

MEER DAN TAXEREN VANUIT BREDE ORGANISATIE

VGVisie in gesprek met **Joost Daalmans** en **Lennaert Diephuis** van de Real Estate Valuation Services (REVS) afdeling van **BDO**. Deze afdeling ondersteunt de diverse BDO'ers bij de controle van en advisering rondom vastgoedwaarderingen.

Het draait bij BDO en REVS vaak om waarde. Hierbij wordt waarde niet alleen uitgedrukt in louter een getal omdat waarde meer is dan geld. Het is de gedachte die BDO al een paar jaar geleden tot leidmotief heeft gemaakt, met als resultaat een herpositionering van de merkstrategie waarbij ook de diverse BDO-kantoren een eigen en duurzaam gezicht krijgen. Maar ook in de directe business heeft dit tal van ontwikkelingen tot gevolg. Zoals op het kantoor in Amstelveen waar hard is gewerkt aan een breed team van vastgoedspecialisten bestaande uit fiscaal juristen, accountants, consultants en ook Register-Taxateurs met een brede ervaring in de professionele vastgoedwereld. Er is werk aan de winkel. Wat voor de fiscaal juristen een aantal jaar geleden begon met het beoordelen van WOZ-waarderingen en het voeren van bezwaar- en beroepsprocedures is binnen afzienbare tijd binnen

BDO een zelfstandige afdeling geworden: BDO Real Estate Valuation Services.

Het huidige team van 10 personen bestaande uit Register-Taxateurs, consultants en fiscaal juristen is nu, naast de reeds bestaande fiscale praktijk, ook druk met het beoordelen van taxaties van vastgoedobjecten en -portefeuilles welke door externe Register-Taxateurs zijn opgesteld. En dat niet alleen. In opdracht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft BDO inmiddels bij zo'n 1.200 Register-Taxateurs in Nederland desk- en field audits afgenomen. Dit is een aanzienlijk deel van de beroepsgroep aangezien er ultimo 2023 circa 6.200 Register-Taxateurs in het register stonden ingeschreven. Een audit kan in het slechtste geval leiden tot een tuchtprocedure. Joost Daalmans, partner: 'Wat toch wel laat zien dat wij ook in dit werkveld als BDO meetellen.'



Joost Daalmans en Lennaert Diephuis

‘PRIORITEIT IS DAT DE DERDE DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF BREED GEDRAGEN WORDT’

Ook hier komt de focus van BDO op ‘een andere waarde’ duidelijk naar voren. ‘REVS draagt op deze wijze ook bij aan een stuk ontwikkeling en verhoging van de kwaliteit en uniformiteit in de gehele beroepsgroep, en dat is iets wat wij met veel passie en plezier doen.’

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF

Nieuwkomer bij BDO en ervaren Register-Taxateur Lennaert Diephuis legt uit dat duurzaamheid een steeds grotere rol speelt bij het taxeren van vastgoed. ‘Dat is al een hele tijd het geval en ik zie die rol alleen maar groter worden. Wat je onder meer ziet gebeuren is dat de druk toeneemt om hierover te rapporteren, neem bijvoorbeeld de verplichtingen rondom SFDR en CSRD. Binnenkort zullen geldverstrekkers verplicht gaan worden om de CO₂ uitstoot vast te leggen van de panden die zij hebben gefinancierd.’ En dat is een opgave die door financiers die verantwoordelijk zijn deels neer wordt gelegd bij de Register-Taxateur. De Register-Taxateur ziet zich zodoende met de tweede duurzaamheidsparagraaf in de hand (DUPA 2.0), genoodzaakt om zo’n 80 datapunten te verzamelen. Denk aan elektriciteitsverbruik, materiaalgebruik, hittestress, aan overstromingsgevaar, maar ook: hoe ver is de dichtstbijzijnde laadpaal?

Overigens is BDO als marktpartij uitgenodigd om mee te praten over de derde duurzaamheidsparagraaf (DUPA 3.0). Wat een goede zaak is, volgens Daalmans omdat hij signaleert dat de duurzaamheid: ‘nog niet bij iedereen tussen de oren zit.’ Waar juist BDO zich sterk maakt om sowieso de duurzame status in beeld te brengen (sterker nog, dat zou het begin moeten zijn van iedere waardebeoordeling) gebeurt het in de huidige praktijk nog te vaak dat als de bank er niet specifiek om vraagt, de Register-Taxateur de uitgebreide analyse liever achterwege laat. Wat natuurlijk geen goede zaak is.’ Wel kan hij zich voorstellen dat de lijst met criteria hier en daar wordt aangescherpt. ‘Sommige zaken

kunnen ook nog verder geautomatiseerd worden.’ Prioriteit is dat de derde duurzaamheidsparagraaf breed gedragen wordt, al was het alleen al om voor de langere termijn de waarde te kunnen bepalen.

Daalmans: ‘We zien heel duidelijk dat de urgentie breed in de markt wordt gevoeld, er verandert veel en er zal nog veel meer gaan veranderen. Daar willen wij heel graag over meepraten en -denken. En wij denken dat wij in die discussie een rol van betekenis kunnen spelen, juist omdat wij vanuit een breed perspectief werken.’ (BDO heeft ruim 115.000 medewerkers die verdeeld over zo’n 1.750 kantoren actief zijn in ruim 165 landen). Daarnaast vervult REVS met haar dienstverlening in de bestaande dagelijkse praktijk een linking pin tussen de disciplines fiscaliteit, waardering en accountancy.

MEEST DUURZAME GEBOUW VAN BREDA

Al lang geleden heeft BDO duurzaamheid hoog op de agenda gezet. Een zogeheten impactcenter is opgericht met onder andere als doel de bewegingen van het bedrijf en haar medewerkers te verduurzamen en actief bij te dragen aan de maatschappij. Dit kan in praktische zin door ondersteuning aan bijvoorbeeld studenten of statushouders bij het zoeken naar een baan, het helpen van gezinnen met zieke kinderen bij een Opkikkerdag maar er wordt ook op een structurele wijze aandacht besteed aan de eigen impact middels de gebouwde omgeving. Ook de REVS afdeling draagt actief bij aan dit doel, een van de medewerkers is bijvoorbeeld ook actief als Impact Manager in dit Impact Center. Hierbij wordt alles in kaart gebracht om inzicht te krijgen in de uitstoot van CO₂ en het eigen energieverbruik. BDO heeft zich wereldwijd gecommitteerd aan een Net-zero doelstelling qua CO₂ uitstoot. En deze andere kijk op waarde laat BDO graag zien, zo is het nieuwste kantoor van BDO in Breda bijvoorbeeld het meest duurzame met een houten constructie gebouwde kantoorgebouw van dit moment in Breda.



LENNAERT DIEPHUIS

Senior Manager Real Estate Valuation Services, BDO Accountancy, Tax & Legal B.V.

VOORAL BEZIG MET:

Vastgoedwaarderingsvraagstukken

WIL BEREIKEN:

Verder op- en uitbouwen van de afdeling REVS

OVER TIEN JAAR:

Hoop ik nog steeds gezond en gelukkig te zijn in werk en privé

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Koffie-/theemoment met collega's in de pantry

LEUKSTE COLLEGA:

Allemaal even leuk

BUITEN DE DEUR NAAR:

Een opname van een pand voor een taxatie

UITKIJKEN NAAR:

Wintersportvakantie in de Alpen

BELANGRIJKSTE PERSOON/

PERSONEN:

Vrouw en kind

DURVEN:

Een overstap maken naar een nieuwe werkgever

VRIJE TIJD:

Golfen, hardlopen, wielrennen, suppen

JOOST DAALMANS

Partner Real Estate Valuation Services, BDO Accountancy, Tax & Legal B.V.

VOORAL BEZIG MET:

Advisering rondom de waarde van het vastgoed, praktijk management

WIL BEREIKEN:

Verder uitbouwen van de vastgoedpraktijk bij BDO, waarbij REVS een duidelijke verbinding legt tussen de verschillende BDO business-lines met het oog op één benadering van de vastgoedeigenaar, belegger of gebruiker

OVER TIEN JAAR:

Een organisch en robuust gegroeide afdeling en vastgoedadvies praktijk

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

De contacten met de diverse collega's en de gezamenlijke lunch

ZORGEN VOOR/OVER:

De ontwikkeling van de woningmarkt in NL en het onvermogen van de betrokken stakeholders om gezamenlijk tot een oplossing te komen

ONMISBAAR:

Een goede sfeer in de werkomgeving

BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Mijn gezin

DURVEN:

Buiten je comfort zone treden om persoonlijk én zakelijk te groeien

GOEDE VOORNEMENS:

Work/life balance in stand houden

VRIJE TIJD:

Sporten, vakantie en gezin



'WIJ KENNEN DE GETALLEN, MAAR OOK DE PRAKTIJK'

Overigens zijn alle 16 kantoren in Nederland inmiddels verduurzaamd. Een veelzeggend voorbeeld is dat het gesprek met de beide Register-Taxateurs plaats vindt in een spreekkamer waar de vloerbedekking is gemaakt van een oud visnet. En wie een iets duurder elektrische auto wil leasen, krijgt daarvoor het budget. Daalmans: 'Wat past bij de cultuur van BDO. Met elkaar vormen wij een grote en brede organisatie, maar we stellen de mens en de maatschappij centraal. Het is ons werk om een pand te taxeren, maar we willen ook kijken hoe het voor het personeel is om in dat pand dagelijks te presteren. Kun je daar misschien ook een waarde aan hangen?'

Een dergelijke brede visie brengt met zich mee dat de eigen medewerkers worden gestimuleerd om hun professionele horizon te verbreden. Wie voorstelt een opleiding of een coaching traject te volgen om een volgende stap te kunnen maken, wordt daar altijd in gesteund. Omdat het belangrijk wordt gevonden dat een medewerker een dergelijk initiatief neemt. Met elkaar zorgt dat voor de spirit waarbij mensen net dat stapje extra zetten.' Dit uit zich dan ook in een fors aantal BDO-ers die op terugkerende basis iets extra's doen voor de maatschappij, al dan niet tijdens de toch wel spaarzame vrije tijd.

DE POSITIE VAN BDO

De REVS afdeling zal moeten groeien in FTE om de aanwezige plannen gestalte te kunnen geven. Al is dat nog niet zo makkelijk. Er is namelijk al jaren een tekort aan Register-Taxateurs (Nederland telt zoals gezegd zo'n 6.200 Register-Taxateurs waarvan er zo'n 4.800 Register-Taxateurs zich richten op woningen) en daar komt bij, dat de junior vastgoedadviseur die de ambitie heeft om Register-Taxateur te worden niet onmiddellijk aan BDO denkt als hij begint met solliciteren. Daalmans: 'We staan als BDO vooral bekend als accountants en belastingadviseurs. Wat begrijpelijk is, maar daar zal de komende maanden verder verandering in komen.' Overigens is het ook weer niet de bedoeling om 'een taxatiefabriek' te worden. Daalmans: 'We zijn bijvoorbeeld niet op zoek naar grote aantallen, maar naar vraagstukken die dusdanig gecompliceerder zijn, dat wij een beroep kunnen doen op de brede kennis die we in huis hebben en gebruik kunnen maken van de positie die wij als BDO innemen.'

WAT IS HET WAT HET BDO REVS HAAR EIGEN GEZICHT GEEFT?

Daalmans: 'Dat wij opereren vanuit een fiscale praktijk in een accountskantoor en toch weten hoe een transactie tot stand komt. We kennen de getallen, maar ook de praktijk en de daarbij betrokken stakeholders.'

In deze nieuwe en zich altijd ontwikkelende wereld blijven soms begrippen van vroeger overeind. Wie Register-Taxateur wil worden, gaat op zoek naar een meester waar hij als gezelschap het vak zal kunnen leren. Daalmans en Diephuis zijn beide meesters en begeleiden in die hoedanigheid de jonge gezellen op hun pad naar Register-Taxateur. Daalmans: 'In zekere zin is het vak een ambacht.' Na een specifieke opleiding waar je meestal twee jaar voor nodig hebt, duurt de meester-gezel periode doorgaans ook nog minimaal twee jaar. Je moet immers als gezelschap wel voldoende ervaring opdoen.

DE GEHELE BUSINESSCASE

De focus van REVS ligt dus op de waarde van het vastgoed. Maar ook bij gebiedsontwikkeling wordt het team graag betrokken. 'Dan praat je eerder over een haalbaarheidsstudie.' Wat is de waarde van het gebied dat gaat verdwijnen en wat is de waarde van het plan dat daarvoor in de plaats komt? Voorbeeld is de recente betrokkenheid van BDO bij de grootschalige gebiedsontwikkeling 'Bazaar Stad' bij de Beverwijkse Bazaar waar zo'n 3.500 woningen moeten gaan komen. De berekeningen van de bouwverzekering tegen het licht gehouden. Voordeel is, aldus Daalmans: 'Dat het bij ons niet blijft bij alleen het opstellen van een taxatierapport, maar eigenlijk is dat rapport pas het begin van het proces. Waarbij ook gekeken wordt naar de fiscale gevolgen. Vragen die in zo'n geval dienen te worden beantwoord, kunnen zijn: moet er op enig moment BTW, overdrachtsbelasting en/of vennootschapsbelasting worden betaald? Of zijn er nog andere fiscale effecten waarmee ik nu alvast rekening kan houden? Zodat er een zo zuiver mogelijk beeld ontstaat van de waarde van de transactie én de gehele business case. Dat dienstenpakket met die toegevoegde waarde kun je als kantoor alleen leveren als je een brede basis hebt zoals BDO die heeft. Resultaat is dat je daarmee de gehele businesscase kunt overzien.'