ontwikkelde AVM is in korte tijd uitgegroeid tot één van de meest betrouwbare modellen van Nederland en wordt inmiddels door verschillende hypotheekverstrekkers gebruikt om de waarde van hun panden vast te stellen.

Wat is het geheim van het succes? "We hebben altijd vastgehouden aan ons doel: het begrijpen van de onderliggende drivers van de woningwaarde. Ons model werkt door als het ware een som der delen te bepalen

voor elke woning. Elke woningeigenschap draagt een stukje waarde bij. Dat telt op tot de uiteindelijke woningwaarde, maar zorgt er dus ook voor dat je precies weet hoe die waarde tot stand is gekomen", aldus Vlieg.

"Het levert inzicht op, maar zorgt er ook voor dat een AVM betrouwbaarder en beter te onderbouwen is dan ooit tevoren. Je ziet dat dat vertrouwen geeft als het gaat om de toepassing van AVM's."

AVM's voor projectontwikkelaars

Als je de woningwaarde begrijpt, en precies weet welke woningeigenschap hoeveel waarde met zich meebrengt, is het dan ook mogelijk om dat omgekeerd te doen: de optimale woningeigenschappen vaststellen om tot de perfecte waarde te komen?

"In theorie is dat mogelijk", zegt Vlieg. "Ons model leent zich ervoor om een nog niet bestaande woning in te voeren, door simpelweg de eigenschappen en locatie in te voeren. Je zou daar mee kunnen spelen tot je bij een optimum komt qua rendement. Wat natuurlijk ook kan, is een bestaand plan optimaliseren. Je zou als projectontwikkelaar de eigenschappen van een geplande woning kunnen aanpassen, om tot een optimale woningwaarde te komen. Het zou de wereld van projectontwikkelaars meer datagedreven kunnen maken, wat hun resultaat in mijn optiek uiteindelijk beter maakt".

Rendementsmodellen

Als de ontwikkeling van AVM's van stormachtige toetreders als [Altum AI](#) zich in dit tempo doorzet, zal er straks dus niet alleen een modelmatige taxatie van bestaande woningen mogelijk zijn, maar ook van woningen die nog gebouwd moeten gaan worden.

Het optimale rendement kan voor projectontwikkelaars zo hyper-lokaal worden bepaald. Een door data onderbouwd vastgoedbesluit leidt in de regel tot een beter rendement, waardoor projectontwikkelaars op het puntje van hun stoel zouden moeten zitten als het gaat om AVM's.

Altum AI is gvestigd aan Buitenvorm 259, 2711 KB Zoetermeer.

W: www.altum.ai

T.: +31 79 20 33 184

E: info@altum.ai

Redactie