

Stiekem is het heel leuk om met twee vrouwelijke taxateurs op pad te gaan

Sinds januari 2008 is Odet van Gent (49) als Senior Register-Taxateur werkzaam bij Troostwijk Groep. Aanvankelijk wilde ze expert worden, maar ze ontdekte dat ze toch liever vóór dan na de schade wilde komen. Ze kwam te werken in de binnendienst van Troostwijk en werd daar al gauw klaargestoomd voor de buitendienst. Odette richtte haar blik op het bouwkundig vlak en volgde vervolgens de opleiding Bouwkunde aan de Hogeschool NCOI. Inmiddels is Odet Register-Taxateur bij het VRT en bepaalt ze de waarde van een grote variëteit aan panden. Van kantoren tot kerken en van winkelcentra tot watertorens. Hierbij werkt ze veel samen met haar collega inventaris taxateurs.

*Door Roëlle Esselink en Cindy van der Helm
Fotografie: ZZindi Corporate Communicatie*



Odet van Gent (49), Senior Register-Taxateur bij Troostwijk Groep, bepaalt de waarde van een grote variëteit aan panden: van kantoren tot kerken en van winkelcentra tot watertorens.

In haar omgeving treft Odet niet veel vrouwen. Dat was voor haar in het begin dan ook wel even wennen. "Als ik een afspraak inplan wordt aan de telefoon nog wel eens gevraagd wie er precies komt," lacht ze. "Er wordt dan vanuit gegaan dat ik de planner ben. Maar ik leg het eerste contact graag

zelf, helemaal bij de major clients." Deze major clients vormen een van de drie groepen die Troostwijk bedient. "Daarnaast zijn er nog de reguliere taxatieopdrachten voor het MKB en de waardevaststellingen," legt Odet uit. "Bij die laatste groep horen ook Vereniging van Eigenaren."

Ook voor subsidies taxeren

Odet verzorgt taxaties voor verzekeringsdoeleinden. Maar ze taxeert ook omdat een eigenaar een subsidieaanvraag wil indienen. Odet legt uit: "Die subsidieaanvragen gelden voor rijksmonumenten die geen woonhuis zijn. Zij kunnen een subsidieaanvraag indienen voor onderhoud: de Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM). Het betreft objecten zoals ruïnes, fabrieken, sluizen, delen van stadsmuren, molens, archeologische monumenten of kerken die tegenwoordig als kantoorpand fungeren. De eigenaren kunnen een subsidie krijgen ter hoogte van een percentage van de herbouwwaarde. Voor de subsidie aanvraag moet daarom dikwijls de herbouwwaarde door een deskundige partij worden bepaald."

Appels met peren vergelijken

Bij dit soort taxaties moet bepaald worden wat het kost om een pand in dezelfde staat en op dezelfde plek te herbouwen. "Natuurlijk, de verkoopprijs bepaalt de makelaar en staat op Funda. Maar bij het bepalen van de herbouwwaarde wordt rekening gehouden met allerlei onderliggende zaken," vertelt Odet, "Welke materialen zijn er gebruikt en - minstens zo belangrijk - hoe is de bereikbaarheid van een pand? Wij hanteren een zogenaamde elementenberekening, waarmee we alle factoren een voor een in kaart brengen. Dat compleet maken van de puzzel vormt iedere keer wel een uitdaging. Vaak blijkt dat de marktwaaarde van een pand erg verschilt van de herbouwwaarde, iets wat niet iedere opdrachtgever snapt. Dan moet je de klant uitleggen dat dit echt appels met peren vergelijken is."

Grachtenpanden blijven een belevenis

Een grote uitdaging in het taxatievak, aldus Odet, vormt het inschatten van de kosten om een (gedeelte van een) monumentaal pand te kunnen herstellen in zijn originele staat. Soms is het gebruik van het originele materiaal niet meer mogelijk, in verband met gezondheidsrisico's. Rondom zandsteen, bijvoorbeeld, bestaan strikte voorschriften. Dan liggen er oplossingen in vervangend materiaal, zoals hard kunststof of beton. Toch wordt er bij het bepalen van een herbouwwaarde altijd eerst uitgegaan van de materialen die oorspronkelijk gebruikt zijn."

Zelf ervaren

Om haar eigen kennis te vergroten en om zich nog beter te kunnen voorstellen hoeveel arbeidsuren herstel of vervangen kunnen vergen, praat Odet geregeld met restaurateurs en bezoekt ze restauratiebeurzen. "Sommige prijzen wil ik simpelweg direct paraat hebben. Met andere zaken probeer



Grachtenpanden blijven voor Odet een belevenis. Ze heeft inmiddels al meerdere 'KLM-huisjes' van binnen gezien.

ik vooral mijn eigen inzicht te verbreden. Een nieuwe preekstoel en klankbord met veel houtsnijwerk loopt al gauw in de 100.000 tot 200.000 euro. Dat komt puur door de vele arbeidsuren die erin zitten. Om het zelf eens te ondervinden heb ik enkele workshops gevolgd: glas-in-lood, smeden en steenhouwen. Op deze manier kan ik me veel beter voorstellen waarom sommige elementen zo kostbaar zijn."

Junioren

Naar de jeugd is veel vraag, ook bij Troostwijk. Na een middelbare of hogere bouwkundige opleiding hoef je niet standaard een carrièrepad te volgen in de bouwsector; je kunt ook taxateur worden. "Veel studenten weten dit niet," aldus Odet. "En dat is jammer. Want het onder de knie krijgen van het vak onder begeleiding van een senior, duurt even. Ik ben er voorstander van om zes jaar in te calculeren voor de opleiding van een taxateur. Het is geen toeval dat deze periode gelijk is aan de looptijd van een taxatierapport. Zodra een hertaxatie nodig is, kan de opvolger deze zonder problemen uitvoeren. Het is namelijk ideaal als de junior de klant al kent en weet hoe hij of zij bijvoorbeeld de opstellen voor een specifieke klant moet taxeren."

Gebouwen met een verhaal

Het allround aspect van het vak van taxateur vindt Odet erg leuk. "Je weet nooit wie de deur opent en waar je terecht komt. Op het moment dat ik 's ochtends in de auto stap heb ik gewoon een aantal onbekende adressen op een lijstje staan. Op de terugweg zijn dat klanten en gebouwen met een eigen verhaal geworden."

Hoewel ze iedere taxatie dus ziet als een nieuw verhaal, vindt Odet de bezoeken aan monumentale panden het meest speciaal. "Grachtenpanden blijven een belevenis. In veel van zulke panden bevinden zich allerlei kruip-door-sluip-door-weggetjes en ruimtes waar anderen normaliter niet komen. Vooral Amsterdam heeft zoveel mooie grachtenpanden. Inmiddels heb ik al meerdere van mijn 'KLM-huisjes' van binnen gezien. Taxaties in Amsterdam neem ik dan ook graag voor mijn rekening. Die kan ik goed combineren met een bezoek aan het Troostwijk hoofdkantoor."

Coronasupplementen

De coronacrisis bood Odet meer dan eens de kans om in panden die anders druk in bedrijf zijn, vrijuit aan de slag te gaan. "Toen het rustig was in de horeca, bijvoorbeeld, liep ik in de keukens niet in de weg. Ook in scholen konden we ongestoord onze gang gaan. In zorginstellingen en sommige andere bedrijven konden we echter niet meer terecht. In zulke gevallen hebben we, in overeenstemming met verzekeraars, een waardeadvies afgegeven met een beperkte geldigheid: de zogenoemde 'coronasupplementen'. Na 1 december aanstaande gaan wij er vanuit deze supplementen te kunnen omzetten naar een volledige taxatie."

Welke kunst red je als eerste?

Ook in het buitenland, waar Odet regelmatig naartoe ging voor taxaties, is het werk helaas grotendeels weggefallen door corona. "Het is leuk werk, omdat je onderweg veel ziet. Door te zien hoe men in het buitenland bouwt en welke materialen en technieken men gebruikt zijn de reizen erg leerzaam. Bij een bezoek aan een brandsymposium vertelde de luitenant-kolonel van de Parijse brandweer ons hoe ze te werk waren gegaan bij de brand in de Notre-Dame en hoe hulpdiensten hadden geworsteld met de vraag welke kunst als eerste gered moest worden. Die ervaring heeft me wel laten inzien hoe belangrijk een noodplan is. Sindsdien geef ook ik - hoewel ik er niet voor de inventaris ben - beheerders van gebouwen met veel waardevolle kunst als tip mee: maak een lijst van alles wat als eerste gered moet worden, waar het kan worden gestald en op welke manier ermee moet worden omgegaan. En zorg ervoor dat die lijst bij de brandweer terechtkomt. Een professioneel taxatierapport kan daar zeker bij helpen."

Vrouwelijke collega's

Het werk als taxateur kan ook in Nederland soms eenzaam zijn. Gelukkig zijn er tal van taxaties die ze wél samen met collega's kan uitvoeren. Op het moment dat er zowel opstallen als inventaris getaxeerd worden trekt Odet namelijk op met een van de inventaristaxateurs. Moeten er musea of monumentale panden met bijzondere ornamenten of kunst getaxeerd moeten worden, dan werkt Odet samen met de



Odet van Gent: "Sommige prijzen wil ik simpelweg direct paraat hebben. Daarom praat ik geregeld met restaurateurs en bezoek ik graag restauratiebeurzen."

kunsttaxateurs van zusterbedrijf Apresa. "Leuk om samen door die panden te lopen. Je leert veel van elkaar. Daarnaast is het leuk om ook eens met een vrouw samen te werken, want Apresa heeft vrouwelijke taxateurs in dienst. Eén van hen doet ook taxaties voor Troostwijk. En dan hebben we natuurlijk nog bouwkundig taxateur Kim Steeghs. De kans dat ik ooit met haar een taxatie zal doen is alleen niet heel groot, want het gebeurt zelden of nooit dat je met twee man (of vrouw) een gebouw taxeert. Bovendien woont en werkt Kim helemaal in het zuiden van het land, terwijl ik haast niet noorderlijker kan zitten. Helaas. Want stiekem is het wel heel leuk om in die mannenwereld ook eens met twee vrouwelijke taxateurs op pad te gaan." <

Het compleet maken van de puzzel vormt een uitdaging