



**Gebruikershandleiding
VT12.1
Vastgoedrapportage**

Opgesteld en vastgesteld door:
Financiële Rapportages Coöperatief B.A.
www.sbrbanken.nl

Amsterdam
1 mei 2018

INHOUDSOPGAVE

1	Algemeen	3
1.1	Inleiding	3
1.2	De vastgoedrapportages	3
1.3	Leeswijzer.....	4
2	Gebruikershandleiding vastgoedrapportage	5
2.1	Wat is de gebruikershandleiding?	5
2.2	Voor wie is de gebruikershandleiding?	5
2.3	Scope en reikwijdte vastgoedrapportage.....	5
2.4	Vastgoedrapportage per niveau	5
3	De Vastgoedtaxonomie	6
3.1	Uitgangspunten en nadere toelichting	6
3.2	Validatie	7
4	Nadere toelichting vastgoedrapportage	9
4.1	Rapport informatie.....	9
4.2	Taxatie-opdracht informatie	9
4.3	AQR onderpand informatie.....	9
4.4	AQR details.....	9
4.5	Object informatie.....	10

1 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.

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), 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 van financiële overzichten 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

De vastgoedrapportages zijn rapportages die zijn gebaseerd op de taxaties (taxatiegegevens), de gebruikssituatie van onroerend goed (huurlijsten), de door de ECB opgestelde "Asset Quality Review" (AQR) en de opdracht van de bank aan de taxateur met eventueel voor ingevulde informatie (opdrachtbrief). De rapportages zijn aangevuld met specifieke gegevens die de banken nodig hebben om de vastgoedbeoordeling uit te voeren ofwel voor dataopslag volgens de daarvoor geldende (Europese) richtlijnen. Hierbij is er van uit gegaan dat een onderpand kan bestaan uit meerdere objecten/ onderdelen en dat de rapportage per object/ onderdeel kan worden opgemaakt.

Rapportage	Entrypoint
AQR	https://www.sbrbanken.nl/vt12/frc/20180502/entrypoints/frc-rpt-vt-aqr-2017.xsd
Opdrachtbrief	https://www.sbrbanken.nl/vt12/frc/20180502/entrypoints/frc-rpt-vt-opdrachtbrief-2017.xsd
Huurlijsten	https://www.sbrbanken.nl/vt12/frc/20180502/entrypoints/frc-rpt-vt-huurlijsten-2017.xsd
Taxatiegegevens	https://www.sbrbanken.nl/vt12/frc/20180502/entrypoints/frc-rpt-vt-taxatiegegevens-2017.xsd

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 van tuples en typed members.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een nadere toelichting gegeven op de vastgoedrapportage.

Daar aan de vastgoedgegevens-elementen definition labels en referenties zijn toegevoegd, met de definitie van het gegevens-element, worden de gegevens-elementen in deze gebruikershandleiding niet uitputtend toegelicht.

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

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.¹ 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.

2.4 Vastgoedrapportage per niveau

Ter voorbereiding op toekomstige uitbreidingen op de Vastgoedtaxonomie worden vastgoedrapportages mogelijk gemaakt op verschillende niveaus. Dit betekent dat de gegevens-elementen in de rapportage per niveau opgegeven dienen te worden, m.u.v. de proces, lening en taxatie-opdracht informatie.

De verschillende niveaus betreffen:

- Niveau één: Onderpand / Object niveau
- Niveau twee: Gebouw / Subobject niveau
- Niveau drie: Subgebouw / Ruimte niveau

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

3 De Vastgoedtaxonomie

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven, zoals die gehanteerd zijn bij de inrichting van de vastgoedrapportage, alsmede de inrichting van de Vastgoedtaxonomie en enkele termen die daarbinnen worden gehanteerd.

3.1 *Uitgangspunten en nadere toelichting*

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

- Voor de "period" in de context dient de datum van de taxatie te worden opgenomen. Indien er een duration concept gebruikt wordt dient de datum van de taxatie als "enddate" en "startdate" (bijvoorbeeld 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). Er is in de vastgoedtaxonomie 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.
- In een aantal gevallen is een bancaire 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 dienen respectievelijk Ja of Nee te worden ingevuld. In het label is de toevoeging "J/N" opgenomen. Voor de hergebruikte gegevenselementen uit de Nederlandse Taxonomie 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 een percentage van 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 van de vastgoedrapportage 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". In de rapportage kunnen dus alleen gegevenselementen met de waarde "0" voorkomen die daadwerkelijk "0" zijn.
- 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.

3.2.1 Een aantal validaties toegelicht

Er zijn gegevenselementen die met elkaar in verband staan, met de validatieregels wordt gecontroleerd of de gegevens ten opzichte van elkaar goed zijn ingevuld. Zo wordt bijvoorbeeld gevalideerd dat indien er gegevens over een gebouw zijn gerapporteerd er ook gegevens bestaan over het bijbehorende object. Zie ook hoofdstuk 2.4: niveau 2 kan niet gerapporteerd worden zonder niveau 1 gerapporteerd te hebben.

De niveaus zijn:

- Niveau één: Onderpand / Object niveau
- Niveau twee: Gebouw / Subobject niveau
- Niveau drie: Subgebouw / Ruimte niveau

Er kan dus bijvoorbeeld niet over een ruimte worden gerapporteerd (in de instantie wordt in de context de ruimte, het gebouw en het object gedefinieerd) zonder ook gegevens vast te leggen over alléén het gebouw (in de context wordt alleen het object en het gebouw gedefinieerd). Op deze manier "ontstaan" er in de instantie geen "niveaus" waar geen informatie over is vastgelegd.

3.3 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 volgende 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/vt12/frc/20180502/entrypoints/frc-rpt-vt-aqr-2017.xsd	De LEI code van de bank	http://standards.iso.org/iso/17442
https://www.sbrbanken.nl/vt12/frc/20180502/entrypoints/frc-rpt-vt-opdrachtbrief-2017.xsd	De LEI code van de bank	http://standards.iso.org/iso/17442
https://www.sbrbanken.nl/vt12/frc/20180502/entrypoints/frc-rpt-vt-huurlijsten-2017.xsd	Het KvK nummer van de klant van de bank	http://www.kvk.nl/kvk-id
https://www.sbrbanken.nl/vt12/frc/20180502/entrypoints/frc-rpt-vt-taxatiegegevens-2017.xsd	Het KvK nummer van de taxateur	http://www.kvk.nl/kvk-id

4 Nadere toelichting vastgoedrapportage

In dit hoofdstuk wordt per onderdeel van de vastgoedrapportage "taxatierapport" een nadere toelichting gegeven op de bank- en vastgoed-specifieke elementen.

4.1 Rapport informatie

Onder "Informatie ten behoeve van het deponeren van de rapportage bij de bank" en "Informatie over de rechtspersoon" zijn bank- en vastgoed-specifieke gegevenselementen opgenomen die informatie verschaffen over de rapportage zelf en over het doel van de taxatie.

De volgende specifieke informatie wordt o.a. gevraagd:

- Doel van de taxatie: een verplicht gegevenselement met de volgende codelijst:

label	Enumeratiewaarde
Taxatie	10
Aankoop	20
Verkoop	30
Herfinanciering	40
Opleiding	50
Referentie	60
Andere reden	70

- Bestemmende bank: de naam van de bank waarvoor de rapportage is bestemd.

4.2 Taxatie-opdracht informatie

"Informatie over de taxatie-opdracht", "Taxateur", "Opdrachtgever", "Honorarium", "Taxatiedatum", "Overige verklaringen" en "Inspectie" zijn vastgoed-specifieke onderdelen, die informatie geven over de taxatie-opdracht behorend bij het te taxeren object.

4.3 AQR onderpand informatie

Onder "AQR onderpand informatie" worden de gegevens uitgevraagd over het onderpand(en) en object(en) (eventueel i.c.m. gebouw/subobject)

4.4 AQR details

Onder de AQR details wordt een voorschot genomen voor modelering van de vastgoedtaxonomie in volgende jaren waarin meer details zullen worden uitgevraagd om op verschillende niveaus en tussen verschillende partijen vastgoedinformatie uit te wisselen.

4.5 Object informatie

Zoals in paragraaf 2.4 aangegeven kan de vastgoed rapportage op verschillende niveau worden opgesteld:

- Niveau één: Onderpand/object niveau
- Niveau twee: Gebouw/subobject niveau
- Niveau drie: Subgebouw/ruimte niveau

Elk niveau bevat de volgende vastgoed specifieke informatie:

- Algemene informatie
- Juridische informatie
 - o Contract
 - o Huurregel(s)
- Gebruikssituatie
- Ruimteboek
- Taxatie

Niveau twee en drie bevatten dezelfde vastgoed specifieke informatie als niveau m.u.v. de informatie over milieuverontreiniging, duurzaamheid meting en erfpachtcontracten van het object.

Bij het opstellen van een vastgoedrapportage dient altijd niveau één te worden gerapporteerd. Indien er meerdere niveaus worden gerapporteerd dan kunnen aanvullend niveau twee en drie worden gerapporteerd.