



Gebruikershandleiding

Vastgoedrapportages VT14

Opgesteld en vastgesteld door:
SBR Nexus
www.sbrnexus.nl

Publicatie

De gebruikershandleiding vastgoedrapportages VT14 wordt gepubliceerd op de website SBR Nexus (<https://www.sbrnexus.nl>), een initiatief van ABN AMRO, ING en Rabobank. Hier zijn ook andere ondersteunende documenten gepubliceerd.

Amsterdam
Laatst gewijzigd: 22 januari 2019





Inhoud

Algemeen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 De vastgoedrapportages	2
1.3 Leeswijzer	3
2 Gebruikershandleiding vastgoedrapportage	4
2.1 Wat is de gebruikershandleiding?	4
2.2 Voor wie is de gebruikershandleiding?	4
2.3 Scope en reikwijdte vastgoedrapportage	5
2.3.1 <i>Opdrachtbrief</i>	5
2.3.2 <i>Huurlijst</i>	6
2.3.3 <i>Taxatierapport</i>	7
2.3.4 <i>Duurzaamheidsrapportage</i>	10
2.4 Toelichting soorten gegevens-elementen	11
2.5 Validatie	11
2.6 Labels en definities	11
2.7 Enumeraties	12
2.8 Datum van de rapportage	12
2.9 Identificatie van de rapporterende partij	12



Algemeen

1.1 Inleiding

Banken zijn belangrijke gebruikers en aanleveraars van financiële en vastgoedgerelateerde (verantwoordings-)informatie. Ze hebben informatie nodig om hun klanten zo goed mogelijk te kunnen bedienen met betrekking tot de financiering van onroerend goed, de besluitvorming omtrent hypotheekverstrekking en voor het beheer van leningen (portefeuillemanagement). Daarnaast zijn bancaire instellingen, mede ingegeven door ECB-richtlijnen, verplicht om een gedegen risico-inschatting te kunnen maken en inzicht te kunnen verstrekken in de lening portefeuille en de onderliggende zekerheden.

In overleg en in samenwerking met enkele Nederlandse banken, taxateurs, vastgoedorganisaties en softwareleveranciers het initiatief genomen om naast de Nederlandse Taxonomie (NT) en Financiering Taxonomie (FT), een Vastgoedtaxonomie (VT) te realiseren. De doelstelling is dat vastgoedeigenaren, taxateurs en beheerders efficiënter kunnen voldoen aan de eisen die banken, verenigd in het Financiële Rapportages Coöperatief (FRC), stellen met betrekking tot het verstrekken van (financiële) vastgoedgegevens. Deze gegevens worden gestandaardiseerd en gedigitaliseerd en daarmee generiek uitwisselbaar. Op deze manier wordt de kwaliteit van de informatie verhoogd en ook de administratieve lasten teruggedrongen.

1.2 De vastgoedrapportages

In de definitieve VT14 zijn de volgende rapportage opgenomen:

- Opdrachtbrief
- Huurlijst
- Taxatierapportage
- Duurzaamheidsscore

De bèta versie van de vastgoedtaxonomie 14 bevatte alleen de rapportages die betrekking hebben op de huurlijsten, opdrachtbrief en duurzaamheidsscore. De rapportage met de taxatiegegevens is afkomstig van de VT13 (VT13_20190703.b en VT13_20190703).

Rapportage	Entrypoint
Taxatierapport	https://www.sbrbanken.nl/vt14/frc/20200122/entrypoints/frc-rpt-vt-taxatiegegevens.xsd
Duurzaamheidsscore	https://www.sbrbanken.nl/vt14/frc/20200122/entrypoints/frc-rpt-vt-duurzaamheidsscore.xsd
Huurlijsten	https://www.sbrbanken.nl/vt14/frc/20200122/entrypoints/frc-rpt-vt-huurlijsten.xsd
Opdrachtbrief	https://www.sbrbanken.nl/vt14/frc/20200122/entrypoints/frc-rpt-vt-opdrachtbrief.xsd



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het toepassingsgebied van de gebruikershandleiding toegelicht en wordt inzage gegeven in de vastgoedrapportages. Tevens wordt een korte uitleg gegeven van enkele vastgoedtermen en bancaire termen.

Hoofdstuk 3 beschrijft de Vastgoedtaxonomie. Onderwerpen in dit hoofdstuk zijn onder meer de van toepassing zijnde uitgangspunten en de taxonomiebestanden alsmede het gebruik van typed members.



2 Gebruikershandleiding vastgoedrapportage

2.1 Wat is de gebruikershandleiding?

Deze gebruikershandleiding kan als leidraad worden gehanteerd bij het opstellen van vastgoedrapportages op basis van de Vastgoedtaxonomie. De gebruikershandleiding dient te worden gehanteerd en geeft inzicht in de opbouw van de Vastgoedtaxonomie en haar geveuselementen.

2.2 Voor wie is de gebruikershandleiding?

Deze gebruikershandleiding is opgesteld voor alle partijen die vastgoedrapportages opstellen of op een andere manier diensten of producten ten behoeve van het opstellen van vastgoedrapportage ter beschikking stellen. Dit zijn bijvoorbeeld taxateurs, beheerders, eigenaren, bankmedewerkers en softwareleveranciers.



2.3 Scope en reikwijdte vastgoedrapportage

2.3.1 Opdrachtbrief

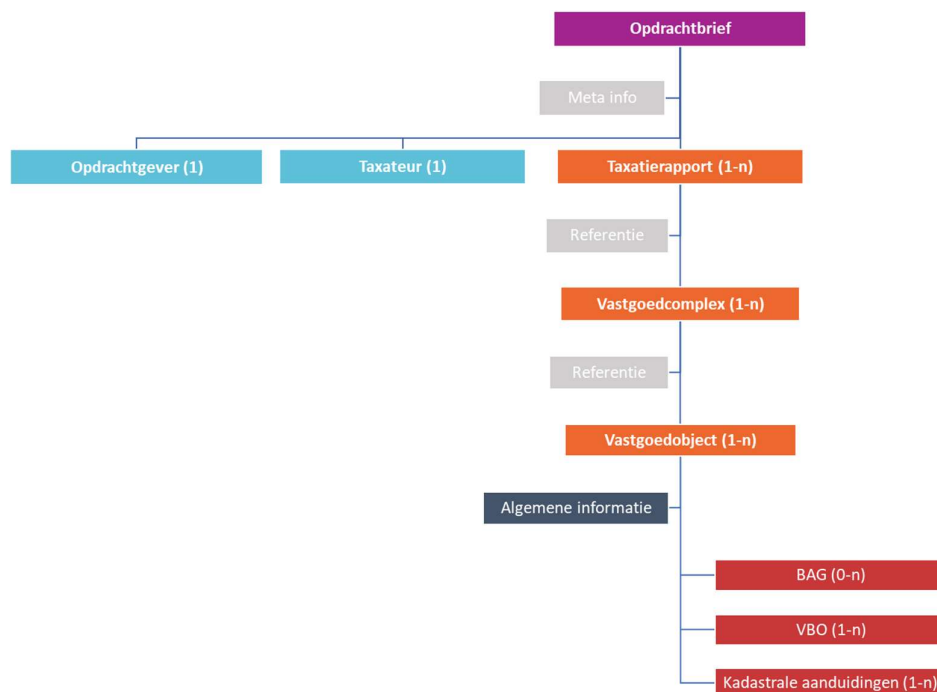
De opdrachtbrief betreft het verstrekken van de taak vanuit de geldgever aan een taxateur tot het verrichten van een waardebeoordeling. In de opdracht staat vermeld

- om welke vastgoedobjecten het gaat,
- wat voor type taxatie het betreft (doel) en
- welk honorarium is afgesproken.

Bij het verstrekken van de opdrachtbrief heeft de selectie van de taxateur inclusief eventuele offerte al plaatsgevonden.

Deze versie is uitgebracht om opdrachten digitaal uit te wisselen tussen geldgever en taxateur. De hoofdstructuur van de opdrachtbrief is in Figuur 1 weergegeven.

Figuur 1 – Structuur Opdrachtbrief



2.3.2 Huurlijst

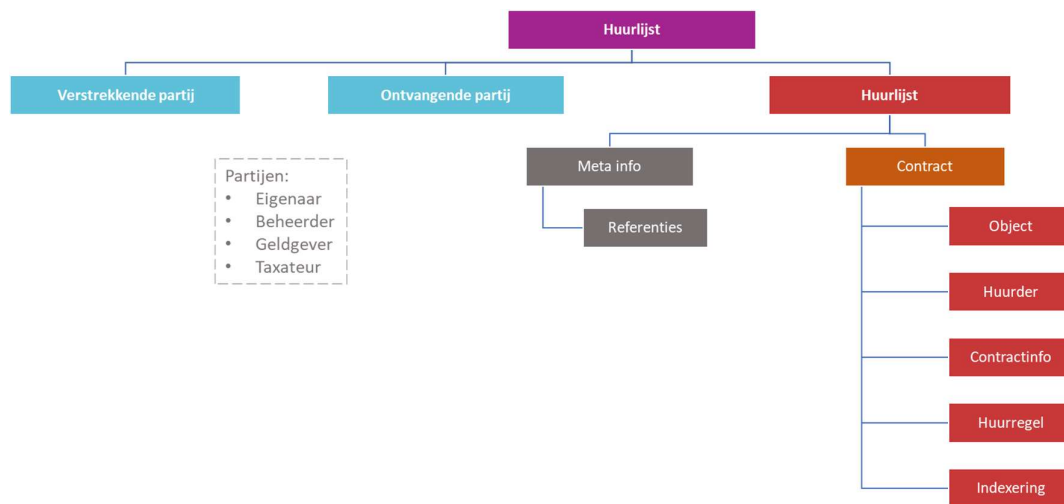
De huurlijst is een weergave van delen van de huurcontracten bij een specifiek ‘vastgoedobject’. De huurlijst taxonomie kan gebruikt worden in diverse business processen, zoals:

- Huurlijsten verstrekken door eigenaren aan geldgevers
- Huurlijsten verstrekken door beheerders, namens eigenaren, aan geldgevers
- Huurlijsten vertrekken door geldgevers aan taxateurs als meest actuele situatie zoals deze bekend is bij de geldgever
- Huurlijsten vertrekken door taxateurs aan geldgevers als bijlage bij een taxatierapport.

Deze versie is uitgebracht speciaal voor huurlijsten digitaal uitwisselen tussen eigenaar/beheerders aan geldgevers. In de taxonomie is het dan ook mogelijk gemaakt dat eigenaar/beheerders de huurlijsten van meerdere ‘vastgoedobject’-en naar één geldgever sturen.

De rapportage voor de huurlijsten is in hoofdlijnen in figuur 2 weergegeven.

Figuur 2 – Structuur Huurlijst

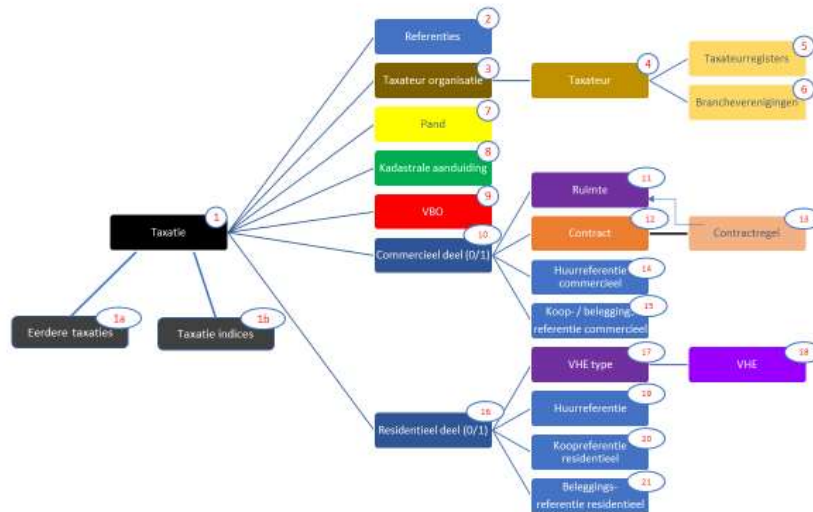


2.3.3 Taxatierapport

Vanaf de bèta-versie VT13b van de vastgoedtaxonomie is er voor gezorgd dat er minder gelaagdheid in de taxonomie zit, en alleen op de benodigde niveaus de gegevens worden uitgevraagd.

De rapportage voor de taxatiegegevens is in hoofdlijnen in figuur 3 weergegeven.

Figuur 3 – Structuur Taxatiegegevens



In de vastgoedrapportage zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Taxatie – 1:
 - Informatie taxatie commercieel onroerend goed
 - Verantwoordelijke taxatieorganisatie
 - Contactpersoon voor deze rapportage
 - Informatie over de taxatie-opdracht
 - Opdrachtgever
 - Verklaringen
 - Inspectie
 - Monument informatie
 - Kasstromen
 - Netto contante waarde
 - Overige informatie
 - Marktoordeel



- Beoordeling
 - Locatie-oordeel
 - SWOT analyse
 - Algemene uitgangspunten bij de taxatie
 - Uitkomsten van de taxatie
 - Verkoopinformatie
 - Erfpachtcontract
- Eerdere taxaties – 1a
- Taxatie indices – 1b
- Referenties – 2
 - Referenties voor taxateur
 - Referenties voor opdrachtgever
- Taxateur organisatie – 3
 - Taxateur – 4
 - Taxateurregisters – 5
 - Lidmaatschap branchevereniging – 6
- Pand – 7
- Kadastrale aanduiding – 8
 - Eigenaren
- VBO – 9
- Commercieel deel – 10
 - Algemene informatie commercieel deel vastgoed
 - DCF uitgangspunten bij de taxatie
 - BAR uitgangspunten bij de taxatie
 - NAR uitgangspunten bij de taxatie
 - BAR / NAR correcties bij de taxatie
 - Waarde
 - Overige waarde componenten
 - KPI's van het taxatieresultaat commercieel
 - Aanvullende gegevens bij markttechnische update commercieel
 - Subjectieve rapportcijfers taxateur bij markttechnische update commercieel
 - Ruimte-informatie – 11
 - Contract – 12
 - Incentives
 - Totale incentives
 - Breakregels
 - Indexering
 - Contractregels – 13
 - Huurreferenties commercieel – 14
 - Koop- / beleggingsreferenties commercieel – 15
- Residentiele deel – 16



- Algemene informatie residentieel vastgoed
- Complex kosten
- Complex kosten per jaar
- Doorexplotatie
- Doorexplotatie scenario exitwaarde
- Uitponden
- Uitponden scenario exitwaarde
- DCF uitgangspunten bij de taxatie residentieel doorexplotatie
- DCF uitgangspunten bij de taxatie residentieel uitponden
- BAR uitgangspunten bij de taxatie
- NAR uitgangspunten bij de taxatie
- BAR / NAR correcties bij de taxatie
- Markthuurwaarde
- Overige waarden kosten koper
- KPI's van het taxatieresultaat residentieel
- Aanvullende gegevens bij markttechnische update residentieel
- Subjectieve rapportcijfers taxateur bij markttechnische update residentieel
- VHE-type – 17
 - VHE – 18
 - Huurder
 - Adres van de huurder
- Huurreferenties residentieel – 19
- Koopreferenties residentieel – 20
- Beleggingsreferenties residentieel – 21

Het is nu mogelijk om zowel over commercieel onroerend goed als over residentieel onroerend goed te rapporteren.

Een vastgoedrapportage bestaat voor het grootste gedeelte uit specifieke, vastgoed-gerelateerde gegevenselementen, aangevuld met meer algemene BT en NT-gegevenselementen. De specifieke gegevenselementen zijn de gegevens die banken nodig hebben om een afgewogen vastgoedbeoordeling uit te kunnen voeren¹. De vastgoedrapportage wordt zowel gebruikt bij de taxatie als bij mogelijke informatieverstrekking aan toezichthouders. Tenslotte, kan er additionele informatie worden uitgevraagd ten behoeve van dataverzameling van specifieke onderdelen van vastgoed.

¹ In de Vastgoedtaxonomie wordt zoveel mogelijk hergebruik gemaakt van gegevenselementen uit de NT (zie www.nltaxonomie.nl). Daar waar hergebruik niet mogelijk is, zijn specifieke gegevenselementen aangemaakt. Hierbij wordt voor de naamgeving van de Nederlandse Taxonomie gevolgd.



2.3.4 Duurzaamheidsrapportage

De duurzaamheidsrapportage betreft de totaalscore op duurzaamheid voor een bepaald object inclusief alle onderliggende scores en gegevens waaronder de kenmerken van de locatie waar het object zich bevindt, de kenmerken van het object zelf (zoals duurzaamheidscertificaten en installaties) en het gebruik van het object.

Deze versie is uitgebracht om duurzaamheidsrapportages digitaal uit te wisselen van taxateur naar geldgever.

De rapportage voor de duurzaamheid is in hoofdlijnen in figuur 4 weergegeven.

Figuur 4 – Structuur Duurzaamheid





In dit hoofdstuk worden onderdelen beschreven van de inrichting van de Vastgoedtaxonomie.

2.4 Toelichting soorten gegevenselementen

Voor de inrichting en toepassing van de vastgoedrapportage gelden de volgende uitgangspunten:

- In de Vastgoedtaxonomie wordt zoveel mogelijk hergebruik gemaakt van gegevenselementen zoals die binnen de Nederlandse Taxonomie zijn gedefinieerd.
- De definitie van de hergebruikte gegevenselementen uit de Nederlandse Taxonomie kan worden afgeleid uit de referenties nl-cd, de Nederlandse common dictionary met o.a. adresgegevens.
- Alle gegevenselementen die met Ja of Nee dienen te worden beantwoord, hebben de eigenschap 'yesNoItemtype' gekregen en er dient resp. Ja of Nee te worden ingevuld. In het label is de toevoeging 'J/N' opgenomen. Voor de hergebruikte gegevenselementen uit de NT die geen "J/N" in het label bevatten is een bancaire 'preferred label' aangemaakt.
- Alle gegevenselementen die een percentage betreffen, hebben de eigenschap 'percentItemtype' gekregen en moeten als ratio (deel van een geheel) in de rapportage worden opgenomen. Dus 19% wordt opgenomen als 0,19 en 3,25% als 0,0325.
- Voor alle vastgoedgegevenselementen, die een bedrag representeren, moeten de bedragen worden afgerond op hele euro's en deze gegevenselementen hebben derhalve de eigenschap 'monetaryNoDecimalsItemtype' gekregen. De gegevenselementen die geen negatief bedrag kunnen zijn, hebben bovendien de eigenschap 'nonNegative' gekregen.
- Alle gegevenselementen die een datum betreffen, hebben de eigenschap 'date' gekregen en dienen volgens de indeling 'jjjj-mm-dd' te worden ingevuld.
- Alle van toepassing zijnde gegevenselementen dienen te worden gerapporteerd.
- Tekstuele toelichtingen en verklaringen moeten in lijn zijn met de toelichtingen en verklaringen zoals deze nu ook zijn opgenomen in de (standaard) taxatierapporten.
- Indien voor een specifiek gegevenselement geen waarde bekend is, dient dit gegevenselement niet te worden ingevuld. Ook niet met het cijfer '0'.
- Indien voor een specifiek gegevenselement geen waarde bekend is en dit een verplicht gegevenselement betreft dat een aantal of een code betreft, moeten 9's worden ingevuld (bijvoorbeeld '999999999').

2.5 Validatie

Ten behoeve van het verhogen van de kwaliteit van de aanlevering worden verschillende validaties uitgevoerd. Hierbij worden verschillende meldingen gehanteerd. Alle validaties kennen het karakter 'verplicht'. Dit zijn de verplichte gegevenselementen die altijd nodig zijn om een rapportage binnen de bank te kunnen verwerken. Een verplicht veld kan niet worden overgeslagen maar MOET ingevuld worden. Deze elementen zijn in de taxonomie terug te vinden in de formula rendering.

2.6 Labels en definities

In het document 'VT14_FRC_20200122.b_label_definities_elementen_enumeraties' zijn de definities en labels opgenomen in het tabblad 'Presentatie elementen'.



2.7 Enumeraties

In het document 'VT14_FRC_20200122.b_label_definities_elementen_enumeraties' zijn de enumeratietypes en de bijbehorende enumeraties (opsommingen van mogelijke waarden) opgenomen in de tabbladen 'Enumeraties' en 'Enumeratie type'.

2.8 Datum van de rapportage

In de tabellen wordt middels de parameter file de datum getoond die is gerapporteerd voor het element "Datum van opmaak van het document" (DocumentCreationdate).

2.9 Identificatie van de rapporterende partij

In de XBRL instance wordt in de context elementen vastgelegd op welke 'entiteit' de gerapporteerde facts van toepassing zijn. Dit gebeurt door middel van het aanmaken van een entity en een identifier element met als waarde één van de unieke identificatienummers. Welke gebruikt moet worden ligt aan het entrypoint dat gekozen is voor het opstellen van de rapportage.

Entrypoint	Waarde van identifier element	@scheme van het identifier element
https://www.sbrbanken.nl/vt14/frc/20200122/entrypoints/frc-rpt-vt-opdrachtbrief.xsd	Het KvK-nummer van de aanleverende partij	http://www.kvk.nl/kvk-id
https://www.sbrbanken.nl/vt14/frc/20200122/entrypoints/frc-rpt-vt-huurlijsten.xsd	Het KvK-nummer van de aanleverende partij	http://www.kvk.nl/kvk-id
https://www.sbrbanken.nl/vt14/frc/20200122/entrypoints/frc-rpt-vt-duurzaamheidsscore.xsd	Het KvK-nummer van de aanleverende partij	http://www.kvk.nl/kvk-id
https://www.sbrbanken.nl/vt14/frc/20200122/entrypoints/frc-rpt-vt-taxatiegegevens.xsd	Het KvK-nummer van de aanleverende partij	http://www.kvk.nl/kvk-id