



‘MET LUXS GEVEN WE VASTGOEDEIGENAREN IN ÉÉN OOGOPSLAG INZICHT IN HUN VASTGOED’

Vastgoedregistratie makkelijk en efficiënt maken, zodat vastgoedeigenaren actueel inzicht in hun vastgoed hebben en datagedreven besluiten kunnen maken. Dat is de missie van Luxs. Compagnons Kris Spitsbaard en Björn Brix richtte het bedrijf in 2017 op. Anno 2024 zijn ze marktleider en hebben ze door heel Europa vastgoed inzichtelijk gemaakt. De toekomstvisie? Een data-oplossing voor vastgoedregistratie waar alle betrokken partijen van profiteren.

Björn Brix en Kris Spitsbaard

‘Kunnen we een model bedenken dat de beleggers en woningcorporaties helpt om tienduizenden woningen en ander vastgoed in kaart te brengen?’ Kris Spitsbaard vertelt dat die vraag de aanleiding was om Luxs op te richten samen met zijn compagnon Bjorn Brix. Niet vermoedend dat het bedrijf zou uitgroeien tot marktleider in vastgoedregistratie.

De compagnons werken op dat moment als consultant op het gebied van IT. Bjorn op het snijvlak van IT en Finance en Kris op het snijvlak van data en bedrijfsvoering. Nadat hun oorspronkelijke idee flopte, wagen ze in 2017 de sprong in het diepe om een softwarebedrijf te starten in vastgoedregistratie. ‘Twee jaar daarvoor besloten we tijdens een biertje aan de bar op Koningsdag om te gaan onderzoeken of we een model konden bouwen voor *predictive maintenance* voor vastgoed. Maar dat bleek een paar stappen te ver voor de markt op dat moment’, zegt Kris. ‘Die zoektocht leidde tot het idee voor Luxs.’

INZICHT IN VASTGOED

‘Uit gesprekken in die onderzoeksfase bleek dat vastgoedeigenaren geen inzicht hadden in hun vastgoed’, vertelt Kris. ‘Ze wisten amper hoeveel woningen er in een portefeuille zaten, laat staan dat ze een exacte beschrijving hadden van wat er in die woningen zit. Het fundament voor *predictive maintenance* ontbrak simpelweg. Als je geen data van je vastgoed hebt, kan je er ook niet op sturen. Aan dat inzicht hadden vastgoedeigenaren wel behoefte’, zegt hij. ‘Met dat gegeven bouwden wij software die vastgoedeigenaren in één oogopslag inzicht geeft die nodig is voor processen, zoals het aantal vierkante meters of data die nodig is om onderhoud te plannen. Het idee om met software vastgoed te registreren sloeg wel aan.’

De compagnons pakken het serieus aan. Ze stellen een Raad van Advies aan en zoeken funding. ‘We waren, en zijn, vastberaden om er een succes van te maken’, zegt Kris. Vandaag de dag heeft Luxs naast Nederland vastgoed in kaart gebracht in België, Denemarken, Italië, Frankrijk en Zweden.

Er staan meer dan een miljoen vastgoedobjecten in hun softwareoplossing.

‘Er staat een solide datagedreven oplossing, die vastgoed in kaart brengt en die data verzamelt op één plek. Vastgoedeigenaren hebben een actueel overzicht wat er in het pand zit en kunnen daarop sturen. Zo zijn woningcorporaties up-to-date voor regelgeving en hebben beleggers volledig inzicht in hun pand, bijvoorbeeld met het oog op de wet- en regelgeving van Hugo de Jonge.’

VASTGOEDREGISTRATIE AUTOMATISEREN

‘We maken een Digital Twin van het vastgoed, zoals dat heet. Een digitale kopie van het vastgoed, waar alle data van het vastgoed in wordt vastgelegd. Met onze technologie maken we vastgoedregistratie simpel en efficiënt voor vastgoedeigenaren. Doordat we de invoer van vastgoeddata automatiseren scheelt het enorm veel tijd. Ze hoeven niet allerlei losse bestanden handmatig in te voeren en de foutgevoeligheid gaat eruit. Vastgoedregistratie gaat twee keer zo snel en het is veel grondiger. Met Luxs hebben vastgoedeigenaren het overzicht dat ze misten. Het is niet afhankelijk van de invoer van mensen en neemt werk uit handen dat niemand graag doet en vaak wordt overgeslagen. Het stelt de gebruikers in staat om datagedreven besluiten nemen en effectief samenwerken.’

360 GRADEN PANDBEELD

‘In wezen geven we eigenaren met onze software een 360 graden pandbeeld’, zegt Kris. Hij legt uit hoe vastgoedregistratie met Luxs eruitziet. ‘We digitaliseren vastgoed en visualiseren vastgoed op manieren die passen bij het proces; in 2D, 3D, dashboards, rapportages, alles is mogelijk. We automatiseren vervolgens de veranderingen en werkzaamheden van stakeholders. Als zij niet met onze software werken of hun software niet gekoppeld is aan ons systeem, hebben we altijd wel een methode om ervoor te zorgen dat de data binnenkomt. We trainen dan bijvoorbeeld een robot om geautomatiseerd data te verzamelen,



‘LUXS NEEMT WERK UIT HANDEN WAT NIEMAND GRAAG DOET’

zoals gegevens over alle rookmelders die zijn geïnstalleerd.’

Kris geeft een aantal voorbeelden wat ze registreren. ‘We automatiseren alle relevante informatie voor processen, zoals het berekenen van huurpunten, gegevens die nodig zijn voor huurcontracten of advertenties (zoals verhuurplattengronden), gegevens voor aan- en verkoop van vastgoed en voor het onderhouden ervan.’

ARTIFICIAL INTELLIGENCE

De ontwikkeling van AI staat ook bij Luxs niet stil. Op dit moment bouwen ze een soort ChatGPT functie in de software. ‘We werken nu aan vraaggestuurde informatie vinden op het platform, zodat gebruikers sneller de informatie kunnen vinden in het systeem. Zo kan hij bijvoorbeeld vragen: ‘geef me een lijst van alle ketels die vorig jaar voor het laatste onderhouden zijn’ of ‘geef me alle woningen met een slaapkamer op de begane

KRIS SPITSBAARD

WAT IS HET ALLER-BELANGRIJKSTE DAT WE NU NODIG HEBBEN IN DE WONINGMARKT?

Data

HOE HOUDEN WE WONEN BETAALBAAR?

Dit is de uitdaging van onze klanten. Wij willen ze vooral helpen met het hebben van de juiste data om antwoord te geven op deze vraag

WELKE FACTOREN ZIJN BELANGRIJK VOOR DE WOONMILIEUS VAN DE TOEKOMST?

Data

HOE ZIE JIJ JE EIGEN ROL?

Onze rol is die van data. Wij willen ervoor zorgen dat de juiste data altijd aanwezig is en van kwalitatief hoog niveau is

ZETTEN WE IN OP STANDAARDISERING OF BLIJVEN WE MAATWERK LEVEREN?

Op data-vlak, absoluut standaardisering. Dat kan enorm veel versnelling bieden in uitwisseling van gegevens tussen de verschillende stakeholders

WELKE LEVENSLES HEB JE GELEERD EN VAN WIE?

Hard werken met een duidelijk doel. Dan is alles mogelijk. Durf daarbij ook opofferingen te maken

WAT WIL JIJ MENSEN MEE GEVEN?

Durf dingen te doen. Je hebt altijd meer spijt van de dingen die je niet gedaan hebt

WAT WAS VOOR JOU EEN BESLISSEND MOMENT IN JE LEVEN?

Ben ik nog te jong voor denk ik

WELKE WAARDEN WIL JE UITSTRALEN?

Durf, rechtvaardigheid,

vernieuwend, ondernemerschap

WAT MAAKT JOU NIEUWSGIERIG?

Nieuwe dingen/innovatie

WAAR KOM JIJ 'S OCHTENDS JE BED VOOR UIT?

Nieuwe dingen doen. Ik raak snel verveeld, dus ik vind het belangrijk om met vernieuwing bezig te zijn

HOE GA JIJ OM MET

UITDAGINGEN?

Ik stap graag uit mijn comfortzone en zoek dingen graag op. Zonder spanning functioneer ik niet. Dingen die "niet zouden kunnen" is de beste manier om mij te motiveren

WAT MOTIVEERT JOU?

Nieuwe dingen en uitdaging. Ik ben het liefst elke dag met nieuwe dingen bezig. Zie ook antwoord hiervoor. Alles

'MET ALLES WAT ER OP VASTGOEDEIGENAREN WORDT AFGEVUURD, WORDT DATA ALLEEN MAAR BELANGRIJKER'

moet snel en het liefst veel tegelijkertijd

WAT IS JE DIEPSTE DRIJFVEER?

Ik wil graag impact maken met alle dingen die ik doe

WAAR SPREEK JE AF MET VRIENDEN EN WAAROM?

Doorgaans in horecagelegenheden

WELKE VITAMINES SLIK JE DAGELIJKS?

Geen

WAAR KOM JE TOT RUST?

In de sportschool en ga ook graag naar een restaurant om na een drukke werkdag tot rust te komen

WAT IS JE FAVORIETE UITWAAL-PLEK?

Ik woon aan de Loosdrechtse plassen, dus op de plas in een boot

HOE BEWAAR JIJ DE BALANS TUSSEN HOOFD EN GEVOEL?

Dit is waar de relatie met vriendin enorm helpt. Ik wil altijd alles snel en veel tegelijkertijd en wil daardoor nog wel eens vooral heel feitelijk zijn met te weinig aandacht voor gevoel

WELKE BEZIELING ERVAAR JE IN JE WERK EN JE LEVEN?

Ik ben enorm gemotiveerd. Het werk wat ik doe is het leukste wat er is. Ik ben ook bereid daar veel voor op te geven

HOE KOM JIJ TOT JEZELF NA EEN DRUKKE WERKWEEK?

Sporten, uit eten

HOEVEEL UUR SPORT JE PER

WEEK?

Beetje afhankelijk van het seizoen: 4 tot 6 uur per week

HOE BLIJF JIJ TROUW AAN JEZELF?

Door alleen dingen te doen die ik echt leuk vind en mij motiveren

HOE GA JE OM MET ERGERNISSEN?

Door er iets aan te veranderen. Ik probeer mij niet druk te maken over dingen waar ik geen invloed heb en de dingen waar ik wel invloed op heb, doe ik wat aan

HOE KRIJG JIJ ZAKEN IN BEWEGING?

Door gewoon te doen en niet te blijven hangen in theorie

DURF JIJ GROOT TE DROMEN?

Ja. Niet specifiek over iets in zijn algemeen. Zolang ik maar impact kan maken en vernieuwend kan blijven

IN WELKE STAD ZOU JE GRAAG WILLEN WONEN?

New York. De plek waar alles kan ;)

NAAR WELKE PODCAST LUISTER JE GRAAG?

Zaken als BNR tech update. Podcasts over ondernemerschap

WELK BOEK LEES JE NU?

Ik lees altijd meerdere boeken tegelijkertijd. Nu lees ik een boek over Adrian Newey (How to build a car?), een biografie van iemand die de Mount Everest heeft beklommen en een doorsnee thriller

grond'. Dat maakt het nog sneller en simpeler', legt Kris uit. 'Die functie is vanaf dit jaar al beschikbaar.'

Een andere functie die ze integreren in het platform is suggesties voor ontbrekende data. 'AI helpt om ontbrekende data in te vullen om zo de vastgoedgegevens completer te maken. Als een gebruiker in een woning loopt waar bijvoorbeeld nog geen rookmelders zijn geïnstalleerd, krijgt hij automatisch een melding dat er geen rookmelders is geregistreerd en dat het in 100 soortgelijke woningen wel in die woning in de gang een rookmelder zit. Zo kan een gebruiker veel sneller gegevens vullen en valideren, soms zelfs alleen door het maken van een foto', zegt Kris.

TOEKOMSTVISIE

De volgende stap is het opschalen van het aantal gebruikers en het bouwen van een innovatieve data-oplossing waar alle gebruikers van het vastgoed van profiteren. 'We willen een platformoplossing bouwen waarin alle gebruikers van het vastgoed data inbrengen en kunnen gebruiken. De data is nu alleen beschikbaar voor eigenaren, straks voor iedereen. Je creëert zo een netwerkeffect, een plek waar Luxs de data levert om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen hun diensten sneller en beter kunnen leveren. De taxateur kan bijvoorbeeld met die data makkelijker taxaties doen en de cv-ketel installateur kan zijn diensten aanbieden', legt Kris uit.

De innovatieve data-oplossing bouwen de compagnons stap voor stap uit. 'Om die visie werkelijkheid te maken, zijn we het bedrijf aan het opschalen. We hebben veel nieuwe mensen aangenomen en hebben meer slagkracht, zodat we het kunnen realiseren, samen met onze partners.'

ROL VAN DATA IN DE TOEKOMST

In de zeven jaar dat Luxs bestaat is het belang van data evident geworden in de vastgoedsector. 'Toen we in 2015 het idee hadden om met predictive maintenance te starten, was dat een brug te ver voor de sector. Met Luxs hebben we het fundament gebouwd voor zaken als *predictive maintenance*. We zijn nu alleen niet de partner die daarover adviseert, maar de partij die de betrouwbare data aanlevert.'

Kris vertelt dat hij de rol van data in de toekomst voor de sector alleen maar groter ziet worden. 'Met alles wat er op vastgoedeigenaren wordt afgevuurd, van regelgeving op het gebied van duurzaamheid tot het nieuwe puntensysteem van Hugo de Jonge, wordt de rol van data alleen maar belangrijker', sluit Kris af.