



Een virtuele reis door je eigen huis

Vastgoedmakelaars en projectontwikkelaars kunnen nog zo'n mooie huizen verkopen, voor potentiële kopers is het heel lastig om een echt idee van zo'n huis te krijgen als het nog niet ingericht is naar hun smaak. Enter de Mechelse startup 3State: hun 3D-VR-platform laat mensen toe in hun nieuwe droomhuis rond te wandelen en dat precies in te richten zoals zij willen.

Kan je, aan de hand van een foto van een voorwerp, weten hoe groot dat voorwerp is? Dat was het oorspronkelijke idee waar de Mechelse startup 3State tweeënhalf jaar geleden mee aan de slag ging. Ondertussen heeft het bedrijfje dat idee stevig herwerkt en een nieuwe markt aan boord: de immobiliën.

“Daar moet u door kijken”, is de zin die immo-professionals bijna elke dag tegen hun klanten moeten zeggen”, lacht Taco de Gier die 3State in 2016 oprichtte, samen met Davy Herben, Jurgen Hannaert en Chris Van Gestel. “Er staan immers vaak nog geen zelfgekozen meubelen in het huis of appartement, soms ligt er nog geen vloerbekleding of de muren zijn nog niet geschilderd. Veel mensen hebben het dan moeilijk om te visualiseren hoe het er uitziet, wanneer het echt van hen is en is ingericht naar hun smaak. Met ons platform kan dat wel.”

Er bestonden vroeger ook al wel 3D-tools die dit voor mekaar kregen, maar die zijn alleen door professionals te gebruiken en dus erg duur. “Met ons systeem kunnen mensen door hun toekomstige woning lopen op een pc, een tablet of zelfs een gsm”, zegt de Gier. “Alles werkt online, je hoeft er geen software voor te installeren. Je kunt ook perfect je nieuwe huis inrichten met meubelen, nieuwe vloerbekleding leggen, de muren schilderen, de deuren veranderen, de raamkozijnen aanpassen... Alles kan, want alles is virtueel. En heel laagdrempelig.”

Om een 3D-model van een pand te maken, scant 3State het hele huis, kamer per kamer, in met een speciale handscanner met dieptesensor. “Daarna laten we onze software op die data los om alles in een model te gieten”, legt de Gier uit. “Die software hebben we ABIS gedoopt, Automatic Builder of Indoor Structures en die hebben we helemaal zelf ontwikkeld. De *proof of concept* heeft ons zowat achttien maanden

gekost. Daarvoor hebben we ook veel steun gekregen van VLAIO, het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen. Dankzij een VLAIO-ontwikkelingsproject, begeleid en ondersteund door VLAIO-bedrijfsadviseur Bert Reekmans, kon onze applicatie in de richting van computervisie met behulp van *deep learning* gestuurd worden. Bert bracht ons daarvoor in contact met professor Toon

Goedemé, een essentiële onderzoekspartner voor ons project.”

Momenteel werkt 3State (dat een tiental mensen vast in dienst heeft) vooral voor makelaars, om bestaande panden in te scannen, maar ook steeds meer projectontwikkelaars vinden de weg naar het bedrijf. De Gier: “Bij een compleet nieuw huis is er zelfs niks om

door te kijken, maar moet je je baseren op een platte tekening. Dan wordt het voor de meeste mensen helemaal moeilijk, natuurlijk. Op zulke momenten bewijst een virtuele tour door het huis zeker zijn nut. Dat is ook het grote voordeel op bijvoorbeeld maquettes: als die eenmaal gebouwd zijn, kun je er niet veel meer aan aanpassen. En bovendien kosten die ook veel meer tijd om in elkaar te zetten.”



“Daar moet u door kijken”, is de zin die immo-professionals bijna elke dag tegen hun klanten moeten zeggen.

— TACO DE GIER

Momenteel helpt ook de KULeuven 3State met het verder perfectioneren van de software. Bij het bedrijf borrelt het dan ook van de ideeën om de tool verder uit te breiden. “We zijn nu druk bezig om het nog makkelijker te maken om modellen te bouwen met ABIS”, zegt de Gier. “Dat is momenteel onze hoofdprioriteit. We denken trouwens ook dat op termijn de sensoren in gsm's in staat zullen zijn om de scans te maken. Dan zullen mensen zelf met hun telefoon aan de slag kunnen. Nog een jaar of drie, vier en het is zo ver.”

Veel van dat soort zaken zal 3State trouwens kunnen uitwerken onder de vleugels van imec. Istart, want het bedrijf is zopas geselecteerd om deel uit te maken van die prestigieuze accelerator. “Daar zijn we geweldig fier op”, zegt de Gier, “het zal een serieuze hefboom vormen voor ons potentieel en onze innovatiekracht verder versterken.”

Maar niet alleen technisch heeft 3State heel wat plannen, ook commercieel is er nog wel een en ander aan te vangen, vermoedt de Gier. “We willen in de toekomst ook producenten van bijvoorbeeld keukens en meubels bij ons businessplan betrekken. Zodat bijvoorbeeld een Ikea of een Bruynzeel Keukens hun producten via ons platform kunnen aanbieden. Er is nog heel veel mogelijk met dat soort van samenwerkingen.”

TEKST FREDERIC PETITJEAN