



# Gebruikershandleiding

## Vastgoedrapportages VT13

Opgesteld en vastgesteld door:  
SBR Nexus  
[www.sbrnexus.nl](http://www.sbrnexus.nl)

### **Publicatie**

De gebruikershandleiding vastgoedrapportages VT13 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: 15 november 2019





# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Algemeen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Inleiding .....	2
1.2 De vastgoedrapportages .....	2
1.3 Leeswijzer .....	3
<b>2 Gebruikershandleiding vastgoedrapportage .....</b>	<b>4</b>
2.1 Wat is de gebruikershandleiding? .....	4
2.2 Voor wie is de gebruikershandleiding? .....	4
2.3 Scope en reikwijdte vastgoedrapportage .....	4
2.4 Structuur vastgoedrapportage .....	5
<b>3 De Vastgoedtaxonomie .....</b>	<b>8</b>
3.1 Toelichting soorten gegevenselementen .....	8
3.2 Validatie .....	9
3.3 Labels en definities .....	11
3.4 Enumeraties .....	11
3.5 Identificatie van de rapporterende partij .....	12



# 1 Algemeen

## 1.1 Inleiding

Banken zijn belangrijke gebruikers en aanleveraars van financiële en vastgoed-gerelateerde (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.

Daarom is in overleg en in samenwerking met enkele Nederlandse banken, vastgoedorganisaties en softwareleveranciers het initiatief genomen om naast de Nederlandse Taxonomie (NT) en Banken Taxonomie (BT; heden de FT), een Vastgoedtaxonomie (VT) te realiseren. De doelstelling is dat vastgoedondernemers, 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 ten behoeve van de beoordeling van de kwaliteit van het onderpand. Deze gegevens worden gestandaardiseerd en gedigitaliseerd en daarmee generiek uitwisselbaar. Op deze manier worden ook de administratieve lasten teruggedrongen.

### Disclaimer

In de gebruikershandleiding wordt een richtlijn gegeven voor de wijze waarop vastgoedrapportages moeten worden opgesteld en welke verklaringen van taxateurs in de meeste gevallen van toepassing zijn bij toezending aan de bank via SBR. De bank behoudt zich evenwel nadrukkelijk het recht voor hiervan af te wijken en zal in dat geval de onderneming hierover informeren.

## 1.2 De vastgoedrapportages

Er bestaan diverse vastgoedrapportages (taxatierapporten, opdrachtbrieven, huurlijsten, AQR, etc). In deze versie wordt volledig gefocust op het taxatierapport. De andere rapportages worden later toegevoegd.

Op verzoek van taxateurs, vastgoedbanken en softwareleveranciers heeft een herstructurering plaatsgevonden van de taxonomie voor het taxatierapport en is het mogelijk gemaakt om ook residentieel onroerend goed mee te nemen.

Rapportage	Entrypoint
Taxatiegegevens	<a href="https://www.sbrbanken.nl/vt13/frc/20190703/entrypoints/frc-rpt-vt-taxatiegegevens.xsd">https://www.sbrbanken.nl/vt13/frc/20190703/entrypoints/frc-rpt-vt-taxatiegegevens.xsd</a>



### **1.3 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het toepassingsgebied van de gebruikershandleiding toegelicht en wordt inzage gegeven in de vastgoedrapportages. Tevens wordt een korte uitleg gegeven van enkele vastgoed termen 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 hiervan.



## 2 Gebruikershandleiding vastgoedrapportage

### 2.1 Wat is de gebruikershandleiding?

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

### 2.2 Voor wie is de gebruikershandleiding?

Deze gebruikershandleiding is opgesteld voor alle partijen die (beroepsmatig) 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

In de bèta versie is het 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 gegevens-elementen, aangevuld met meer algemene BT en NT-gegevens-elementen. De specifieke gegevens-elementen zijn de gegevens die banken nodig hebben om een afgewogen vastgoedbeoordeling uit te kunnen voeren<sup>1</sup>. 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.

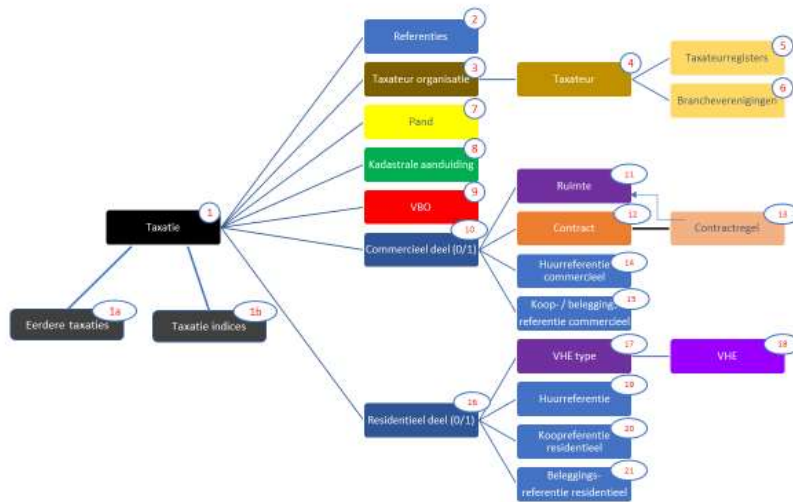
---

<sup>1</sup> In de Vastgoedtaxonomie wordt zoveel mogelijk hergebruik gemaakt van gegevens-elementen uit de NT (zie [www.nltaxonomie.nl](http://www.nltaxonomie.nl)). Daar waar hergebruik niet mogelijk is, zijn specifieke gegevens-elementen aangemaakt. Hierbij wordt voor de naamgeving van de Nederlandse Taxonomie gevolgd.

## 2.4 Structuur vastgoedrapportage

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 ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:



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
- Residentieel 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





## 3 De Vastgoedtaxonomie

In dit hoofdstuk worden onderdelen beschreven van de Vastgoedtaxonomie.

### 3.1 Toelichting soorten gegevenselementen

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

- Voor de 'period' in de context dient de taxatiedatum te worden opgenomen. Indien er een duration concept gebruikt wordt, dient de datum van de taxatie als 'enddate' en 'startdate' (bv. 2017-12-15) gebruikt te worden. Indien er een instant concept wordt gebruikt, dient de datum van de taxatie als 'instant' gebruikt te worden (2017-12-15). In de vastgoedtaxonomie is gekozen om de taxatiedatum mee te geven als aspect voor de te rapporteren feiten (dus elementen met het periodType: Instant). In sommige gevallen (bijvoorbeeld door hergebruik van elementen uit andere taxonomieën) is de periodType al vastgelegd en wordt de semantiek van het oorspronkelijke element niet aangetast als deze als een 'Instant' element wordt gerapporteerd door de begin- en einddatum op dezelfde dag te zetten.
- In de Vastgoedtaxonomie wordt zoveel mogelijk hergebruik gemaakt van gegevenselementen zoals die binnen de Nederlandse Taxonomie en de Banken Taxonomie zijn gedefinieerd.
- De definitie van de hergebruikte gegevenselementen uit de Nederlandse Taxonomie kan worden afgeleid uit de referenties naar de wet- en regelgeving.
- In een aantal gevallen is een vastgoed label ('industry specific label') gecreëerd voor een (her-) gebruikt gegevenselement.
- Voor de gegevenselementen zijn ter ondersteuning van het gebruik gebruikersinstructies ('Definition guidance labels') opgenomen. Deze zijn deels gebaseerd op de ECBs Asset Quality Review Template 4a Credit File Review Data Template Field Definitions and Guideline Sectie 1. Daar waar beschikbaar zijn de gebruiksinstructies van de Redex overgenomen.
- 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 'yyyy-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').

### 3.2 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 'VT13\_FRC\_20190703-Rendering\_report\_formula'.

De volgende velden zijn verplicht (let wel dit is een business beschrijving; de technische details staan in de taxonomie).

<b>Contactpersoon voor deze rapportage</b>	
Datum van opmaak van het document	verplicht
Rapporteringsvaluta van het document	verplicht
Datum acceptatie opdracht	verplicht
Datum van rapportage	verplicht
Waardepeildatum	verplicht
Doel van de taxatie	verplicht
Taxatie type	verplicht
<b>Verantwoordelijke taxatieorganisatie</b>	
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel	verplicht
Naam van de rechtspersoon	verplicht
Rechtsvorm	verplicht
Adres	verplicht
<b>Contactpersoon voor deze rapportage</b>	
Achternaam	verplicht
Voornaam	verplicht
Telefoonnummer contactpersoon	verplicht
E-mailadres contactpersoon	verplicht
<b>Informatie over de taxatie-opdracht</b>	
Datum opdracht	verplicht
Opdrachtverstrekking	verplicht
Opdrachtvoorwaarden	verplicht
<b>Opdrachtgever</b>	
Type opdrachtgever	verplicht
Naam	verplicht
Verkorte naam	verplicht
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel	verplicht
KVK standplaats	verplicht
<b>Verklaringen</b>	
Eerdere betrokkenheid	verplicht; ja/nee
Potentiële belangenverstrengeling	verplicht; ja/nee
Omvang opdracht - het te taxeren belang	verplicht
Plausibiliteitstoets	verplicht; ja/nee
Plausibiliteitsverklaring	verplicht indien Plausibiliteitstoets is ja



<b>Inspectie</b>	
Inspectie datum	verplicht
<b>Overige informatie</b>	
Gebruikssituatie volgens taxateur	verplicht
NEN 2580 meetstaat	verplicht
<b>Marktoordeel</b>	
Oordeel courantheid	verplicht
<b>Beoordeling</b>	
Algemeen oordeel onderhoud	verplicht
<b>Locatie-oordeel</b>	
Algeheel oordeel	verplicht
Bereikbaarheid algemeen oordeel	verplicht
Openbaar parkeren	verplicht
Ligging	verplicht
<b>SWOT analyse</b>	
Sterkten	verplicht
Zwaktes	verplicht
Kansen	verplicht
Bedreigingen	verplicht
<b>Referenties voor taxateur</b>	
Referentie taxatierapport	verplicht
Referentie toegekend door	verplicht
Referentie toegekend door (beschrijving)	verplicht
<b>Referenties voor opdrachtgever</b>	
Referentie taxatierapport	verplicht
Referentie toegekend door	verplicht
Referentie toegekend door (beschrijving)	verplicht
<b>Taxateur (organisatie)</b>	
Naam	verplicht
Verkorte naam	verplicht
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel	verplicht
KVK standplaats	verplicht
<b>Taxateur</b>	
Achternaam	verplicht
Voornaam	verplicht
NRVT nummer	verplicht
Telefoonnummer contactpersoon	verplicht
E-mailadres contactpersoon	verplicht
<b>Pand</b>	
Pandidentificatie in BAG	verplicht, indien er een pand is
Sector type	verplicht, indien er een pand is
<b>Kadastrale aanduiding</b>	
Kadastrale gemeente	verplicht
Kadastrale gemeente sectie	verplicht
Kadastraal gemeente nummer	verplicht
Type eigendomsrecht	verplicht
<b>Eigenaren</b>	
Kadastrale eigenaar	verplicht
Eigendomspercentage	verplicht
<b>Verblijfsobject (VBO)</b>	
Adres	verplicht, indien er een VBO is



Algemene informatie commercieel deel vastgoed	
Locatieomschrijving commerciële deel	verplicht, indien er commercieel gebruikt vastgoed is
Feitelijk gebruik van het pand	verplicht, indien er commercieel gebruikt vastgoed is
Bouwjaar	verplicht, indien er commercieel gebruikt vastgoed is
Marktwaaarde op basis van bijzonder uitgangspunt	verplicht, indien er commercieel gebruikt vastgoed is
Waarde	
Waarde begrip	verplicht
Methode transactiekosten	verplicht
Getaxeerde waarde	verplicht
KPI's van het taxatieresultaat	
Marktwaaarde k.k. (afgerond)	verplicht, indien er commercieel gebruikt vastgoed is
BAR theoretische huur k.k.	verplicht
NAR (NAR Markthuur v.o.n. voor correcties)	verplicht
Exploitatielastenpercentage van de markthuur op jaarbasis	verplicht
Prime rent per m2	verplicht
Ruimte-informatie	
Sector type	verplicht, indien er een ruimte is
Beschrijvende naam ruimte	verplicht, indien er een ruimte is
Eigen gebruik	verplicht, indien er een ruimte is
Totaal oppervlakte	verplicht, indien er een ruimte is
VVO	verplicht, indien er een ruimte is
Verhuurde oppervlakte	verplicht, indien er een ruimte is
Markthuur	verplicht, indien er een ruimte is
Contract	
Naam huurder	verplicht, indien er residentieel gebruikt vastgoed is
Soort huurder	verplicht, indien er residentieel gebruikt vastgoed is
Betalingsachterstanden	verplicht, indien er residentieel gebruikt vastgoed is

Algemene informatie residentieel vastgoed	
Beschouwingsperiode residentieel	verplicht, indien er residentieel gebruikt vastgoed is
Bouwjaar	verplicht, indien er residentieel gebruikt vastgoed is
Markthuurwaarde	
Markthuur residentieel	verplicht, indien er residentieel gebruikt vastgoed is
KPI's van het taxatieresultaat residentieel	
Marktwaaarde k.k. (afgerond)	verplicht
BAR theoretische huur k.k.	verplicht
NAR (NAR Markthuur v.o.n. voor correcties)	verplicht
Exploitatielastenpercentage van de markthuur op jaarbasis	verplicht
VHE-type	
VHE-type-ID	verplicht, indien tabel residentieel deel wordt gebruikt
VHE	
VHE-ID	verplicht, indien tabel residentieel deel wordt gebruikt
VHE-type-ID	verplicht, indien tabel residentieel deel wordt gebruikt
IPD type	verplicht, indien tabel residentieel deel wordt gebruikt
GBO	verplicht, indien tabel residentieel deel wordt gebruikt
Markthuur	verplicht, indien tabel residentieel deel wordt gebruikt
Adres	verplicht, indien tabel residentieel deel wordt gebruikt
Soort huurder of leegstand	verplicht, indien tabel residentieel deel wordt gebruikt
Naam huurder	verplicht, indien het een zakelijke huurder is

### 3.3 Labels en definities

In het document 'VT13\_FRC\_20190703\_label\_definities\_elementen\_enumeraties' zijn de definities en labels opgenomen in het tabblad 'Presentatie elementen'.

### 3.4 Enumeraties

In het document 'VT13\_FRC\_20190703\_label\_definities\_elementen\_enumeraties' zijn de enumeratietypes en de bijbehorende enumeraties (opsommingen van mogelijke waarden) opgenomen in de tabbladen 'Enumeraties' en 'Enumeratie type'.



### 3.5 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 entypoint dat gekozen is voor het opstellen van de rapportage.

Entypoint	Waarde van identifier element	@scheme van het identifier element
<a href="https://www.sbrnexus.nl/vt13/frc/20190703/entypoints/frc-rpt-vt-taxatiegegevens.xsd">https://www.sbrnexus.nl/vt13/frc/20190703/entypoints/frc-rpt-vt-taxatiegegevens.xsd</a>	Het KvK-nummer van de taxateur	<a href="http://www.kvk.nl/kvk-id">http://www.kvk.nl/kvk-id</a>