

VAN WAARDEREN NAAR INZICHT

Hoe Troostwijk met het (RVM) Reinstatement Valuation Model grip heeft op vastgoedrisico's

De manier waarop gebouwen worden gewaardeerd voor verzekeringsdoeleinden verandert. Portefeuilles groeien, data is versnipperd en de snelheid waarmee risico's veranderen neemt toe. Tegelijkertijd verwachten verzekeraars, adviseurs en vastgoedeigenaren steeds meer transparantie, actualiteit en voorspelbaarheid.

Met het Reinstatement Valuation Model (RVM) speelt Troostwijk in op die behoefte. Het is een datagedreven waarderingsmodel dat het mogelijk maakt om herbouwwaardes van gebouwen digitaal, schaalbaar en inzichtelijk vast te stellen, zonder het vakmanschap van de taxateur los te laten. "Het gaat namelijk niet om het vervangen van expertise," zeggen Arjan Hovinga en Timothy Dressel. "Het gaat om het maken van betere keuzes, op basis van betere informatie."

TWEE DISCIPLINES, ÉÉN AANPAK

Timothy Dressel werkt sinds ruim een half jaar binnen Oodit, een onderdeel van Troostwijk. Hij heeft een achtergrond in data-analyse en houdt zich bezig met productontwikkeling, implementatie en klantcontact. "Mijn rol zit precies tussen techniek en praktijk. Hoe vertaal je een inhoudelijk taxatiemodel naar iets dat op grote schaal toepasbaar is?"

Arjan Hovinga is sinds eind 2022 lid van de directie van Troostwijk. "Ik heb jarenlang gewerkt op het snijvlak van verzekeren, software en data. Het RVM raakt precies die kruising."

WAT DOET HET REINSTATEMENT VALUATION MODEL (RVM)?

Het RVM berekent de herbouwwaarde van gebouwen op digitale wijze. Dressel: "Het model is gebaseerd op hetzelfde rekenkader dat een taxateur gebruikt wanneer hij fysiek een pand inspecteert. Alleen doen wij dat nu geautomatiseerd, op basis van interne en externe databronnen."

"We zien in de markt dat veel organisaties nog werken met herbouwwaardes die in de loop der jaren zijn verouderd of gebaseerd zijn op aannames die nooit meer zijn herijkt. Dat vergroot niet alleen het risico op onderverzekering, maar kan ook leiden tot vertraging in acceptatieprocessen en onnodige discussies op het moment dat er daadwerkelijk schade ontstaat. Het Reinstatement Valuation Model (RVM) speelt in op die problematiek door herbouwwaardes realtime en automatisch te berekenen op basis van actuele, gecontroleerde databronnen," aldus Hovinga.

In het model komen technologie, marktkennis en de taxatie-expertise van Troostwijk samen in één schaalbare oplossing. Die is toepasbaar op zowel individuele objecten als op complete vastgoedportefeuilles. De uitkomsten



Timothy Dressel

zijn direct bruikbaar binnen verzekerings- en acceptatieprocessen en geven continu inzicht in risico's, zonder dat daarvoor eerst een tijdrovend handmatig traject nodig is. RVM is beschikbaar via het Oodit-platform van Troostwijk en kan daarnaast via een API worden geïntegreerd in bestaande systemen, zodat de juiste herbouwwaarde precies beschikbaar is op het moment dat deze in het proces nodig is.

Afhankelijk van het type object en de beschikbaarheid van data kan de waardering op verschillende manieren tot stand komen. Voor eenvoudigere panden verloopt het proces volledig geautomatiseerd, terwijl bij complexere objecten een expert op afstand kan meekijken en valideren. Voor specifieke of risicovolle gebouwen blijft een klassieke taxatie op locatie onderdeel van

het traject. "Die flexibiliteit is essentieel," zegt Dressel. "Niet elk gebouw is hetzelfde en dat hoeft het proces ook niet te zijn."

ONTSTAAN VANUIT BEHOEFTE IN DE MARKT

De ontwikkeling van het RVM begon na de overname van Oodit door Troostwijk, rond 2020. Oodit was een bestaand risicomanagementplatform. "Klanten vroegen steeds vaker of we waardes niet automatisch konden berekenen," vertelt Dressel. "Dat was voor ons een logische vervolgstap." Vanaf 2022 werd een eerste versie van het model in de praktijk getest, onder meer bij grote portefeuilles. "Toen zagen we meteen de meerwaarde," zegt Hovinga. "Niet alleen in snelheid, maar vooral in inzicht." Inzicht in risico's

Een belangrijk voordeel van het model is dat het inzicht geeft in risico's. Door portefeuilles systematisch door te rekenen, worden afwijkingen zichtbaar: verouderde aannames, ontbrekende data of objecten die niet meer bestaan. Met RVM signaleer je eenvoudig afwijkingen, prioriteiten en risico's binnen kleine, grote en complexe vastgoedportefeuilles.

"Veel waardes zijn historisch gegroeid," zegt Dressel. "Soms komen taxaties en rapporten nog uit de guldentijd. Het RVM maakt zichtbaar waar risico's zitten, zonder dat je eerst schade hoeft te hebben." Onderverzekering is daarbij, zoals gezegd een veelvoorkomend maar niet het enige resultaat. "Het gaat net zo goed om datakwaliteit, zorgplicht, continuïteit en transparantie," benadrukt Hovinga.

DE ROL VAN DE EXPERT BLIJFT

Digitalisering roept vaak de vraag op waar de expert blijft. Bij Troostwijk is die rol expliciet ingebed. "Juist door eenvoudige objecten te automatiseren, ontstaat ruimte voor taxateurs om zich te richten op complexe panden," zegt Dressel. "Dat zijn de objecten waar hun expertise het meeste verschil maakt." En natuurlijk wordt het model continu gevalideerd met kennis uit de praktijk. "We ontwikkelen het model niet in isolement," zegt Hovinga. "We doen dit samen met onze experts."

VAN ADRES TOT PORTEFEUILLE

Het proces begint opvallend eenvoudig: met een adres. "We starten altijd met adresvalidatie," vertelt Hovinga. "Juist daar komen vaak al de eerste inzichten boven water." In die eerste stap blijkt geregeld dat panden niet meer bestaan, inmiddels zijn gesloopt of dat achter één polis meerdere objecten schuilgaan. Ook monument statussen of wijzigingen in gebruik komen soms al aan het licht, nog voordat er überhaupt een waardering is uitgevoerd.

Pas daarna volgt de daadwerkelijke berekening van de herbouwwaarde. Via het platform krijgen klanten inzicht in hoe die waarde is opgebouwd, welke factoren daarbij een rol spelen en welke risico-elementen zijn meegenomen. Denk aan de aanwezigheid van zonnepanelen, het type gevel of specifieke installaties die invloed hebben op het risicoprofiel en de herstelkosten. Daarbij wordt ook een zogeheten reliability score weergegeven, die per object aangeeft hoe betrouwbaar de uitkomst is op basis van de beschikbare data en of aanvullende stappen wenselijk zijn.

"Het is nadrukkelijk geen black box," benadrukt Dressel. "We laten zien hoe een waarde tot stand komt. Juist die transparantie is essentieel om vertrouwen te creëren bij verzekeraars, adviseurs én vastgoedeigenaren."



Arjan Hovinga

GEEN AI-BLACK BOX

Een hardnekkige misvatting is dat het RVM een zelflerend AI-model zou zijn dat klantdata gebruikt. "Dat is niet zo," benadrukt Dressel. "Het is een statisch rekenmodel, gebaseerd op openbare databronnen en dezelfde uitgangspunten als de taxateur. We gebruiken geen persoonsgegevens en geen klantdata voor training." Wel wordt AI toegepast, voor onder andere beeldherkenning, maar altijd op een transparante manier.

TOEKOMST DIE AL BEGONNEN IS

Is dit de nieuwe standaard? "We lopen voorop en dat past bij de rol die Troostwijk heeft," zegt Hovinga. "Maar belangrijker: dit gebeurt nu al." Dressel knikt. "Het mooie is dat het niet alleen toekomstvisie is. We passen het vandaag toe - bij verzekeraars, adviseurs, gemeenten en grote vastgoedportefeuilles. De verhouding tussen automatisch en menselijk werk zal verschuiven, maar de combinatie blijft."

Beiden zijn het eens: "Wat het model vooral oplevert, is grip. Grip op waardes, grip op risico's en grip op besluitvorming. En dat is waar de branche behoefte aan heeft." <