

# **Gebruikershandleiding VT11 Vastgoedrapportage**

Opgesteld en vastgesteld door:  
Financiële Rapportages Coöperatief B.A.  
<https://www.srbanken.nl/>

Amsterdam  
9 december 2016

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Algemeen</b> .....	3
	1.1 Inleiding .....	3
	1.2 De vastgoedrapportages .....	3
	1.3 Leeswijzer.....	3
<b>2</b>	<b>Gebruikershandleiding vastgoedrapportage</b> .....	4
	2.1 Wat is de gebruikershandleiding? .....	4
	2.2 Voor wie is de gebruikershandleiding? .....	4
	2.3 Scope en reikwijdte vastgoedrapportage.....	4
	2.4 Vastgoedrapportage per object .....	4
<b>3</b>	<b>De Vastgoedtaxonomie</b> .....	5
	3.1 Uitgangspunten en nadere toelichting .....	5
	3.2 Architectuur Vastgoedtaxonomie .....	6
	3.3 Taxonomie bestanden.....	6
	3.4 Gebruik tuples.....	6
	3.5 Gebruik typed dimensies .....	6
	3.6 Validatie .....	6
<b>4</b>	<b>Nadere toelichting vastgoedrapportage</b> .....	8
	4.1 Het onderwerp van de vastgoed jaarrekening .....	8
	4.2 Algemene gegevens.....	8
	4.3 AQR onderpand informatie .....	8
	4.4 AQR details.....	9

## **1 Algemeen**

### **1.1 Inleiding**

Banken zijn belangrijke gebruikers en aanleveraars van de financiële (verantwoordings-)informatie. Ze hebben informatie nodig om hun klanten zo goed mogelijk te kunnen bedienen met betrekking tot de aanvraag en het beheer van onderpand. Daarnaast zijn vastgoedinstellingen, mede ingegeven door de ECB-richtlijnen, verplicht om een gedegen risico-inschatting te maken en inzicht in de solvabiliteit-, rentabiliteit- en liquiditeitsposities van organisaties en banken te verkrijgen.

Daarom is in overleg en in samenwerking met enkele Nederlandse banken, accountantsorganisaties en softwareleveranciers het initiatief genomen om naast de Nederlandse Taxonomie (NT) en Banken Taxonomie (BT), een Vastgoedtaxonomie (VT) te realiseren. De doelstelling is dat ondernemers, taxateurs en hun intermediairs 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. Op deze manier worden ook de administratieve lasten voor de ondernemer teruggedrongen.

Disclaimer: in de gebruikershandleiding wordt een richtlijn gegeven voor de wijze waarop vastgoedrapportages moeten worden opgesteld en welke vastgoedrapportage(s) en welke verklaringen van intermediairs 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 vastgoed vastgoedrapportages zijn rapportages die zijn gebaseerd op de taxaties van vastgoed, aangevuld met specifieke gegevens die de banken nodig hebben om de vastgoedbeoordeling uit te voeren volgens de daarvoor geldende (Europese) richtlijnen. Hierbij is er van uit gegaan dat een onderpand kan bestaan uit meerder objecten en dat de rapportage per object kan worden opgemaakt.

### **1.3 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het toepassingsgebied van de gebruikershandleiding toegelicht en wordt inzage gegeven in de vastgoedrapportages en wordt een korte uitleg gegeven van enkele vastgoed termen. Hoofdstuk 3 beschrijft de Vastgoedtaxonomie. Onderwerpen in dit hoofdstuk zijn onder meer de van toepassing zijnde uitgangspunten, de taxonomiebestanden en het gebruik van tuples en typed members. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een nadere toelichting gegeven op de vastgoedrapportage.

Daar aan de vastgoed gegevenselementen definition labels en referenties zijn toegevoegd, met de definitie van het gegevenselement, worden de gegevenselementen 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) vastgoedrapportage opstellen of op een andere manier diensten of producten ten behoeve van het opstellen van vastgoedrapportage ter beschikking stellen, zoals softwareleveranciers, op basis van de Vastgoedtaxonomie, zoals taxateurs, bankmedewerkers en fiscalisten.

### **2.3 Scope en reikwijdte vastgoedrapportage**

Een vastgoedrapportage bestaat voor het grootste gedeelte uit specifieke gegevens-elementen, aangevuld met 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 informatie verstrekking aan toezichthouders.

### **2.4 Vastgoedrapportage per object**

Ter voorbereiding van uitbreidingen op de Vastgoedtaxonomie worden vastgoedrapportages opgemaakt op object of onderpand niveau. Dit betekent dat de gegevens-elementen in de rapportage per object opgegeven dienen te worden.

---

<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.

### 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:

- In de Vastgoedtaxonomie wordt zoveel mogelijk hergebruik gemaakt van gegevens-elementen zoals die binnen de Nederlandse Taxonomie en de Banken Taxonomie zijn gedefinieerd.
- De definitie van de hergebruikte gegevens-elementen 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 hergebruikt gegevens-element uit NT of BT.
- Voor de gegevens-elementen zijn ter ondersteuning van het gebruik gebruikersinstructies ("Definition guidance labels") opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de ECBs *Asset quality review Template 4a Credit File Review Data Template Field Definitions and Guideline* Sectie 1.
- Alle gegevens-elementen die met *Ja of Nee* dienen te worden beantwoord, hebben de eigenschap "jaNeeItemType" gekregen en dienen respectievelijk Ja of Nee te worden ingevuld. In het label is de toevoeging "J/N" opgenomen. Voor de hergebruikte gegevens-elementen uit de Nederlandse Taxonomie die geen "J/N" in het label bevatten is een bancaire "preferred label" aangemaakt.
- Alle gegevens-elementen die een *percentage* betreffen, hebben de eigenschap "percentItemType" gekregen en moeten ook als decimalen worden ingevuld. Dus een percentage van 19% wordt ingevuld als 0,19 en 3,25% als 0,0325.
- Voor alle vastgoed gegevens-elementen, die een bedrag representeren, moeten de bedragen worden afgerond op hele Euro's en deze gegevens-elementen hebben derhalve de eigenschap "MonetaryNoDecimals" gekregen. De gegevens-elementen die geen negatief bedrag kunnen zijn, hebben bovendien de eigenschap "nonNegative" gekregen.
- Alle gegevens-elementen die een *datum* betreffen, hebben de eigenschap "date" gekregen en dienen volgens de indeling "jjjj-mm-dd" te worden ingevuld.
- Alle van toepassing zijnde gegevens-elementen van de vastgoedrapportage dienen te worden gerapporteerd.
- Indien voor een specifiek gegevens-element geen waarde bekend is, dient dit gegevens-element niet te worden ingevuld. Ook niet met het cijfer "0" of "9999999999". In de rapportage kunnen dus alleen gegevens-elementen met de waarde "0" of "9999999999" voorkomen die daadwerkelijk "0" of "9999999999" zijn.

## **3.2 Architectuur Vastgoedtaxonomie**

De architectuur van de Vastgoedtaxonomie is conform de Nederlandse Taxonomie Architectuur (NTA), zoals ook toegepast voor de Nederlandse Taxonomie. Deze architectuur bepaalt welke onderdelen van de XBRL standaard op welke wijze voor de Nederlandse situatie worden toegepast.

De Vastgoedtaxonomie bestaat uit (financiële) gegevens die onderdeel uitmaken van de vastgoedrapportage en gegevens die benodigd zijn voor de juiste verwerking van de gegevens binnen de uitvragende of aanleverende bank, de zogeheten "procesgeoriënteerde gegevens". De opzet hiervan is gelijk aan de wijze waarop de uitvragende overheidspartijen hieraan invulling geven in de NT.<sup>2</sup>

### **3.2.1 Engelse en Nederlandse labels voor linkroles**

In de Vastgoedtaxonomie zijn, net als in de Nederlandse Taxonomie, generic label linkbases opgenomen om een label, zowel in het Engels als in het Nederlands, mee te kunnen geven aan de linkroles. Generic label linkbases worden onder andere ook toegepast voor de labels van codelijsten zoals de SBI-code.

## **3.3 Taxonomie bestanden**

De vastgoedrapportage maakt gebruik van gegevenselementen uit de NT van bankspecifieke gegevenselementen, én van vastgoed gegevenselementen. De vastgoed gegevenselementen zijn onderverdeeld in:

- De algemene gegevenselementen, opgenomen in de frc-vt-data.xsd;
- Daarnaast zijn er vastgoed bestanden voor de abstracts; gebruikt als (tussen)kopjes, en enumeraties.

## **3.4 Gebruik tuples**

In de vastgoedrapportage kan een adres van object zowel Nederlands als buitenlands zijn. Opdat gebruikers de juiste gegevenselementen gebruiken wordt een XBRL tuple uit de Nederlandse Taxonomie hergebruikt met *choices* en *sequence* XBRL-objecten.

## **3.5 Gebruik typed dimensies**

In de vastgoedrapportage kan een debiteur meerdere onderpanden hebben die elk bestaan uit één of meerdere objecten, zonder dat men vooraf weet hoeveel dat er precies zijn.

Om dit uit te drukken, wordt de XBRL typed dimensies gebruikt. Een typed dimensie wordt gedefinieerd in de taxonomie, deze wordt verbonden aan een typed member. De inhoud van dit typed member wordt in de context van de instance gedefinieerd door de rapporteur. Indien er meerdere objecten per onderpand zijn of meerdere onderpanden per debiteur of een combinatie van beide, worden er meerdere contexten aangemaakt met unieke typed members, waarbij tenminste twee typed members expliciet moeten worden opgegeven (debiteur- en onderpandidentificatiecode).

## **3.6 Validatie**

Vastgoedrapportage worden gevalideerd. Naast een formele validatie, waarbij automatische controles plaatsvinden op de technische validiteit van de

---

<sup>2</sup> De NT bevat de domeinen voor de jaarrekening, de belastingaangifte en de statistische rapportages aan het CBS.

vastgoedrapportage ten opzichte van de XBRL-standaard en de gehanteerde taxonomie(en), kan er in de toekomst tevens inhoudelijke validatie plaats vinden. Voor validatie wordt gebruik gemaakt van XBRL formula's conform de Formula 1.0 specificatie.<sup>3</sup>

### **3.6.1 Onderlinge consistentie**

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 vastgesteld dat de "begindatum rapportageperiode" niet voorbij de "einddatum rapportageperiode" ligt, en dat indien het item "Datum van vaststelling van de jaarrekening" van toepassing is, deze datum voorbij de "einddatum rapportageperiode" ligt.

### **3.6.2 Verplichte gegevenselementen**

Voorts wordt gecontroleerd of verplichte gegevenselementen ook daadwerkelijk gerapporteerd worden. Verplichte gegevenselementen zijn enerzijds de gegevenselementen die zonder meer nodig zijn voor de uitvoering van de vastgoedbeoordeling.

Voor sommige van deze verplichte gegevenselementen geldt dat het volstaat dat zij minimaal één keer in de rapportage voorkomen. Er zijn echter ook gegevenselementen waarvoor geldt dat deze, indien er meerdere contexten met dezelfde period type van het desbetreffende element in de instance voorkomen, in elk van deze contexten minimaal één keer gerapporteerd moeten zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om:

- Begindatum rapportageperiode;
- Einddatum rapportageperiode.

### **3.6.3 Niet negatief**

In de vastgoedrapportage komen posten voor die niet negatief kunnen zijn. Dit wordt voor de vastgoed gegevenselementen ondervangen door het toekennen van het type "nonNegativeMonetaryNoDecimalsItemType". Voor de hergebruikte gegevenselementen uit de Nederlandse Taxonomie zijn validatieregels van toepassing.

### **3.6.4 Terugkoppeling inhoudelijke validatie**

Niet van toepassing op de VT11.

---

<sup>3</sup> Zie voor de specificatie <http://www.xbrl.org/specification/formula/rec-2009-06-22/formula-rec-2009-06-22.html>

## **4 Nadere toelichting vastgoedrapportage**

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

### **4.1 Het onderwerp van de vastgoed jaarrekening**

Het onderwerp van de vastgoedrapportage kan een taxateur, bank of onderneming zijn.

### **4.2 Algemene gegevens**

Onder "Informatie over de rapportage en rechtspersoon" zijn bankspecifieke gegevenselementen opgenomen die informatie verschaffen over de rapportage zelf, over de intermediair die de verantwoordingsinformatie.

De volgende specifieke informatie wordt gevraagd:

- Reden levering: een verplicht gegevenselement met de codelijst "Bijzonder Beheer", "Juridische omzetting", "Kredietwijziging", "Nieuwe Aanvraag", "Revisie" en "Overig";

Van de onderneming worden de volgende bankspecifieke gegevenselementen gevraagd:

- Zetel rechtspersoon

Van de intermediair worden de volgende bankspecifieke gegevens gevraagd:

- Naam intermediair;
- Vestigingsplaats;
- Kamer van Koophandel-nummer intermediair;
- Naam opsteller;
- E-mailadres.

De volgende bankgegevens worden per bank waaraan de rapportage wordt aangeleverd, uitgevraagd:

- Bestemmende bank: de naam van de bank waarvoor de vastgoedrapportage bestemd is;

### **4.3 AQR onderpand informatie**

Onder "AQR onderpand informatie" worden de volgende gegevens uitgevraagd over debiteur(en), het onderpand(en) en object(en). Deze worden opgegeven via de typed members InternalIDDebtorTypedMember, InternalIDCollateralTypedMember, InternalIDFacilityTypedMember die informatie verschaffen over:

- Uitoefeningspotentieel met behulp van een enumeratie;
- Landcode volgens de ISO-standaard met behulp van een enumeratie;
- Locatie categorie met behulp van een enumeratie;
- Locatie type met behulp van een enumeratie;
- Adres van het object;
- Staat van het object met behulp van een enumeratie;
- Tijd tot voltooiing in jaren;
- Eigendom met behulp van een enumeratie;
- Percentages gebruik m2 per object;
- Laatste taxatiegegevens van bank met aanzienlijk belang;
- Laatste taxatiegegevens van bank met aanzienlijk belang extern uitgevoerd;



- Oorspronkelijke waarderingsinformatie;
- Object grootte en grondoppervlak;
- Bezettingspercentage wanneer object niet wordt gebruikt door eigenaar;
- Waarde van het object;
- Percentage verkochte objecten voor afbouw;
- Waarde en percentage verhuurde objecten voor afbouw;
- Verwachte noodzakelijke financiering om project af te ronden;
- Status van bouwvergunning met behulp van een enumeratie;
- Basishuurgegevens;
- Netto huur;
- Opwaartse huurherziening mogelijk ja of nee. Voor Nederland waarschijnlijk niet rapporteren;
- Gewogen gemiddelde van tijd tot eerstvolgend opzegmogelijkheid in jaren;
- (Mediaan) kredietkwaliteit hoofdhuurder met behulp van een enumeratie;
- Aantal huurders;
- Fiscale verplichtingen.

#### **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.