Handleiding Reaforce Grondontwikkeling



Product	Reaforce Grondontwikkeling
Release	7.0
Document status	Definitief
Document versie	1.0
Laatste wijziging	2021-03-31

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Aanmaken nieuw grondproject 5

3 Navigatie 6

3.1 Tabbladen 6

3.2 Buttonbar 7

4 Uitvoerschermen 9

4.1 Kerngegevens grondexploitatie (tabblad Definitie) 9

4.1.1 Definitie – Managementsamenvatting 9

4.1.2 Definitie - Ruimtegebruik 9

4.1.3 Definitie - Planning 10

4.1.4 Definitie – Planning grafisch 11

4.1.5 Definitie - Indexeringen 12

4.2 Kosten, opbrengsten en cashflow grondexploitatie (tabblad GREX) 12

4.2.1 GREX - Budgetoriëntatie 13

4.2.1.1 Niet terug te vorderen BTW 15

4.2.2 GREX - Cashflow (metrisch) 18

4.3 Opstalexploitatie (tabblad Opstal) 20

4.3.1 Opstal - Bouwprogramma 20

4.3.1.1 Methodiek Bouwprogramma 21

4.3.2 Opstal - Planning uitgiftes 22

4.3.2.1 1 type verdelen over uitgiftes 23

4.3.2.2 1 uitgifte samenstellen 24

4.3.2.3 Koppelen uitgifte aan gebouwontwikkeling project 25

4.3.3 Opstal - Indexeringen 26

4.3.4 Opstal - Budgetoriëntatie 26

4.3.5 Opstal - Overzicht uitgiftes 30

4.3.5.1 Omzetten status uitgifte 31

4.3.6 Opstal - Cashflow (metrisch) 32

4.4 Consolidatie (tabblad consolidatie) 32

5 Bijlage: rekenregels 34

5.1 Indexering GREX 34

5.2 Renteberekening GREX 34

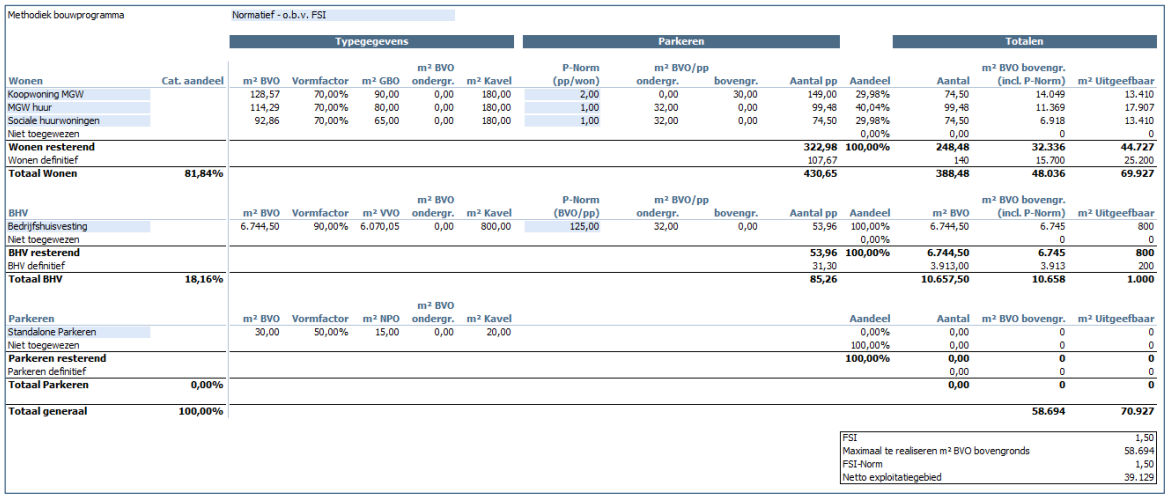
5.3 Niet terug te vorderen BTW GREX 35

5.4 Indexering Opstal 36

5.5 Renteberekening Opstal 36

1 Inleiding

De module grondontwikkeling in Reaforce biedt de gebruiker de mogelijkheid om op overzichtelijke wijze grond- en opstalexploitatie in één model te integreren.
Het globaal rekenen aan de opstalexploitatie is namelijk onderdeel van de grondmodule. De opstalexploitatie binnen de grondmodule biedt tevens mogelijkheden om aan de plancapaciteit van een project te rekenen via normatieve berekeningen (o.b.v. FSI en m² Uitgeefbaar) en geeft snel inzicht in de residuele grondwaarde van het te realiseren vastgoed.

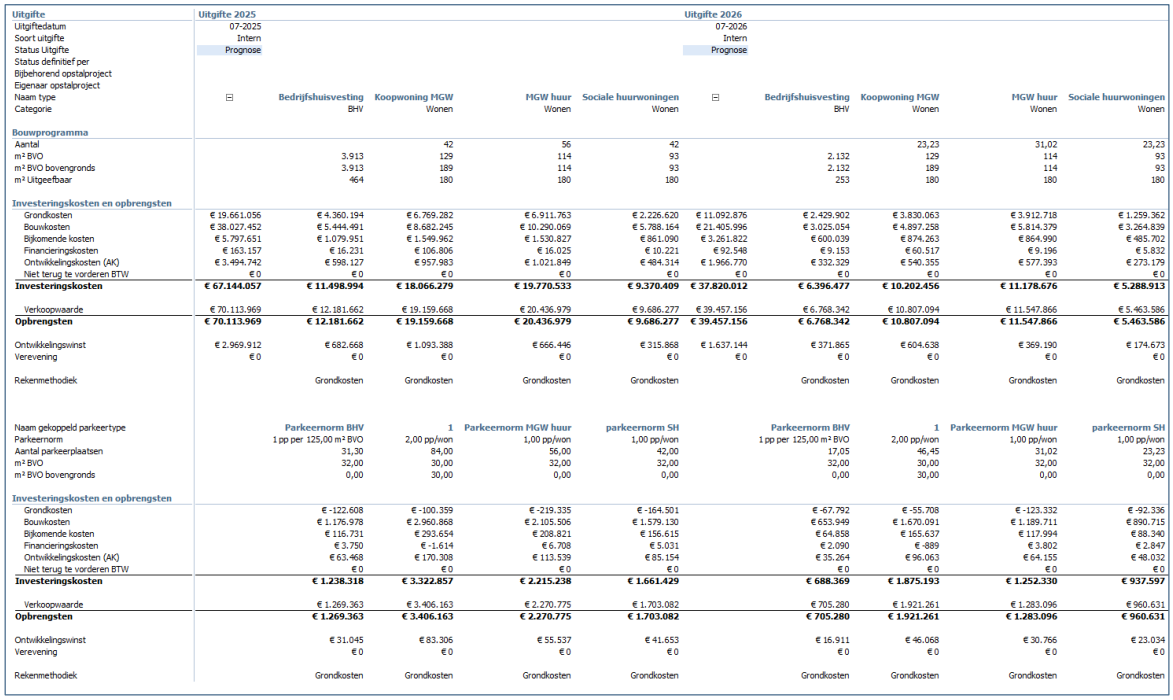


Methodiek bouwprogramma		Normatief - o.b.v. FSI													
		Typegegevens					Parkeren					Totalen			
Wonen	Cat. aandeel	m² BVO	Vormfactor	m² GBO	m² BVO ondergr.	m² Kavel	P-Norm (pp/won)	m² BVO/pp ondergr.	bovengr.	Aantal pp	Aandeel	Aantal	m² BVO bovengr. (incl. P-Norm)	m² Uitgeefbaar
Koopwoning MGW		128,57	70,00%	90,00	0,00	180,00	2,00	0,00	30,00	149,00	29,98%	74,50	14.049	13.410
MGW huur		114,29	70,00%	80,00	0,00	180,00	1,00	32,00	0,00	99,48	40,04%	99,48	11.369	17.907
Sociale huurwoningen		92,86	70,00%	65,00	0,00	180,00	1,00	32,00	0,00	74,50	29,98%	74,50	6.918	13.410
Niet toegewezen											0,00%	0,00	0	0
Wonen resterend										**322,98**	**100,00%**	**248,48**	**32.336**	**44.727**
Wonen definitief										107,67		140	15.700	25.200
Totaal Wonen	**81,84%**									**430,65**		**388,48**	**48.036**	**69.927**
BHV		m² BVO	Vormfactor	m² VVO	m² BVO ondergr.	m² Kavel	P-Norm (BVO/pp)	m² BVO/pp ondergr.	bovengr.	Aantal pp	Aandeel	m² BVO	m² BVO bovengr. (incl. P-Norm)	m² Uitgeefbaar
Bedrijfshuisvesting		6.744,50	90,00%	6.070,05	0,00	800,00	125,00	32,00	0,00	53,96	100,00%	6.744,50	6.745	800
Niet toegewezen											0,00%		0	0
BHV resterend										**53,96**	**100,00%**	**6.744,50**	**6.745**	**800**
BHV definitief										31,30		3.913,00	3.913	200
Totaal BHV	**18,16%**									**85,26**		**10.657,50**	**10.658**	**1.000**
Parkeren		m² BVO	Vormfactor	m² NPO	m² BVO ondergr.	m² Kavel					Aandeel	Aantal	m² BVO bovengr.	m² Uitgeefbaar
Standalone Parkeren		30,00	50,00%	15,00	0,00	20,00					0,00%	0,00	0	0
Niet toegewezen											100,00%	0,00	0	0
Parkeren resterend											**100,00%**	**0,00**	**0**	**0**
Parkeren definitief												0,00	0	0
Totaal Parkeren	**0,00%**											**0,00**	**0**	**0**
Totaal generaal	**100,00%**												**58.694**	**70.927**

FSI	1,50
Maximaal te realiseren m² BVO bovengronds	58.694
FSI-Norm	1,50
Netto exploitatiegebied	39.129

Berekening Plancapaciteit o.b.v. FSI

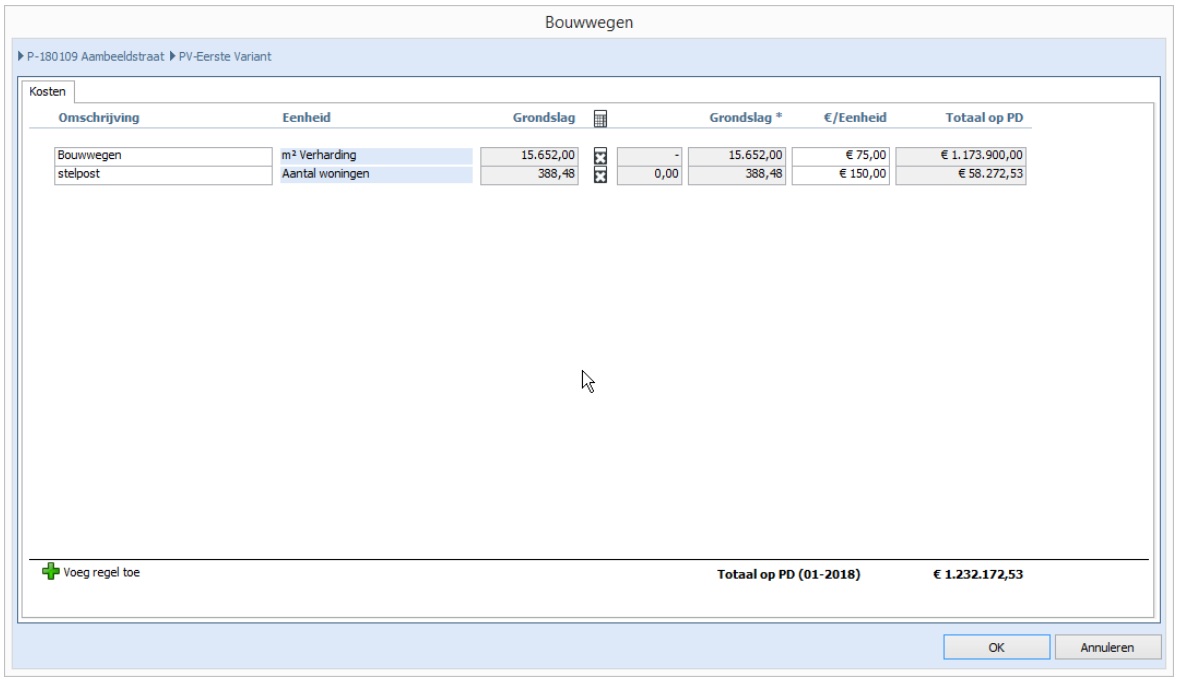
De vastgoedtypen en –aantallen kunnen worden verdeeld over meerdere uitgiftes en de grondwaarde van de uitgiftes worden vervolgens automatisch als opbrengst in de grondexploitatie meegenomen.



Uitgifte	Uitgifte 2025					Uitgifte 2026				
Uitgiftedatum	07-2025					07-2026				
Soort uitgifte	Intern					Intern				
Status Uitgifte	Prognose					Prognose				
Status definitief per										
Bijbehorend opstalproject										
Eigenaar opstalproject										
Naam type	Bedrijfshuisvesting	Koopwoning MGW	MGW huur	Sociale huurwoningen		Bedrijfshuisvesting	Koopwoning MGW	MGW huur	Sociale huurwoningen	
Categorie	BHV	Wonen	Wonen	Wonen		BHV	Wonen	Wonen	Wonen	
Bouwprogramma										
Aantal		42	56	42			23,23	31,02	23,23	
m² BVO	3.913	129	114	93		2.132	129	114	93	
m² BVO bovengronds	3.913	189	114	93		2.132	189	114	93	
m² Uitgeefbaar	464	180	180	180		253	180	180	180	
Investeringskosten en opbrengsten										
Grondkosten	€ 19.661.056	€ 4.360.194	€ 6.769.282	€ 6.911.763	€ 2.226.620	€ 11.092.876	€ 2.429.902	€ 3.830.063	€ 3.912.718	€ 1.259.362
Bouwkosten	€ 38.027.452	€ 5.444.491	€ 8.682.245	€ 10.290.069	€ 5.788.164	€ 21.405.996	€ 3.025.054	€ 4.897.258	€ 5.814.379	€ 3.264.839
Bijkomende kosten	€ 5.797.651	€ 1.079.951	€ 1.549.962	€ 1.530.827	€ 861.090	€ 3.261.822	€ 600.039	€ 874.263	€ 864.990	€ 485.702
Financieringskosten	€ 163.157	€ 16.231	€ 106.806	€ 16.025	€ 10.221	€ 92.548	€ 9.153	€ 60.517	€ 9.196	€ 5.832
Ontwikkelingskosten (AK)	€ 3.494.742	€ 598.127	€ 957.983	€ 1.021.849	€ 484.314	€ 1.966.770	€ 332.329	€ 540.355	€ 577.393	€ 273.179
Niet terug te vorderen BTW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeringskosten	**€ 67.144.057**	**€ 11.498.994**	**€ 18.066.279**	**€ 19.770.533**	**€ 9.370.409**	**€ 37.820.012**	**€ 6.396.477**	**€ 10.202.456**	**€ 11.178.676**	**€ 5.288.913**
Verkoopwaarde	€ 70.113.969	€ 12.181.662	€ 19.159.668	€ 20.436.979	€ 9.686.277	€ 39.457.156	€ 6.768.342	€ 10.807.094	€ 11.547.866	€ 5.463.586
Opbrengsten	**€ 70.113.969**	**€ 12.181.662**	**€ 19.159.668**	**€ 20.436.979**	**€ 9.686.277**	**€ 39.457.156**	**€ 6.768.342**	**€ 10.807.094**	**€ 11.547.866**	**€ 5.463.586**
Ontwikkelingswinst	€ 2.969.912	€ 682.668	€ 1.093.388	€ 666.446	€ 315.868	€ 1.637.144	€ 371.865	€ 604.638	€ 369.190	€ 174.673
Verevening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rekenmethodiek		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten
Naam gekoppeld parkeertype		Parkeernorm BHV	1	Parkeernorm MGW huur	parkeernorm SH		Parkeernorm BHV	1	Parkeernorm MGW huur	parkeernorm SH
Parkeernorm		1 pp per 125,00 m² BVO	2,00 pp/won	1,00 pp/won	1,00 pp/won		1 pp per 125,00 m² BVO	2,00 pp/won	1,00 pp/won	1,00 pp/won
Aantal parkeerplaatsen		31,30	84,00	56,00	42,00		17,05	46,45	31,02	23,23
m² BVO		32,00	30,00	32,00	32,00		32,00	30,00	32,00	32,00
m² BVO bovengronds		0,00	30,00	0,00	0,00		0,00	30,00	0,00	0,00
Investeringskosten en opbrengsten										
Grondkosten		€ -122.608	€ -100.359	€ -219.335	€ -164.501		€ -67.792	€ -55.708	€ -123.332	€ -92.336
Bouwkosten		€ 1.176.978	€ 2.960.868	€ 2.105.506	€ 1.579.130		€ 653.949	€ 1.670.091	€ 1.189.711	€ 890.715
Bijkomende kosten		€ 116.731	€ 293.654	€ 208.821	€ 156.615		€ 64.858	€ 165.637	€ 117.994	€ 88.340
Financieringskosten		€ 3.750	€ -1.614	€ 6.708	€ 5.031		€ 2.090	€ -889	€ 3.802	€ 2.847
Ontwikkelingskosten (AK)		€ 63.468	€ 170.308	€ 113.539	€ 85.154		€ 35.264	€ 96.063	€ 64.155	€ 48.032
Niet terug te vorderen BTW		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeringskosten		**€ 1.238.318**	**€ 3.322.857**	**€ 2.215.238**	**€ 1.661.429**		**€ 688.369**	**€ 1.875.193**	**€ 1.252.330**	**€ 937.597**
Verkoopwaarde		€ 1.269.363	€ 3.406.163	€ 2.270.775	€ 1.703.082		€ 705.280	€ 1.921.261	€ 1.283.096	€ 960.631
Opbrengsten		**€ 1.269.363**	**€ 3.406.163**	**€ 2.270.775**	**€ 1.703.082**		**€ 705.280**	**€ 1.921.261**	**€ 1.283.096**	**€ 960.631**
Ontwikkelingswinst		€ 31.045	€ 83.306	€ 55.537	€ 41.653		€ 16.911	€ 46.068	€ 30.766	€ 23.034
Verevening		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rekenmethodiek		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten

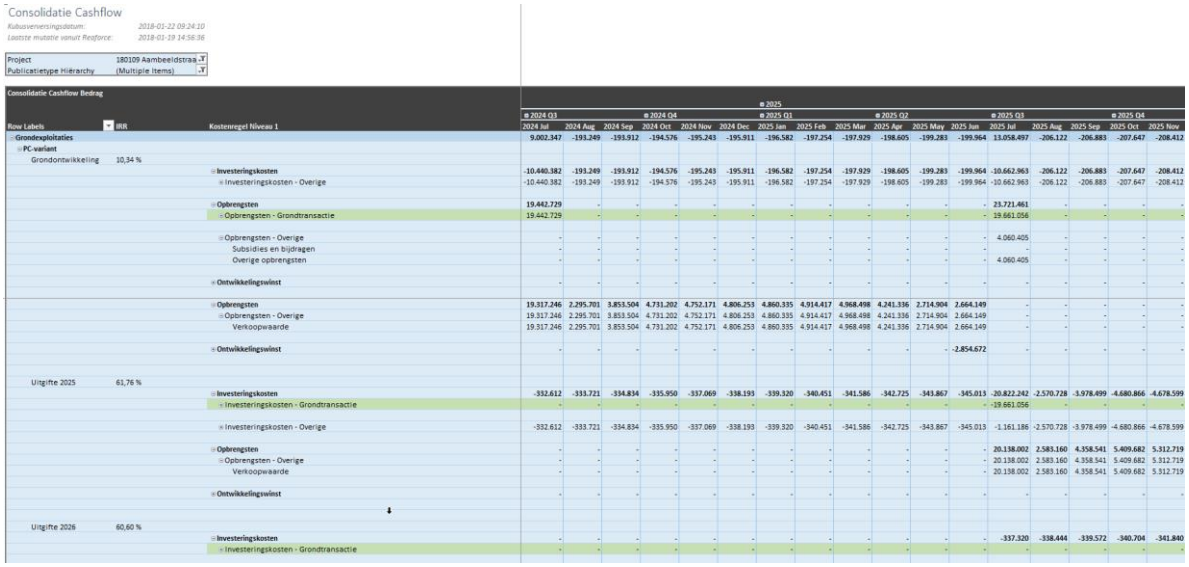
Overzicht uitgiftes

Binnen de grondexploitatie kan gerekend worden aan kosten en opbrengsten in een nagenoeg volledig flexibele/bedrijfseigen kostenstructuur en op kostenregelniveau is het daarbij mogelijk om flexibel te calculeren op basis van grondslagen als het ruimtegebruik of de opstalexploitatiegegevens (bijvoorbeeld het aantal woningen)



Flexibel rekenen in de grondexploitatie

Alle gegevens uit de grondexploitatie en opstalexploitaties worden naar de Rapportage en Analyse omgeving gestuurd en daar is het mogelijk om de totale gebiedsontwikkeling in beeld te brengen.

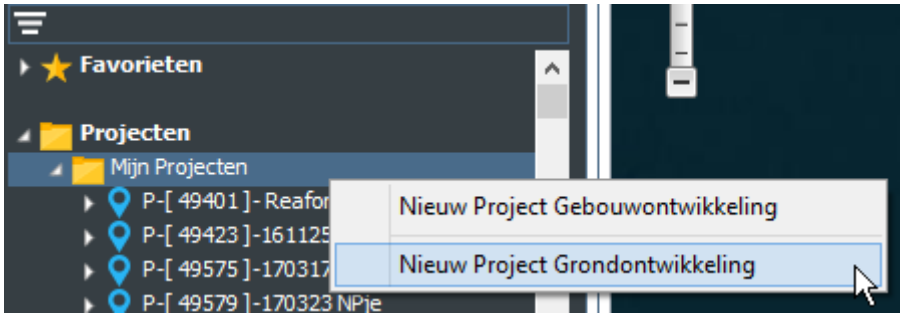


Gebiedsontwikkelingscashflow in R&A

Indien er na het lezen van dit document nog onduidelijkheden zijn over deze functionaliteiten neemt u dan contact op met de helpdesk van Reasult BV tel: 0318 – 67 29 31.

2 Aanmaken nieuw grondproject

De invoerkaart voor het aanmaken van een nieuw grondproject kan worden geopend via de rechter muisknop op de map ‘mijn Projecten’:



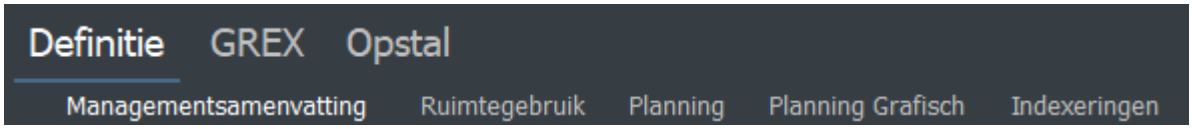
Na het invullen van de benodigde gegevens in de invoerkaart en het klikken op ‘OK’ wordt het project en de eerste variant aangemaakt en getoond in de projectboom.

3 Navigatie

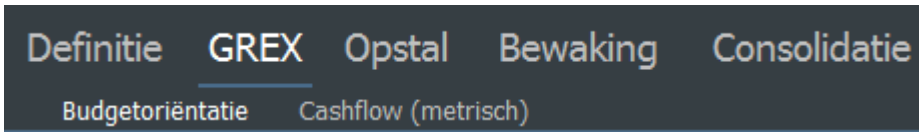
3.1 Tabbladen

De tabbladen (en de schermen) van een grondproject zijn als volgt ingedeeld:

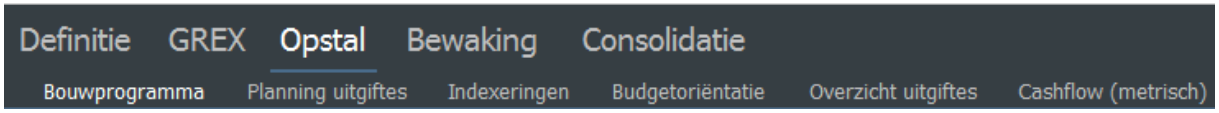
1. Tabblad Definitie
   Onder het tabblad 'Definitie' zijn de kerngegevens van de grondexploitatie te muteren; het Ruimtegebruik, de planning en de indexeringen.



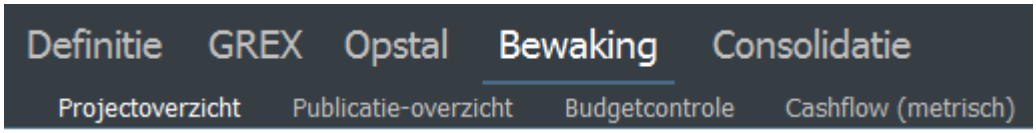
2. Tabblad GREX
   Onder het tabblad 'GREX' zijn de kosten en opbrengsten en de cashflow van de grondexploitatie te muteren.



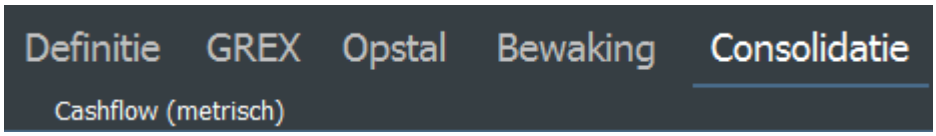
3. Tabblad Opstal
   Onder het tabblad 'Opstal' zijn alle gegevens te raadplegen en te muteren die betrekking hebben op de opstalexploitatie.



4. Tabblad Bewaking
   Het tabblad 'Bewaking' is alleen beschikbaar op de PC-variant en publicaties en toont de projectcontrol data.



5. Tabblad Consolidatie
   Het tabblad 'Consolidatie' combineert cashflow gegevens van de GREX en cahflow gegevens van de interne uitgiftes (opstal) met elkaar.



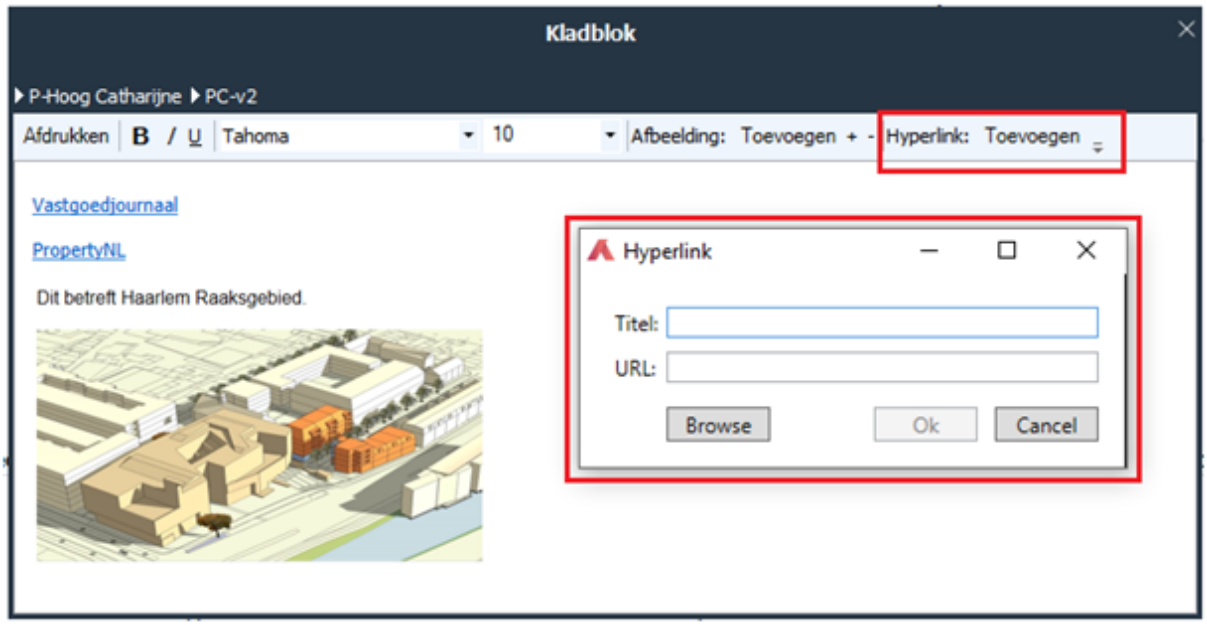
3.2 Buttonbar

De buttons op de buttonbar zijn een snelkoppeling naar schermen/wizards/rapporten of instellingen.



Voorbeeld van de buttonbar in de header

Met de knop  wordt het Kladblok ontsloten. Het kladblok wordt in een apart window geopend en kan door de gebruker groter/kleiner worden gemaakt en overal op het scherm worden geplaatst.
Via het 'Kladblok' is het mogelijk om een toelichting per project vast te leggen.
Tevens is het mogelijk om gegevens uit andere files te kopiëren en afbeeldingen en hyperlinks toe te voegen.
De vastgelegde gegevens kunnen vervolgens steeds opnieuw geraadpleegd, gewijzigd, uitgebreid en verwijderd worden.



Voorbeeld van het Kladblok en het toevoegen van een hyperlink.

Met de knop  worden de Wizards ontsloten. Hierin zijn alle handelingen opgenomen die een rekenkundige werking hebben of ten dienste staan aan het publicatieproces.

Met de knop  kunnen alle standaard rapportages en bedrijfseigen rapportages op Project- en Portfolioniveau worden opgestart.

Onder de laatste knop in de Buttonbar (Tandwiel)  zijn de volgende functionaliteiten ondergebracht:

Toon meldingen	Oproepen van de meldingen die ook bij het opstarten van Reaforce getoond worden.

Gebruikersinstellingen	Hier kan de gebruiker een keuze maken uit: • De beschikbare talen (Applicatie is beschikbaar in het Nederlands en optioneel in het Nederlands (België), Engels, Duits en Duits (Zwitserland). Maximaal kunnen er 4 talen beschikbaar worden gesteld. • De weergave van het valutateken (in de titel of bij de bedragen) • Het wel/niet tonen van verschillen na berekening (op het actieve scherm)
Navigator tonen/verbergen	Tonen of verbergen van de projectgegevens en projectboom. F4 is de sneltoets hiervoor.
Project filter	Filteren van ProjectVarianten en Publicatiesoorten: alle of enkel laatste.
Handleidingen	o.a. Gebruikershandleiding Reaforce en Projectcontrol, Release notes
Disclaimer	Hier wordt vermeld onder welke condities Reaforce gebruikt kan worden.
Info	Hier worden het Reaforce versienummer en eventuele build en patch nummers getoond.
Sluiten	Reaforce afsluiten.

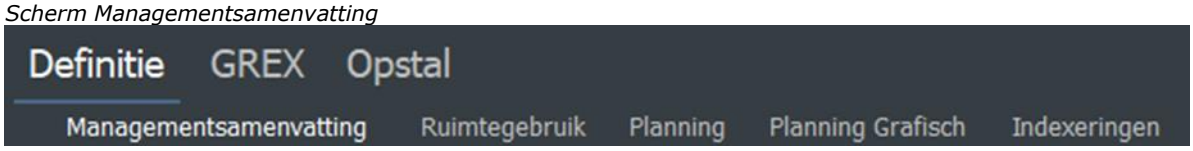
4 Uitvoerschermen

4.1 Kerngegevens grondexploitatie (tabblad Definitie)

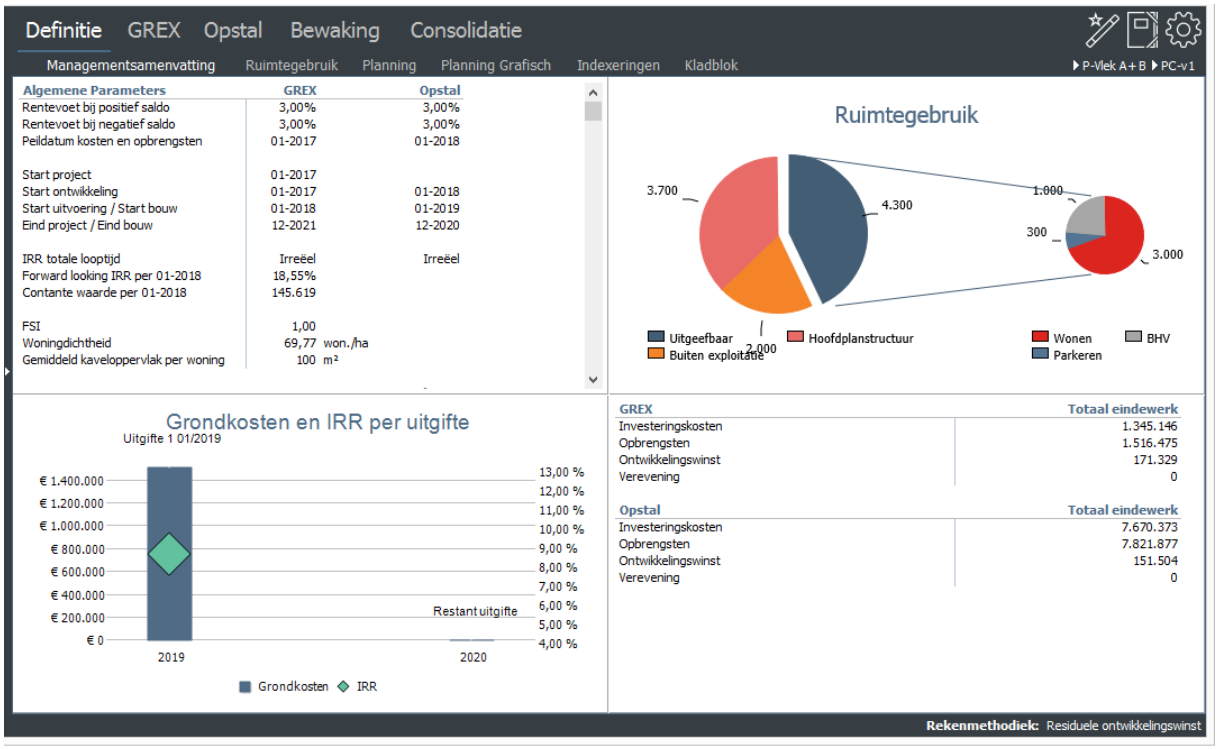
De belangrijkste uitgangspunten voor de grondexploitatie zijn te vinden onder het tabblad 'Definitie'.

4.1.1 Definitie – Managementsamenvatting

Scherm Managementsamenvatting



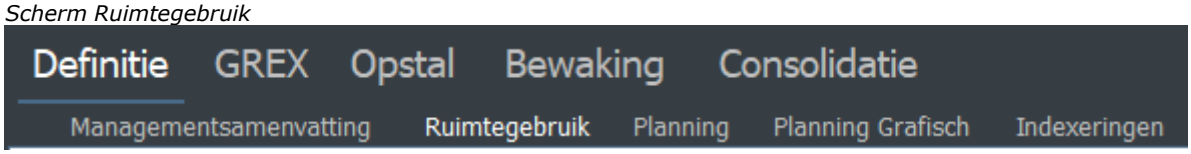
Het scherm Managementsamenvatting geeft op hoofdlijnen een overzicht van de financiële haalbaarheid van de desbetreffende Projectvariant.
Het ruimtegebruik wordt grafisch weergegeven.



Voorbeeld van het scherm Managementsamenvatting

4.1.2 Definitie - Ruimtegebruik

Scherm Ruimtegebruik

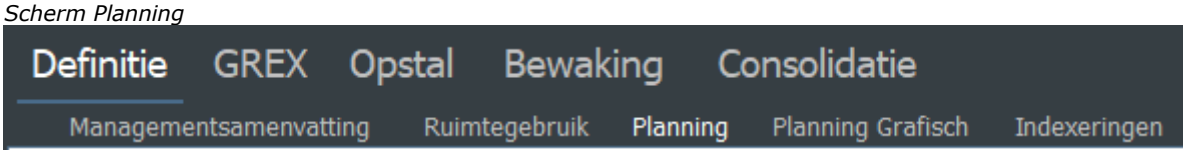


Het ruimtegebruik kan nader gespecificeerd worden op het scherm 'ruimtegebruik'. De gegevens van het ruimtegebruik kunnen bijvoorbeeld toegepast worden als grondslag voor de berekening

van kosten en opbrengsten (zie scherm ‘Budgetoriëntatie’ onder het tabblad ‘GREX’) maar ook als uitgangspunt voor de bepaling van het maximale bouwprogramma (zie ‘Bouwprogramma’ onder het tabblad ‘Opstal’).

4.1.3 Definitie - Planning

Scherm Planning

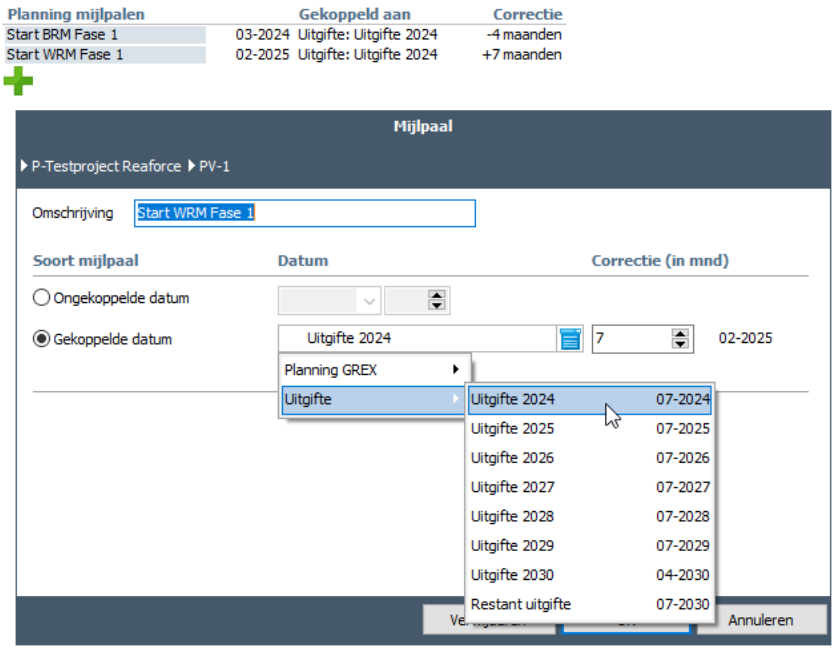


De planning van de grondexploitatie kent standaard vier datums: start project, start ontwikkeling, start uitvoering en eind project. Deze zijn te raadplegen en te muteren op het scherm ‘Planning’.

Let op!
Wijzigingen op de datum eind project worden niet verwerkt, als daardoor datum eind project komt te liggen vóór datum einde cashflow.
Op het scherm GREX - Cashflow metrisch kunt u zien tot wanneer de cashflow loopt.
Door het wijzigen van termijnschema's in de kosten of de uitgiftedatums te wijzigen, kunt u de datum einde cashflow beïnvloeden.

Tevens wordt op dit scherm de planning van de gronduitgiftes getoond (gedefinieerd in de opstalexploitatie onder het tabblad ‘Opstal’).

De gebruiker heeft op dit scherm ook de mogelijkheid om naast de vaste projectdatums eigen, flexibele mijlpalen te definiëren via het icoon ‘Toevoegen’ op het scherm:



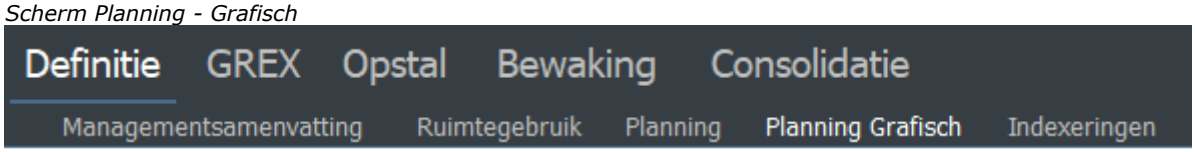
Voorbeeld van het toevoegen van een flexibele mijlpaal

Deze flexibele mijlpalen zijn o.a. te koppelen aan uitgiftes. In bovenstaand voorbeeld is de uitgiftedatum van uitgifte 2024 de grondslag voor de mijlpaal 'Start WRM fase 1'. Deze mijlpaal krijgt als datum 07-2024 (uitgifte 2024) + 7 maanden correctie = 02-2025.
De mijlpalen zijn op hun beurt weer te gebruiken in het uitzetten van cashflows van de grondexploitatie (zie tabblad GREX).
Hiermee is het mogelijk om de planning (en daaraan gerelateerde cashflows) op eenvoudige wijze te actualiseren.

Een flexibele mijlpaal kan verwijderd worden door op het scherm de te verwijderen mijlpaal te selecteren en vervolgens op de invoerkaart de knop 'verwijderen' te activeren.

4.1.4 Definitie – Planning grafisch

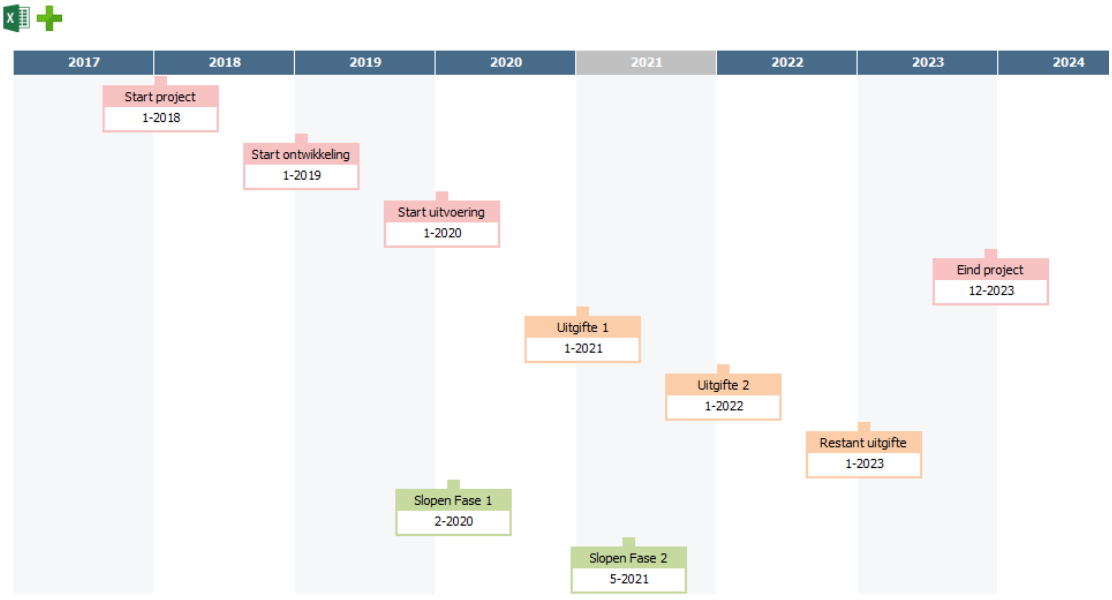
Scherm Planning - Grafisch



Hier worden alle datums die vermeld worden op het scherm Planning in een grafische weergave getoond, onderverdeeld naar:

- Vaste planningdatums (kleur rood)
- Uitgiftedatums (kleur oranje)
- Datums flexibele mijlpalen (kleur groen)

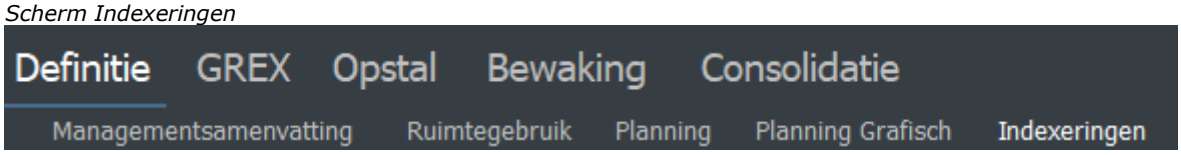
Wijzigingen in de planning kunnen, behalve vanuit het scherm Planning ook vanuit het scherm Planning grafisch worden doorgevoerd.
Nieuwe mijlpalen kunnen toegevoegd worden d.m.v. het icoon .
Bestaande mijlpalen kunnen worden gewijzigd door op de betreffende mijlpaal in het scherm te klikken.



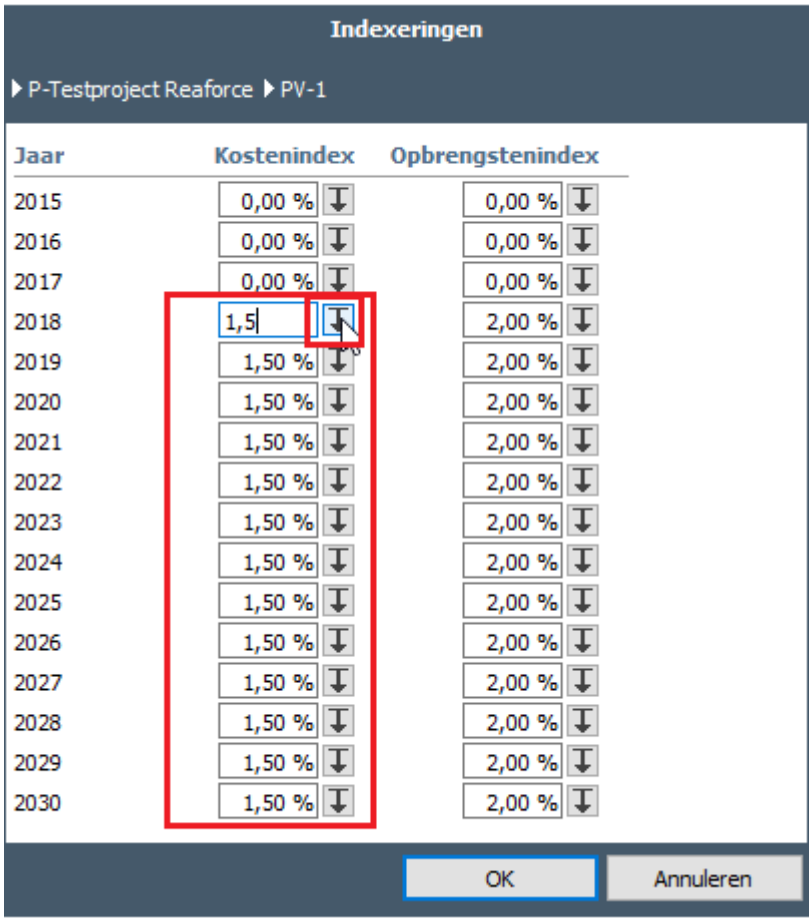
Voorbeeld van het scherm Planning grafisch

4.1.5 Definitie - Indexeringen

Scherm Indexeringen



Op het scherm indexeringen zijn de peildatum en kosten- en opbrengsten indexreeksen aan te passen. Met het icoon ↧ in de invoerkaart is een ingevulde index door te voeren voor alle volgende jaren:



Voorbeeld van het toepassen van het indexpercentage voor het jaar 2018 en verder

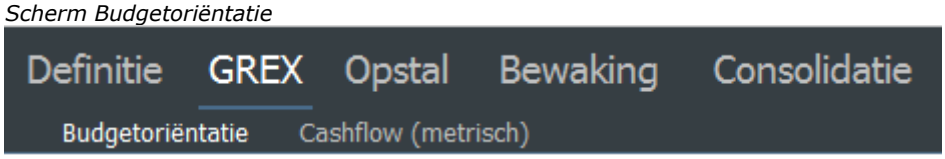
Kosten en opbrengsten in de grondexploitatie worden geïndexeerd op basis van het termijnschema. M.a.w.: er wordt geïndexeerd tot het betalingsmoment.

4.2 Kosten, opbrengsten en cashflow grondexploitatie (tabblad GREX)

De kosten, opbrengsten (behoudens de uitgifte opbrengsten) en cashflow van de grondexploitatie zijn te raadplegen onder het tabblad 'GREX'.

4.2.1 GREX - Budgetoriëntatie

Scherm Budgetoriëntatie



In het scherm budgetoriëntatie is de volledige kostenstructuur te vinden.



Investeringskosten en opbrengsten	Op PD (01-2018)	Eindewerk
Aankoop grond en/of opstallen	€ 22.500.000	€ 22.500.000
Overdrachtsbelasting	€ 0	€ 0
⊞ Bijkomende grondverwervingskosten	€ 45.000.000	€ 53.270.192
⊞ Adviseurs grondaankoop	€ 0	€ 0
Verwervingskosten	**€ 67.500.000**	**€ 75.770.192**
⊞ Bouwrijp maken	€ 2.673.900	€ 3.110.238
⊞ Woonrijp maken	€ 1.956.500	€ 2.383.969
⊞ Planadviseurs	€ 926.080	€ 933.202
⊞ Leges, heffingen en verzekeringen	€ 0	€ 0
⊞ Belastingen en bijdragen	€ 3.200.000	€ 3.300.629
Marketing- en verkoopkosten	€ 0	€ 0
⊞ Meer- en minderwerk	€ 0	€ 0
⊞ Onvoorzien en risico	€ 463.040	€ 547.695
Ontwikkelingskosten (AK)	€ 463.040	€ 558.868
Financieringskosten		€ 5.864.070
Stichtingskosten		**€ 92.468.864**
Tijdelijk beheer	€ 0	€ 0
Niet terug te vorderen BTW	€ 0	€ 0
Investeringskosten		**€ 92.468.864**
Grondtransacties (intern)		€ 69.349.234
Grondtransacties (extern)		€ 9.791.939
Uitgifte opbrengsten		**€ 79.141.173**
Subsidies en bijdragen	€ 9.600.000	€ 9.901.888
Overige opbrengsten	€ 3.500.000	€ 4.060.405
Opbrengsten		**€ 93.103.466**
Ontwikkelingswinst	€ 629.759	€ 634.602
Verevening		€ 0

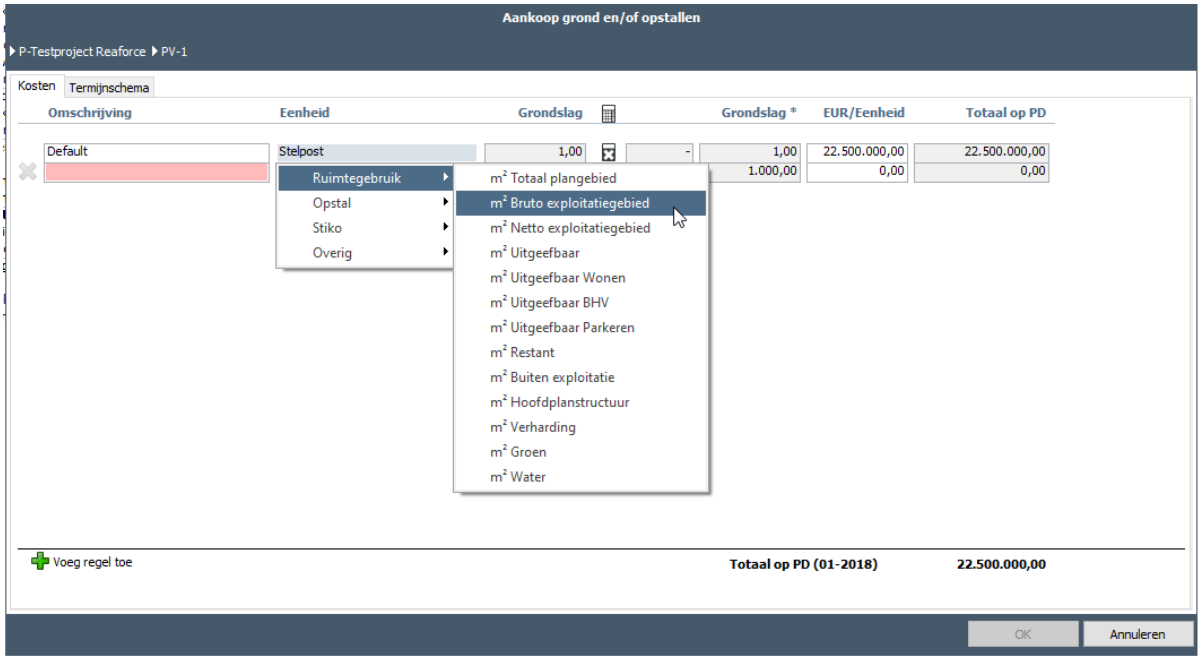
Voorbeeld van de kostenstructuur op het scherm Budgetoriëntatie

Alle kosten en opbrengsten zijn met eenzelfde invoerkaart te muteren, met uitzondering van de volgende regels:

- Financieringsrente (deze worden berekend o.b.v. de cumulatieve bruto cashflow)
- Grondtransacties (intern) (deze worden berekend bij het tabblad 'Opstal')
- Grondtransacties (extern) (deze worden berekend bij het tabblad 'Opstal')
- Niet terug te vorderen BTW (de post 'Niet terug te vorderen BTW' wordt automatisch berekend indien % niet terug te vorderen BTW is groter dan 0,00%, zie hoofdstuk 4.2.1.1. in dit document)

De invoerkaart voor het wijzigen van alle overige regels kent twee tabbladen, één voor het invoeren van de kosten/opbrengsten, en één voor het wijzigen van het termijnschema.

Afhankelijk van de bedrijfseigen inrichting kan het zo zijn dat cashflow en kosten op verschillende niveau's geregeld worden. In dat geval zie je, afhankelijk op welk niveau je zit, alleen het tabblad 'Kosten' of alleen het tabblad 'Termijnschema'.



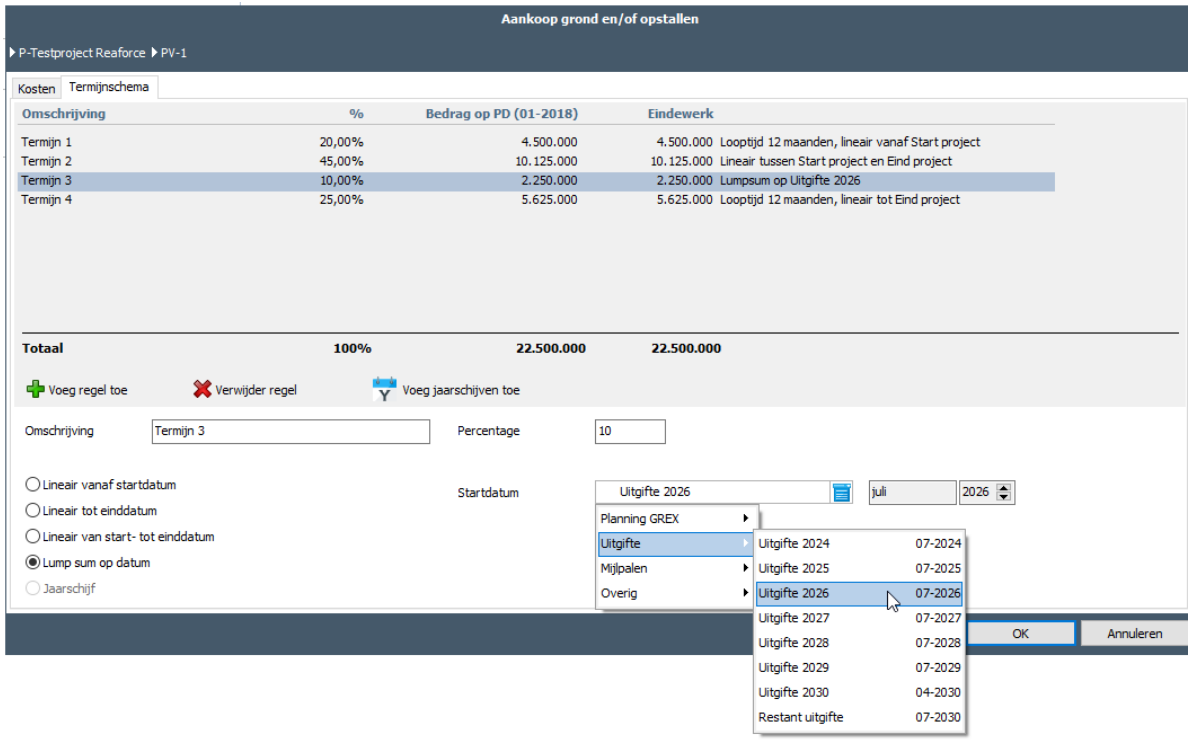
Voorbeeld van het muteren van de kosten

Op het tabblad van de kosten kunnen via het icoon 'Voeg regel toe' rekenregels toegevoegd worden. Per rekenregel is het vervolgens mogelijk om een eenheid te kiezen:

- Ruimtegebruik; hierin zijn alle waarden zoals ingevuld in het ruimtegebruik beschikbaar
- Opstal: hierin zijn aantallen en m^2 uit het bouwprogramma beschikbaar
- Stiko: hierin zijn, afhankelijk van de bedrijfseigen inrichting, bovenliggende kostenregels als eenheid beschikbaar
- Overig: hierin is een stelpost als eenheid beschikbaar

Na het kiezen van een eenheid wordt onder 'Grondslag' het aantal eenheden getoond.
Hierop kan nog een berekening worden doorgevoerd door het klikken op het icoon 'Rekenmachine' . Het resultaat van deze berekening wordt getoond bij 'Grondslag*'. Tot slot kan een eenheidsprijs worden ingevuld bij '€/Eenheid' en het resultaat van de 'Grondslag *' x '€/Eenheid' wordt berekend bij 'Totaal op PD'.

Rechts onderin wordt het totaalbedrag op peildatum getoond. Dit bedrag wordt in het tabblad 'Termijnschema' in de tijd uitgezet:



Voorbeeld van het muteren van een termijnschema

In het tabblad 'Termijnschema' is het ook mogelijk meerdere regels/termijnen aan te maken via het icoon 'Voeg regel toe' . Per regel kan een percentage worden ingeven om de grootte van de termijn (op peildatum) te bepalen. Onderin de invoerkaart kan voor de daadwerkelijke betaling uit 4 methodieken een keuze worden gemaakt:

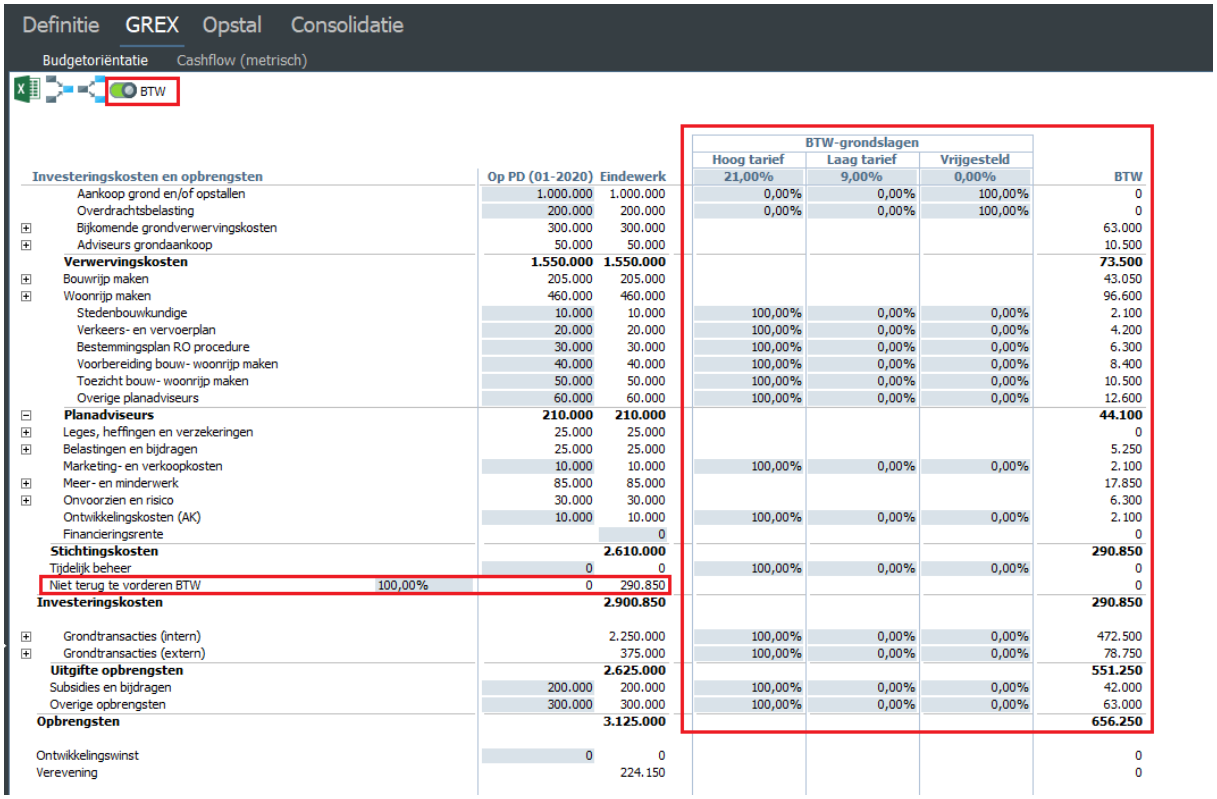
- Lineair vanaf startdatum (vul startdatum en looptijd in)
- Lineair tot einddatum (vul looptijd en einddatum in)
- Lineair van start- tot einddatum (vul start- en einddatum in)
- Lump sum op datum (betaling op 1 moment, vul datum in)

Het resultaat van de uitzetting in de tijd i.c.m. een eventuele indexering is bovenin de invoerkaart te zien onder de kolom 'Eindewerk'.

4.2.1.1 Niet terug te vorderen BTW

In grondontwikkelingsprojecten kan een post Niet terug te vorderen BTW worden berekend indien nodig. Dit zou b.v. van toepassing kunnen zijn indien er in de grondexploitatie geen bouwrijpe grond wordt verkocht.

De specificatie van de opbouw van het BTW-bedrag wordt getoond op het scherm GREX – Budgetoriëntatie (indien bovenin het scherm het icoon BTW is geactiveerd).



Investeringskosten en opbrengsten		Op PD (01-2020)	Eindewerk	BTW-grondslagen Hoog tarief 21,00%	Laag tarief 9,00%	Vrijgesteld 0,00%	BTW
Aankoop grond en/of opstallen		1.000.000	1.000.000	0,00%	0,00%	100,00%	0
Overdrachtsbelasting		200.000	200.000	0,00%	0,00%	100,00%	0
⊞ Bijkomende grondverwervingskosten		300.000	300.000				63.000
⊞ Adviseurs grondaankoop		50.000	50.000				10.500
Verwervingskosten		**1.550.000**	**1.550.000**				**73.500**
⊞ Bouwrijp maken		205.000	205.000				43.050
⊞ Woonrijp maken		460.000	460.000				96.600
Stedenbouwkundige		10.000	10.000	100,00%	0,00%	0,00%	2.100
Verkeers- en vervoerplan		20.000	20.000	100,00%	0,00%	0,00%	4.200
Bestemmingsplan RO procedure		30.000	30.000	100,00%	0,00%	0,00%	6.300
Voorbereiding bouw- woonrijp maken		40.000	40.000	100,00%	0,00%	0,00%	8.400
Toezicht bouw- woonrijp maken		50.000	50.000	100,00%	0,00%	0,00%	10.500
Overige planadviseurs		60.000	60.000	100,00%	0,00%	0,00%	12.600
⊟ **Planadviseurs**		**210.000**	**210.000**				**44.100**
⊞ Leges, heffingen en verzekeringen		25.000	25.000				0
⊞ Belastingen en bijdragen		25.000	25.000				5.250
Marketing- en verkoopkosten		10.000	10.000	100,00%	0,00%	0,00%	2.100
⊞ Meer- en minderwerk		85.000	85.000				17.850
⊞ Onvoorzien en risico		30.000	30.000				6.300
Ontwikkelingskosten (AK)		10.000	10.000	100,00%	0,00%	0,00%	2.100
Financieringsrente			0				0
Stichtingskosten			**2.610.000**				**290.850**
Tijdelijk beheer		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Niet terug te vorderen BTW	100,00%	0	290.850				0
Investeringskosten			**2.900.850**				**290.850**
⊞ Grondtransacties (intern)			2.250.000	100,00%	0,00%	0,00%	472.500
⊞ Grondtransacties (extern)			375.000	100,00%	0,00%	0,00%	78.750
Uitgifte opbrengsten			**2.625.000**				**551.250**
Subsidies en bijdragen		200.000	200.000	100,00%	0,00%	0,00%	42.000
Overige opbrengsten		300.000	300.000	100,00%	0,00%	0,00%	63.000
Opbrengsten			**3.125.000**				**656.250**
Ontwikkelingswinst		0	0				0
Verevening			224.150				0

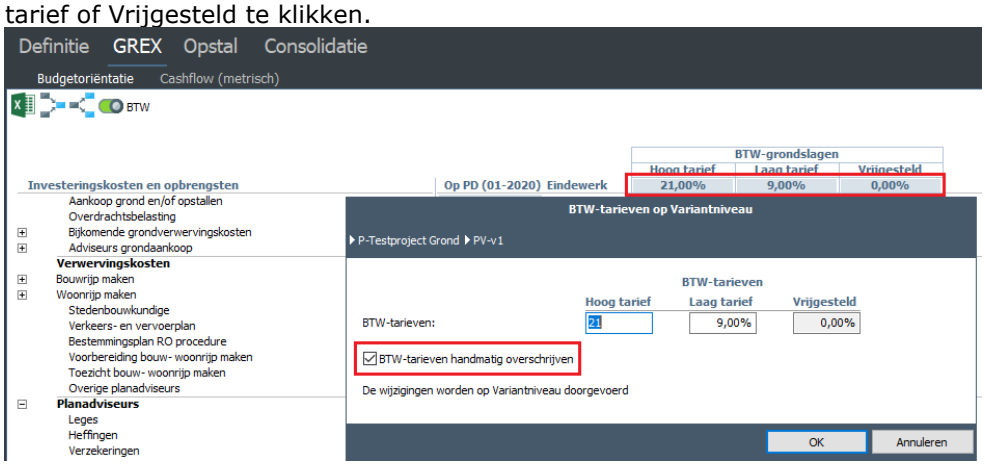
Voorbeeld van het scherm Budgetoriëntatie incl. BTW-grondslagen, BTW tarieven en BTW-bedragen

Voor de berekening van het BTW-bedrag per kostenregel wordt gebruik gemaakt van:

- BTW-grondslag% (voor het hoge, lage en vrijgestelde BTW-tarief)
- Het hoge, lage en vrijgestelde BTW-tarief dat van toepassing is op datum start project

De BTW-grondslagen per kostenregel zijn desgewenst te wijzigen, door de te wijzigen kostenregel te selecteren en vervolgens op 1 van de activeringszones in de kolommen met BTW-grondslagen te klikken.

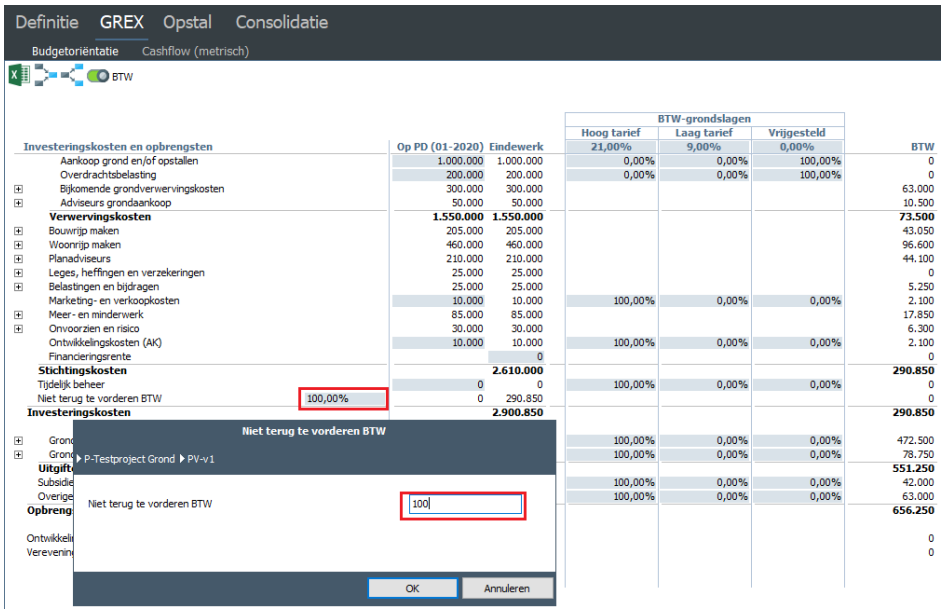
De BTW-tarieven zijn desgewenst te wijzigen, door op de activeringszone bij Hoog tarief, Laag tarief of Vrijgesteld te klikken.



Voorbeeld van het handmatig wijzigen van de BTW-tarieven op PV-niveau

Let op!
Indien bovenstaande invoerkaart na het handmatig wijzigen van 1 of meerdere BTW-tarieven opnieuw wordt geopend en de optie 'BTW-tarieven handmatig overschrijven' wordt weer uitgevinkt, dan worden de huidige BTW-tarieven gereset op basis van de actuele BTW-tarieven zoals deze zijn vastgelegd in Reaforce Applicatiebeheer en van toepassing zijn op datum start project.

Het bedrag op de kostenregel 'Niet terug te vorderen BTW' wordt vervolgens als volgt berekend: Totaalbedrag van de BTW * % niet terug te vorderen BTW

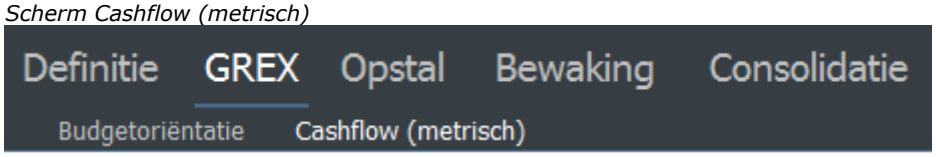


Wijzigen van het '% niet terug te vorderen BTW'

Het bedrag op de kostenregel 'niet terug te vorderen BTW' wordt in de cashflow automatisch verdeeld naar rato van de voortgang van de kosten waarover BTW is berekend.

4.2.2 GREX - Cashflow (metrisch)

Scherm Cashflow (metrisch)



Het resultaat van de ingevoerde kosten en opbrengsten i.c.m. de termijnschema's wordt in de tijd weergegeven op het scherm Cashflow (metrisch). Dit scherm is weer te geven op maand-, kwartaal- en jaarniveau en toont ook de IRR van de grondexploitatie. Tevens zijn vanuit dit scherm invoerkaarten voor de termijnschema's te benaderen via de activeringszones in de kolom 'Totaal'.

Investeringskosten en opbrengsten	Totaal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Aankoop grond en/of opstallen	€ 22.500.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overdrachtsbelasting	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
⊞ Bijkomende grondverwervingskosten	€ 53.270.192	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.236.315	€ 10.441.041	€ 10.649.862
Adviseurs grondaankoop	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verwervingskosten	**€ 75.770.192**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 10.236.315**	**€ 10.441.041**	**€ 10.649.862**
⊞ Bouwrijp maken	€ 3.110.238	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.119.152	€ 1.141.535	€ 277.595
⊞ Woonrijp maken	€ 2.383.969	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 227.916	€ 462.658
Planadviseurs	€ 933.202	€ 186.908	€ 190.646	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Leges, heffingen en verzekeringen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
⊞ Belastingen en bijdragen	€ 3.300.629	€ 403.654	€ 411.727	€ 419.961	€ 428.360	€ 436.928	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Marketing- en verkoopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
⊞ Meer- en minderwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
⊞ Onvoorzien en risico	€ 547.695	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 105.244	€ 107.349	€ 109.496
Ontwikkelingskosten (AK)	€ 558.868	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 75.174	€ 76.678	€ 78.212
Financieringskosten	€ 5.864.070	€ 650.184	€ 654.807	€ 654.340	€ 648.442	€ 641.849	€ 647.972	€ 518.787	€ 238.025	€ 76.378
Stichtingskosten	**€ 92.468.864**	**€ 1.240.745**	**€ 1.257.179**	**€ 1.074.301**	**€ 1.076.802**	**€ 1.078.776**	**€ 647.972**	**€ 12.054.673**	**€ 12.232.543**	**€ 11.654.200**
Tijdelijk beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet terug te vorderen BTW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeringskosten	**€ 92.468.864**	**€ 1.240.745**	**€ 1.257.179**	**€ 1.074.301**	**€ 1.076.802**	**€ 1.078.776**	**€ 647.972**	**€ 12.054.673**	**€ 12.232.543**	**€ 11.654.200**
Grondtransacties (intern)	€ 69.349.234	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 20.856.499	€ 19.661.056	€ 0
Grondtransacties (extern)	€ 9.791.939	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.791.939
Uitgifte opbrengsten	**€ 79.141.173**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 20.856.499**	**€ 19.661.056**	**€ 9.791.939**
Subsidies en bijdragen	€ 9.901.888	€ 1.210.961	€ 1.235.180	€ 1.259.883	€ 1.285.081	€ 1.310.783	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 4.060.405	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.060.405	€ 0
Opbrengsten	**€ 93.103.466**	**€ 1.210.961**	**€ 1.235.180**	**€ 1.259.883**	**€ 1.285.081**	**€ 1.310.783**	**€ 0**	**€ 20.856.499**	**€ 23.721.461**	**€ 9.791.939**
Ontwikkelingswinst	€ 634.602	€ 127.102	€ 129.644	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bruto cashflow	**€ 0**	**€ -156.887**	**€ -151.644**	**€ 185.582**	**€ 208.279**	**€ 232.007**	**€ -647.972**	**€ 8.801.827**	**€ 11.488.917**	**€ -1.862.261**
Cumulatieve bruto cashflow		**€ -21.777.910**	**€ -21.929.554**	**€ -21.743.972**	**€ -21.535.693**	**€ -21.303.686**	**€ -21.951.658**	**€ -13.149.832**	**€ -1.660.914**	**€ -3.523.175**
IRR	3,43%									

Voorbeeld van het scherm Cashflow metrisch

Als er sprake is van een PC-variant dan worden op het scherm Cashflow (metrisch) tevens de kengetallen:

- Forwaard Looking IRR
- Contante waarde

getoond.

Toelichting Forward Looking IRR:
Bij het bepalen van de Forward Looking IRR wordt er alleen nog naar de (toekomstige) kasstromen vanaf een bepaalde datum gekeken. De gebruiker kan deze datum zelf ingeven (default datum = datum actuals. Indien er geen actuals aanwezig zijn in het project, dan is de default instelling gelijk aan de peildatum van de GREX). Alle kasstromen die vóór deze datum liggen worden hierbij tot 1 bedrag gecumuleerd op deze datum. De uitkomst van de Forward Looking IRR geeft dan de disconteringsvoet aan waarbij de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen nul is. De default instelling voor de Forward Looking IRR is datum start project.

<u>Handeling voor het muteren van de datum van Forward Looking IRR:</u>

- Ga naar het scherm Bewaking – Cashflow (metrisch)

- Klik op het datumveld behorend bij de Forward Looking IRR; op de getoonde invoerkaart kan de datum worden gewijzigd, waarna de Forward Looking IRR opnieuw wordt berekend.

Let op!
Indien datum eind project vóór datum NCW berekening komt te liggen, dan wordt de NCW opnieuw berekend worden per (nieuwe) datum eind project.



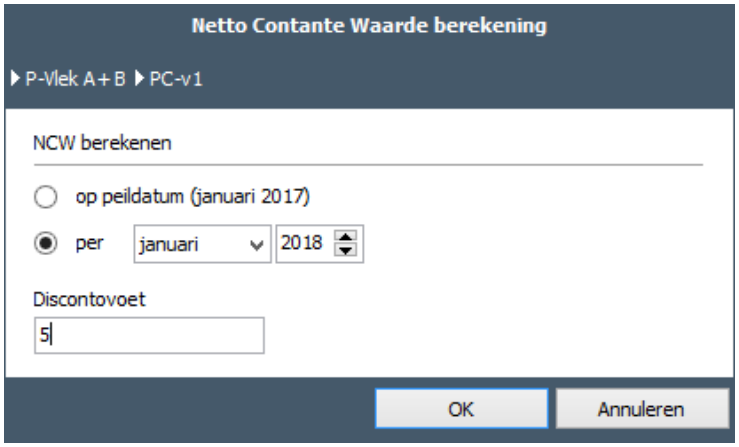
Voorbeeld van de Forward Looking IRR

Toelichting op de Contante Waarde:
De Contante Waarde is een waarde waarbij alle kosten en opbrengsten contant zijn gemaakt (op basis van een gegeven discontovoet) naar een bepaalde datum.

In het Reaforce Applicatiebeheer kan een defaultwaarde voor de discontovoet voor het berekenen van de Contante Waarde worden vastgelegd (zie hiervoor hoofdstuk 9.3 in dit document).
In PC-varianten kan vervolgens de (default) discontovoet en de datum waarop de Contante Waarde berekend moet worden nog gewijzigd worden (default datum = peildatum van de GREX).

<u>Handeling voor het berekenen van de Contante Waarde:</u>

- Ga naar het scherm Bewaking – Cashflow (metrisch)
- Klik op de activeringszone behorend bij Contante Waarde; op de getoonde invoerkaart kan zowel de datum als de discontovoet worden gewijzigd, waarna de Contante Waarde opnieuw wordt berekend.



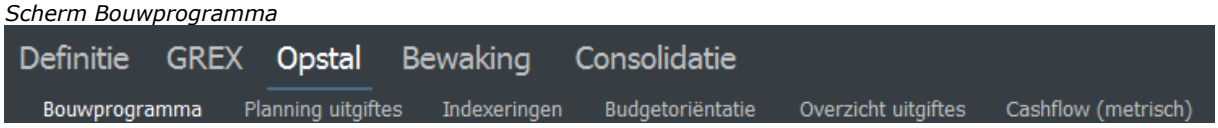
Voorbeeld van de Contante Waarde

4.3 Opstalexploitatie (tabblad Opstal)

Binnen het grondexploitatieproject, onder het tabblad 'Opstal, is het mogelijk om te rekenen aan een opstalexploitatie. De grondwaarde van de opstalexploitatie wordt automatisch opgenomen als opbrengst binnen de grondexploitatie bij de opbrengstenregels Grondtransactie (intern) en Grondtransactie (extern).

4.3.1 Opstal - Bouwprogramma

Scherm Bouwprogramma



In het scherm bouwprogramma is het overzicht van het totale bouwprogramma van de opstalexploitatie te vinden. Via het icoon 'Type toevoegen' kan een type wonen, bedrijfshuisvesting of (standalone) parkeren worden toegevoegd d.m.v. het selecteren van een type uit de, in het Reaforce Applicatiebeheer gedefinieerde, vastgoedcatalogus.

Bij typen Wonen en BHV is het tevens mogelijk om, via de activeringszone op het scherm, een parkeernorm te activeren:

Methodiek bouwprogramma: Normatief - o.b.v. m² uitgeefbaar

	Typegegevens					Parkeren					Totalen		
Wonen	m² BVO	Vormfactor	m² GBO	m² BVO ondergr.	m² Kavel	P-Norm (pp/won)	m² BVO/pp ondergr.	bovengr.	Aantal pp	Aandeel	Aantal	m² BVO bovengr. (incl. P-Norm)	m² Uitgeefbaar
Woningtype A	120,00	78,00%	93,60	0,00	300,00	n.v.t.				0,00%	0,00	0	0
Niet toegewezen										100,00%	0,00	0	0
Wonen resterend									**0,00**	**100,00%**	**0,00**	**0**	**0**
Wonen definitief									0,00		0	0	0
Totaal Wonen									**0,00**		**0,00**	**0**	**0**

BHV	m² BVO	Vormfactor	m² VVO	m² BVO ondergr.	m² Kavel	P-Norm (BVO/pp)	m² BVO/pp ondergr.	bovengr.	Aantal pp	Aandeel	m² BVO	m² BVO bovengr. (incl. P-Norm)	m² Uitgeefbaar
Niet toegewezen										100,00%		0	0
BHV resterend									**0,00**	**100,00%**	**0,00**	**0**	**0**
BHV definitief									0,00		0,00	0	0
Totaal BHV									**0,00**		**0,00**	**0**	**0**

Parkeren	m² BVO	Vormfactor	m² NPO	m² BVO ondergr.	m² Kavel	Aandeel	Aantal	m² BVO bovengr.	m² Uitgeefbaar
Niet toegewezen						100,00%	0,00	0	0
Parkeren resterend						**100,00%**	**0,00**	**0**	**0**
Parkeren definitief							0,00	0	0
Totaal Parkeren							**0,00**	**0**	**0**
Totaal generaal								**0**	**0**

FSI	0,00
Netto exploitatiegebied	1

Voorbeeld van het activeren van de Parkeernorm bij een type wonen

Een aangemaakt type kan verwijderd worden door in het scherm naar het te verwijderen type te navigeren en vervolgens links van de 1e kolom het icoon 'Type verwijderen' te activeren.

Methodiek bouwprogramma: Aantallen

	Typegegevens				
Wonen	m² BVO	Vormfactor	m² GBO	m² BVO ondergr.	m² Kavel
Woningtype A	100,00	85,00%	85,00	10,00	200,00
Niet toegewezen					
Totaal Wonen					

Type verwijderen

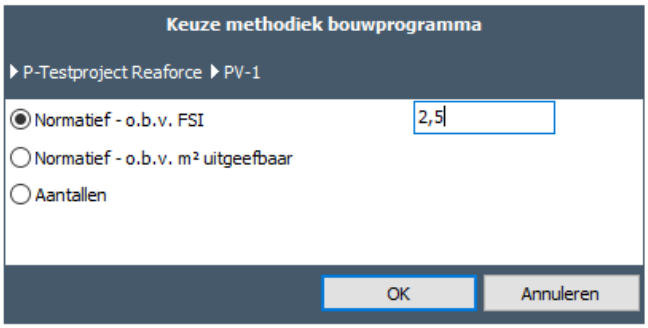
Voorbeeld van het verwijderen van een type wonen

4.3.1.1 Methodiek Bouwprogramma

Het bouwprogramma kan vervolgens middels drie methodieken berekend worden. Het switchen van rekenmethodiek kan via de activeringszone bij 'Methodiek bouwprogramma' op het scherm. Een toelichting op de drie methodieken:

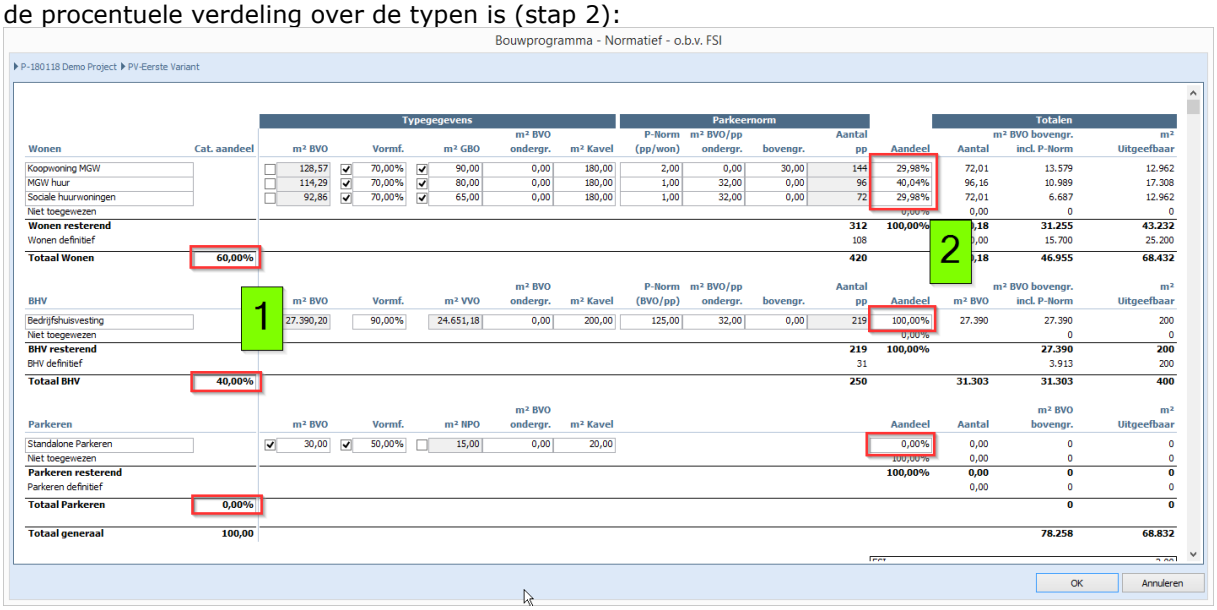
1. **<u>Normatief - o.b.v. FSI (Floor Space Index)</u>**

   In deze methodiek is het netto exploitatiegebied i.c.m. een door u ingegeven FSI-norm het uitgangspunt.



Voorbeeld van het invoeren van een FSI-norm

De FSI-norm bepaalt hoeveel m² BVO bovengronds maximaal op het plangebied mag worden gerealiseerd. In de invoerkaart voor het bouwprogramma dient eerst ingegeven te worden hoe dit totale programma procentueel verdeeld wordt over de categorieën Wonen, BHV en Parkeren (stap 1). Vervolgens kan aangegeven worden hoe binnen één categorie de procentuele verdeling over de typen is (stap 2):

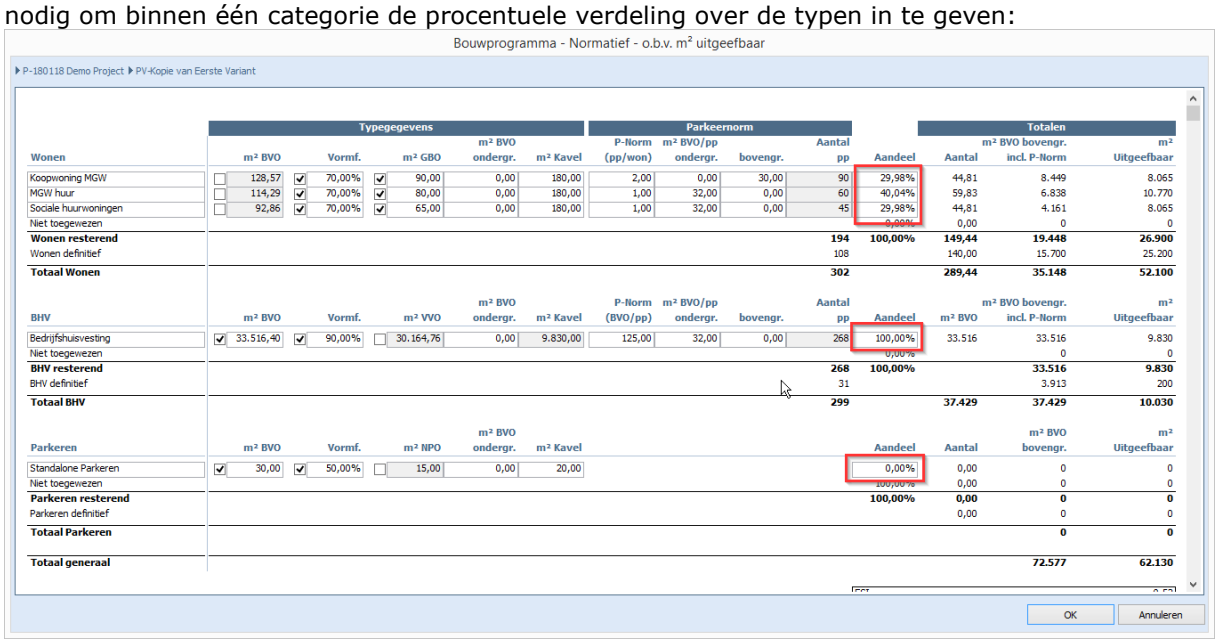


Het resultaat hiervan is dat het maximaal mogelijke bouwprogramma wordt berekend o.b.v. de dan geldende typegegevens, waarbij tevens rekening gehouden wordt met m² BVO bovengronds parkeren uit de parkeernorm.

2. **<u>Normatief - o.b.v. m² Uitgeefbaar</u>**

   In deze methodiek is het aantal m² Uitgeefbaar per vastgoedcategorie zoals ingegeven op het scherm ruimtegebruik leidend voor de berekening van het totale bouwprogramma. In plaats van de m² BVO bovengronds (zoals bij de FSI berekening) is nu echter de kavelgrootte per type bepalend voor het maximale bouwprogramma. Omdat het aantal m²

Uitgeefbaar per vastgoedcategorie al is ingegeven bij het ruimtegebruik is het alleen nog nodig om binnen één categorie de procentuele verdeling over de typen in te geven:

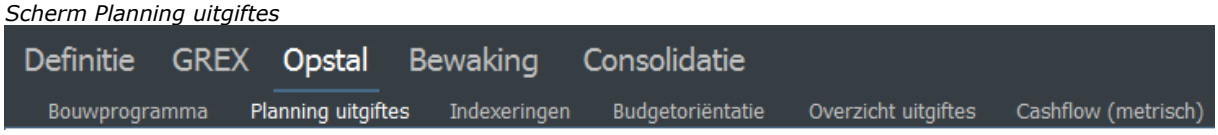


3. **<u>Aantallen</u>**

   In de methodiek 'Aantallen' wordt er geen normatieve berekening meer uitgevoerd maar zijn de aantallen nu door de gebruiker zelf in te voeren. De keuze voor deze rekenwijze zal vaak gemaakt worden op het moment dat het definitieve bouwprogramma wat concreter is.

4.3.2 Opstal - Planning uitgiftes

Scherm Planning uitgiftes



Het bouwprogramma kan op het scherm 'Planning uitgiftes' worden verdeeld over de verwachte (grond)uitgiftes. Dit scherm kan worden gesorteerd op kalenderjaren en op uitgiftes middels de iconen .

Een uitgifte moet gezien worden als een toekomstige opstalexploitatie.

Bij het aanmaken van een nieuw project wordt er automatisch 1 uitgifte aangemaakt (genaamd: restant uitgifte) waarin het gehele bouwprogramma is opgenomen.

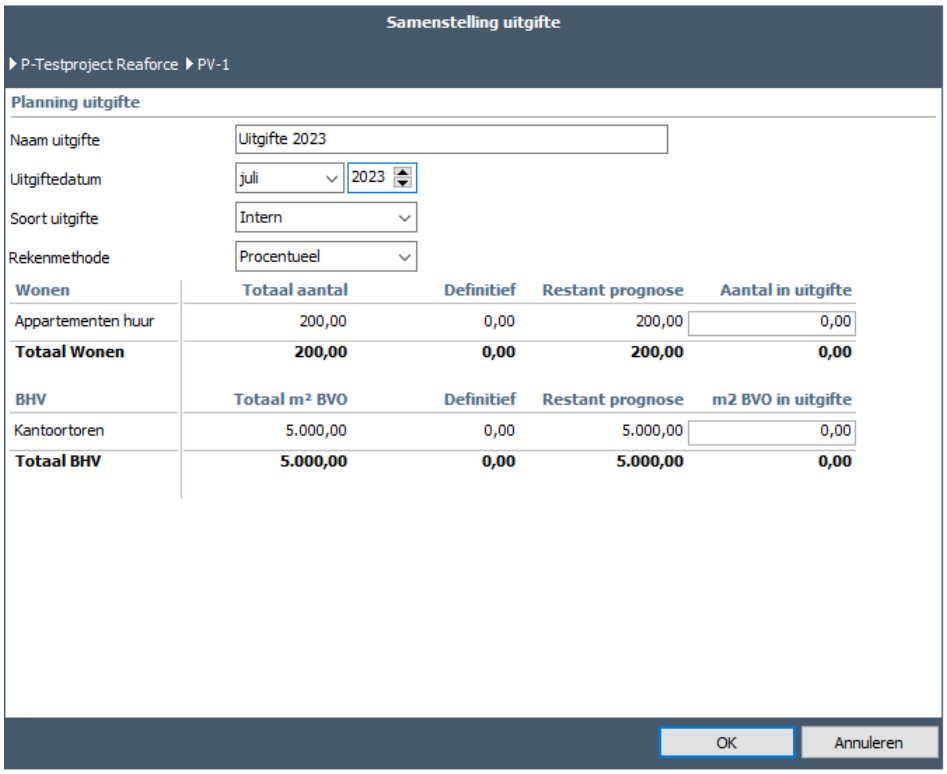
Deze uitgifte is eigenlijk geen echte uitgifte maar zorgt ervoor dat het totale bouwprogramma altijd sluit. Negatieve aantallen in de restant uitgifte zijn mogelijk maar vormen wel een blokkade voor bijvoorbeeld het publiceren van het project.

Het aanmaken van uitgiftes kan door op het icoon 'Uitgifte toevoegen'  in het scherm te klikken.

Hierbij zijn er twee mogelijkheden:

- 1 uitgifte aanmaken
- meerdere uitgiftes tegelijkertijd aanmaken, waarbij er 1 uitgifte per jaar (met uitgiftedatum medio van het jaar) wordt aangemaakt, voor alle jaren vanaf een in te geven jaar tot en met einde project.

Als 1 uitgifte wordt aangemaakt dan verschijnt onderstaande invoerkaart:



Invoerkaart voor het toevoegen van een uitgifte

Per uitgifte wordt een uitgiftenaam en een uitgiftedatum (verwachte start bouw) ingegeven. Tevens wordt ingegeven of het een interne uitgifte is (als je zelf de opstalexploitatie gaat uitvoeren) of een externe uitgifte (opstalexploitatie door derden). Tot slot is de rekenmethode van de uitgifte in te stellen, dat kan procentueel zijn of o.b.v. aantallen. Als je procentueel rekent in een uitgifte zal een verandering in aantallen van een type (bij het totale bouwprogramma) gevolgen hebben voor de absolute aantallen in de uitgifte. Reken je in de uitgifte o.b.v. aantallen dan wijzigen de aantallen in de uitgifte niet meer, tenzij je dit zelf handmatig doet.

Een uitgifte kan verwijderd worden door in het scherm naar de te verwijderen uitgifte te navigeren en vervolgens links van de 1e kolom het icoon 'Uitgifte verwijderen' te activeren.

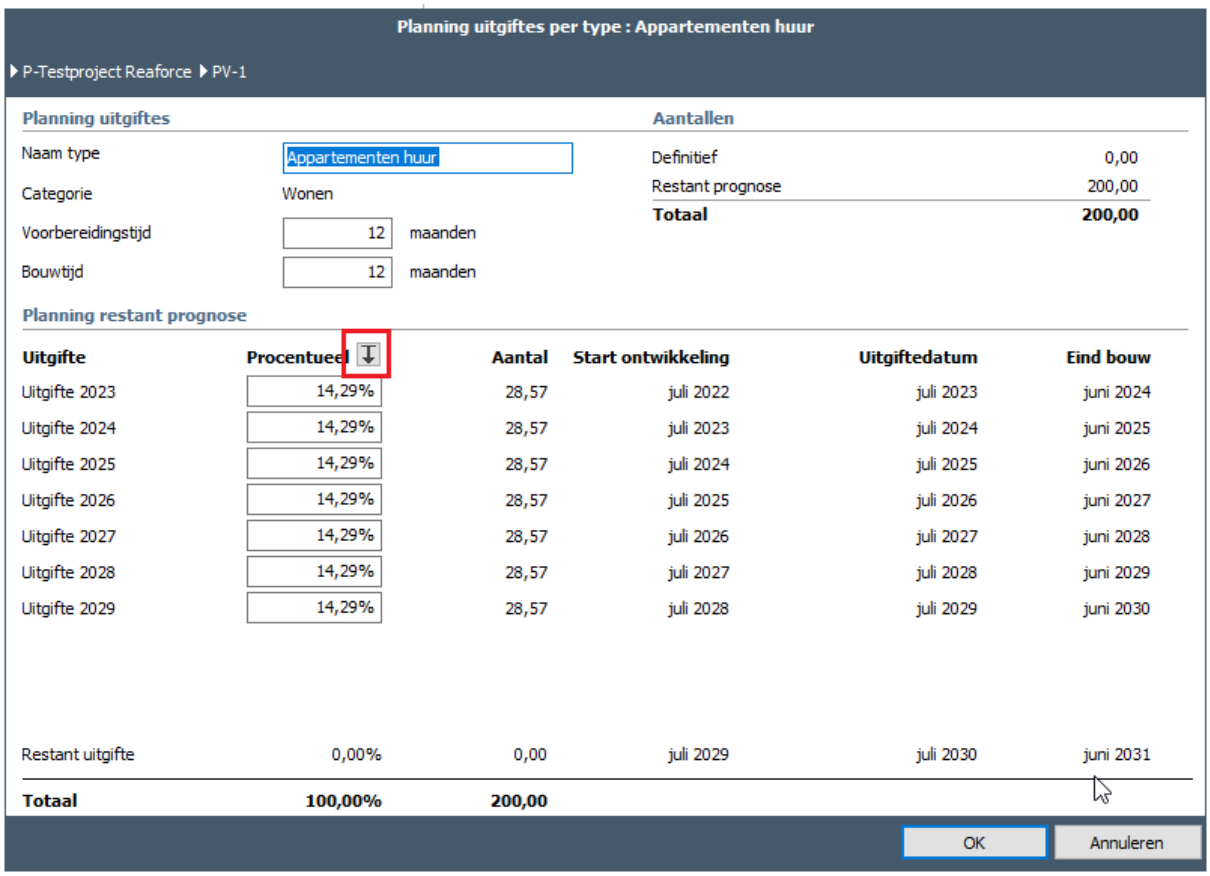
Het verdelen van het vastgoed/bouwprogramma over de aangemaakte uitgiftes kan op twee manieren, namelijk:

- 1 type verdelen over (alle) uitgiftes
- 1 uitgifte samenstellen

4.3.2.1 1 type verdelen over uitgiftes

Door het klikken op de typenaam in het scherm verschijnt er een invoerkaart waarin het type verdeeld kan worden over 1 of meerdere uitgiftes. Bij procentueel rekenende uitgiftes gaat dit middels een percentage, bij uitgiftes die o.b.v. aantallen rekenen kunnen aantallen worden

ingevoerd. Een handig hulpmiddel bij het verdelen van een type over de uitgiftes is het, in de afbeelding hieronder gemarkeerde, icoon  :

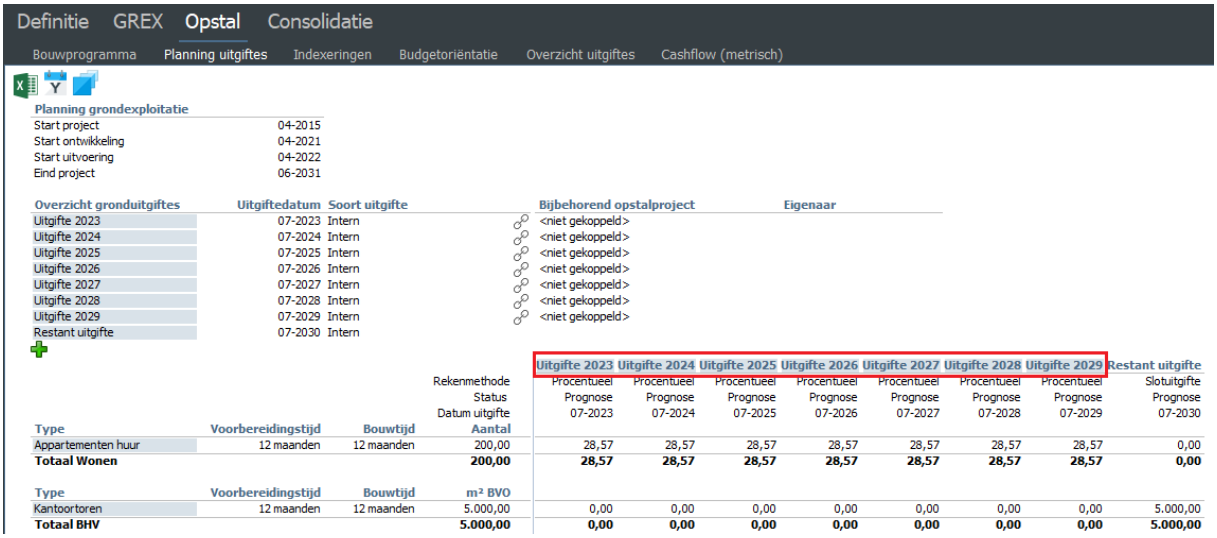


Voorbeeld van het verdelen van de restant prognose over uitgiftes met rekenmethode 'Procentueel'

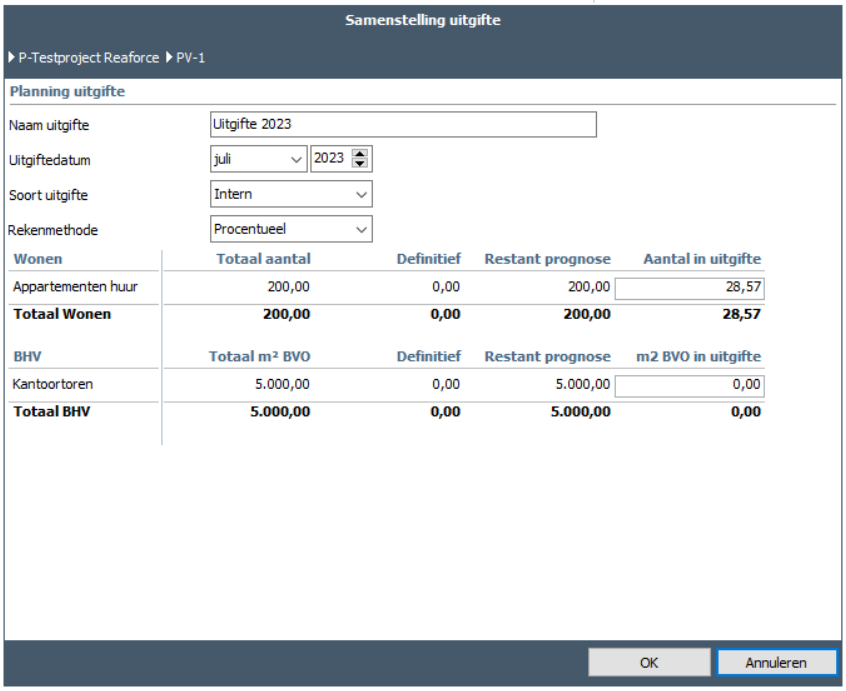
Door het klikken op dit icoon worden alle resterende aantallen evenredig verdeeld over de procentueel rekenende uitgiftes; de restant uitgifte wordt hierbij 0,00%.
In de getoonde invoerkaart kan ook de voorbereidingstijd en de bouwtijd van het betreffende type worden aangepast.

4.3.2.2 1 uitgifte samenstellen

Door het klikken op de uitgiftenaam in het scherm opent de invoerkaart voor het samenstellen van een uitgifte:



Voorbeeld van het activeren van de invoerkaart 'Samenstelling uitgifte'



Voorbeeld van de invoerkaart Samenstelling uitgifte

Deze invoerkaart is gelijk aan de invoerkaart die gebruikt wordt bij het aanmaken van een nieuwe uitgifte. In de kolom 'Aantal in uitgifte' kan worden ingegeven hoeveel aantallen of m^2 BVO in de betreffende uitgifte zitten.

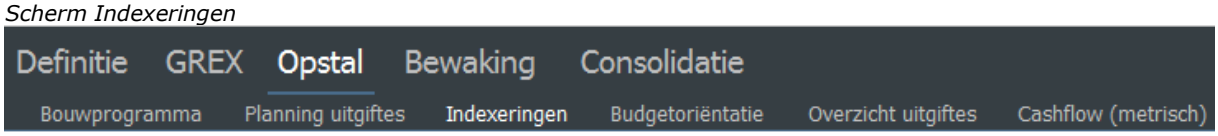
4.3.2.3 Koppelen uitgifte aan gebouwontwikkeling project

Interne uitgiftes kunnen vanuit het scherm Planning uitgiftes gekoppeld worden aan een gebouwontwikkelingsproject in Reaforce via het icoon 🔗. Hiermee wordt het mogelijk om de (globaal) berekende opstalexploitatie binnen de grondexploitatie te vervangen door een meer gedetailleerde berekening in de module Gebouwontwikkeling. In de consolidatie-template in R&A

worden aan uitgiftes gekoppelde gebouwontwikkelingen meegenomen in de totale gebiedsontwikkeling.

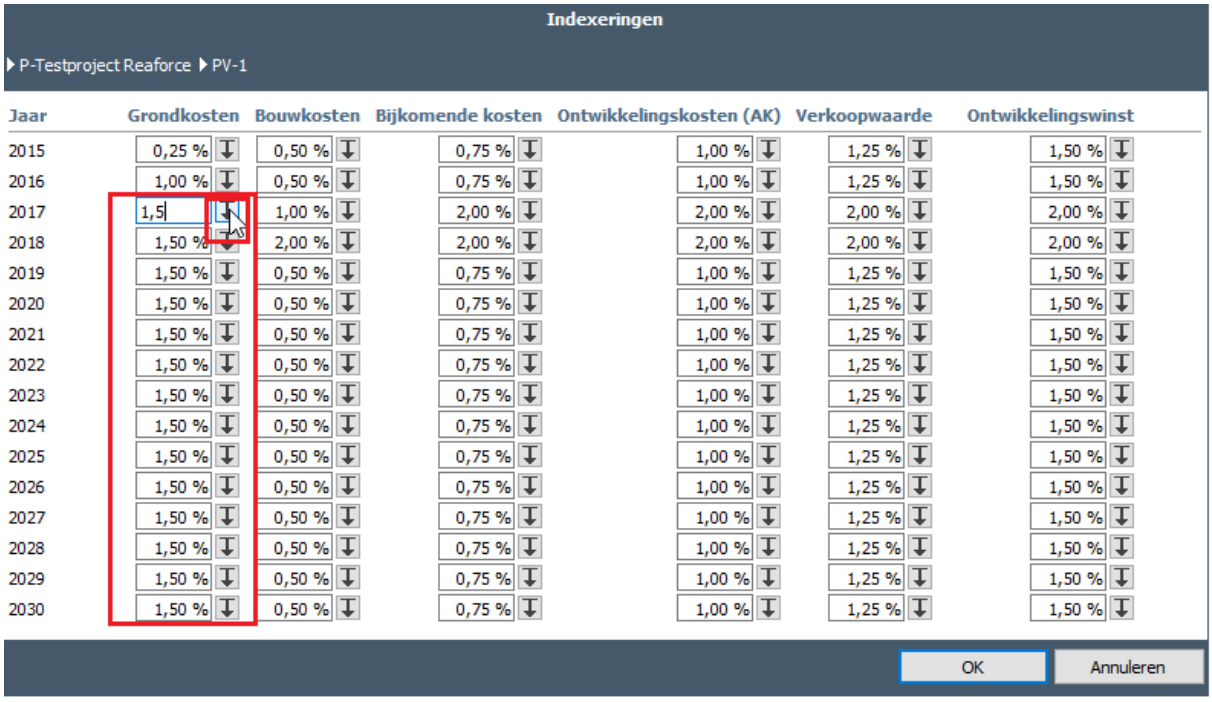
4.3.3 Opstal - Indexeringen

Scherm Indexeringen



Op het scherm indexeringen zijn de peildatum en kosten- en opbrengsten indexreeksen van de opstalexploitatie aan te passen.

Met het icoon ↧ in de invoerkaart is een ingevulde index door te voeren voor alle volgende jaren:

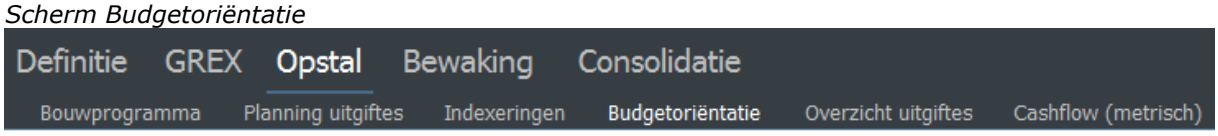


Jaar	Grondkosten	Bouwkosten	Bijkomende kosten	Ontwikkelingskosten (AK)	Verkoopwaarde	Ontwikkelingswinst
2015	0,25 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2016	1,00 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2017	1,5	1,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
2018	1,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
2019	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2020	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2021	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2022	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2023	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2024	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2025	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2026	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2027	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2028	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2029	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %
2030	1,50 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	1,50 %

Voorbeeld van het invoeren van een indexpercentage voor de grondkosten vanaf het jaar 2017 en verder

4.3.4 Opstal - Budgetoriëntatie

Scherm Budgetoriëntatie

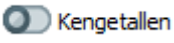


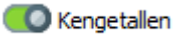
Het scherm Budgetoriëntatie geeft inzicht in de typegegevens en kosten en opbrengsten op peildatum inclusief de ontwikkeling van die eenheidsprijzen over de verschillende uitgiftes als gevolg van de indexeringen.
Weergave van de stichtingskostenopzet is:

- per eenheid (woning of parkeerplaats) of
- per m² BVO (in het geval het een type BHV betreft)

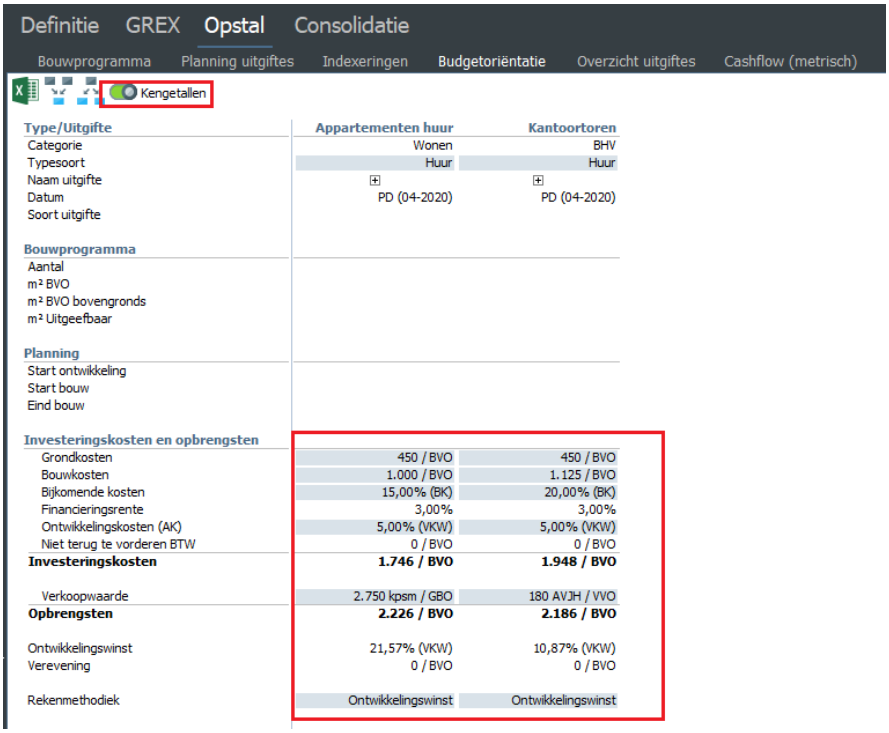
of:

- per berekeningsmethode

Met behulp van het icoon Kengetallen tonen 

en Kengetallen verbergen 

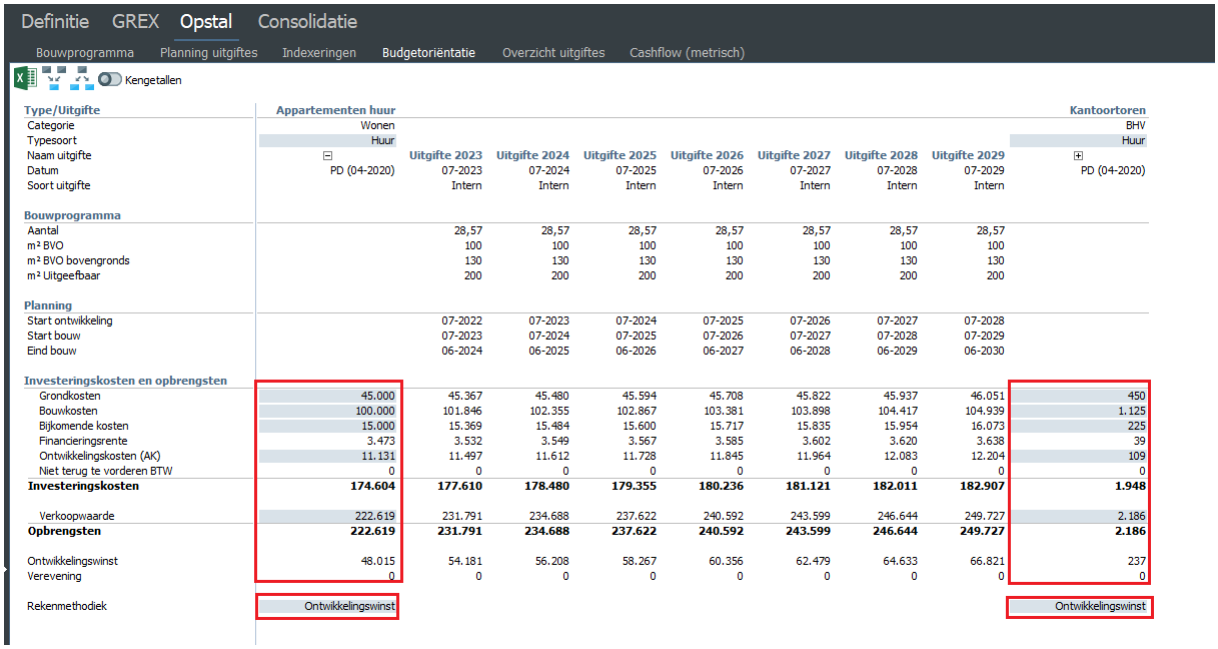
kan tussen deze weergaven worden geswitched.



Type/Uitgifte	Appartementen huur	Kantoortoren
Categorie	Wonen	BHV
Typesoort	Huur	Huur
Naam uitgifte	⊞	⊞
Datum	PD (04-2020)	PD (04-2020)
Soort uitgifte		
Bouwprogramma		
Aantal		
m² BVO		
m² BVO bovengronds		
m² Uitgeefbaar		
Planning		
Start ontwikkeling		
Start bouw		
Eind bouw		
Investeringskosten en opbrengsten		
Grondkosten	450 / BVO	450 / BVO
Bouwkosten	1.000 / BVO	1.125 / BVO
Bijkomende kosten	15,00% (BK)	20,00% (BK)
Financieringsrente	3,00%	3,00%
Ontwikkelingskosten (AK)	5,00% (VKW)	5,00% (VKW)
Niet terug te vorderen BTW	0 / BVO	0 / BVO
Investeringskosten	**1.746 / BVO**	**1.948 / BVO**
Verkoopwaarde	2.750 kpsm / GBO	180 AVJH / VVO
Opbrengsten	**2.226 / BVO**	**2.186 / BVO**
Ontwikkelingswinst	21,57% (VKW)	10,87% (VKW)
Verevening	0 / BVO	0 / BVO
Rekenmethodiek	Ontwikkelingswinst	Ontwikkelingswinst

Voorbeeld van het scherm Budgetoriëntatie met de weergave van de stichtingskostenopzet per berekeningsmethode

De kosten en opbrengsten van de verschillende vastgoedtypen zijn (op peildatum) te muteren door op de activeringszones van het te muteren type te klikken. Tevens kan de rekenmethodiek per type worden ingesteld door het klikken op de activeringszone bij de rekenmethodiek.



Type/Uitgifte	Appartementen huur							Kantoortoren
Categorie	Wonen							BHV
Typesoort	Huur							Huur
Naam uitgifte		Uitgifte 2023	Uitgifte 2024	Uitgifte 2025	Uitgifte 2026	Uitgifte 2027	Uitgifte 2028	Uitgifte 2029	
Datum	PD (04-2020)	07-2023	07-2024	07-2025	07-2026	07-2027	07-2028	07-2029	PD (04-2020)
Soort uitgifte		Intern	Intern	Intern	Intern	Intern	Intern	Intern	
Bouwprogramma									
Aantal		28,57	28,57	28,57	28,57	28,57	28,57	28,57	
m² BVO		100	100	100	100	100	100	100	
m² BVO bovengronds		130	130	130	130	130	130	130	
m² Uitgeefbaar		200	200	200	200	200	200	200	
Planning									
Start ontwikkeling		07-2022	07-2023	07-2024	07-2025	07-2026	07-2027	07-2028	
Start bouw		07-2023	07-2024	07-2025	07-2026	07-2027	07-2028	07-2029	
Eind bouw		06-2024	06-2025	06-2026	06-2027	06-2028	06-2029	06-2030	
Investeringskosten en opbrengsten									
Grondkosten	45.000	45.367	45.480	45.594	45.708	45.822	45.937	46.051	450
Bouwkosten	100.000	101.846	102.355	102.867	103.381	103.898	104.417	104.939	1.125
Bijkomende kosten	15.000	15.369	15.484	15.600	15.717	15.835	15.954	16.073	225
Financieringsrente	3.473	3.532	3.549	3.567	3.585	3.602	3.620	3.638	39
Ontwikkelingskosten (AK)	11.131	11.497	11.612	11.728	11.845	11.964	12.083	12.204	109
Niet terug te vorderen BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskosten	**174.604**	**177.610**	**178.480**	**179.355**	**180.236**	**181.121**	**182.011**	**182.907**	**1.948**
Verkoopwaarde	222.619	231.791	234.688	237.622	240.592	243.599	246.644	249.727	2.186
Opbrengsten	**222.619**	**231.791**	**234.688**	**237.622**	**240.592**	**243.599**	**246.644**	**249.727**	**2.186**
Ontwikkelingswinst	48.015	54.181	56.208	58.267	60.356	62.479	64.633	66.821	237
Verevening	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rekenmethodiek	Ontwikkelingswinst								Ontwikkelingswinst

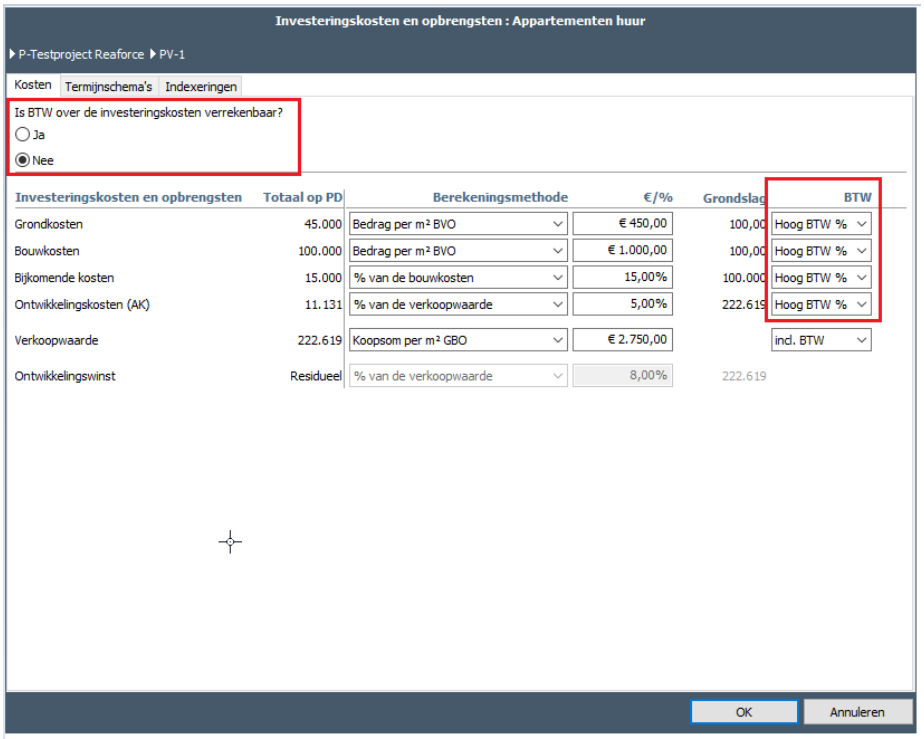
Voorbeeld van het scherm Budgetoriëntatie met de weergave van de stichtingskostenopzet per m² BVO en per woning

In de invoerkaart zijn de grondslagen voor de kosten en opbrengsten te muteren.

Tevens kan worden aangegeven of BTW over de investeringskosten wel/niet verrekenbaar is (Default instelling is dat BTW verrekenbaar is).
Indien wordt ingegeven dat 'BTW niet verrekenbaar' is, dan wordt vervolgens op basis van het gehanteerde BTW-tarief het BTW-bedrag berekend.
Mogelijke BTW-tarieven zijn:

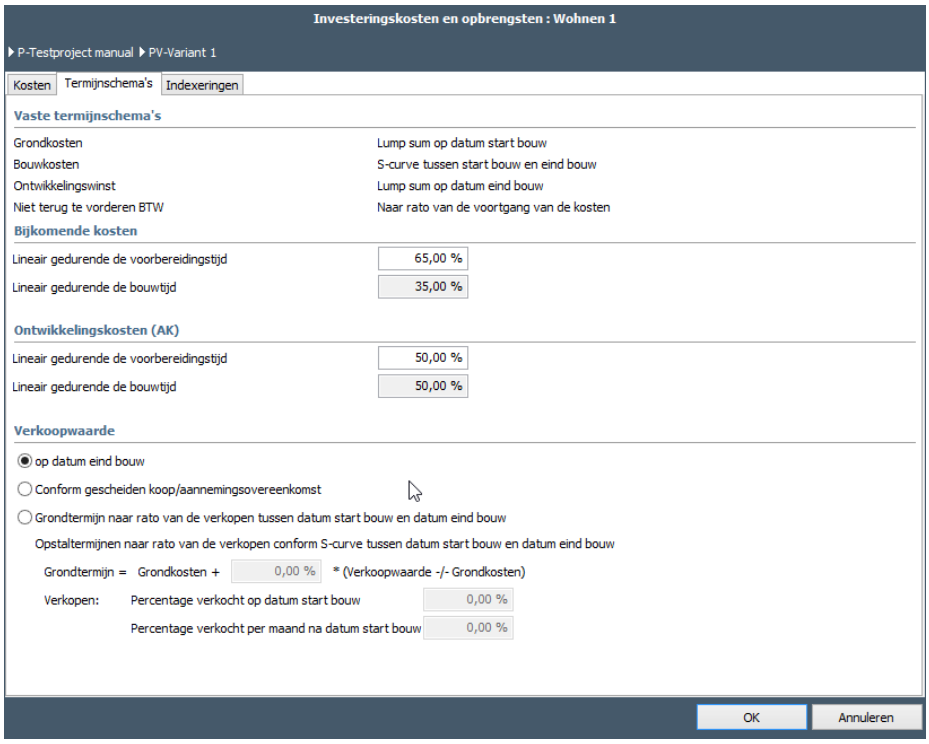
- Vrijgesteld
- Laag BTW%
- Hoog BTW%

Vervolgens worden de bijbehorende BTW-tarieven opgehaald uit de in Reaforce Applicatiebeheer aangelegde fiscale tabel.
Het berekende BTW-bedrag wordt vervolgens getoond op de regel 'Niet terug te vorderen BTW' en per periode in tijd uitgezet.



Voorbeeld van het instellen van de juiste BTW-tarieven indien BTW verrekenbaar = nee

In het tweede tabblad zijn, net als bij de grondexploitatie, ook hier de termijnschema's per type in te stellen.

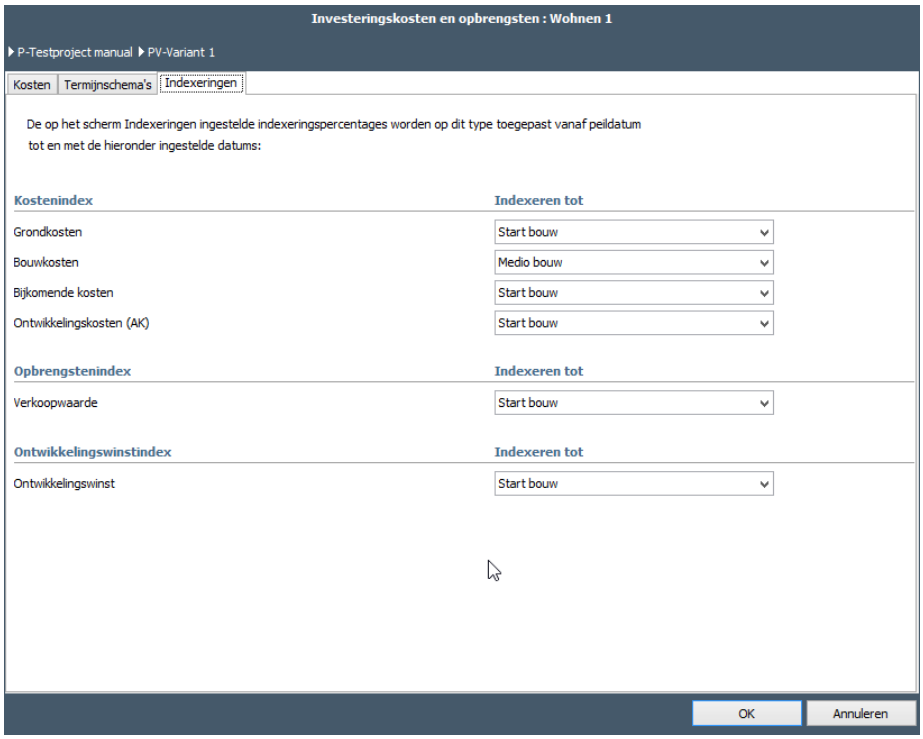


Voorbeeld van de invoerkaart voor het muteren van de termijnschema's

Op het 3e tabblad kan per kostenregel de indexeringsperioe worden ingesteld.

. De keuzemogelijkheden zijn:

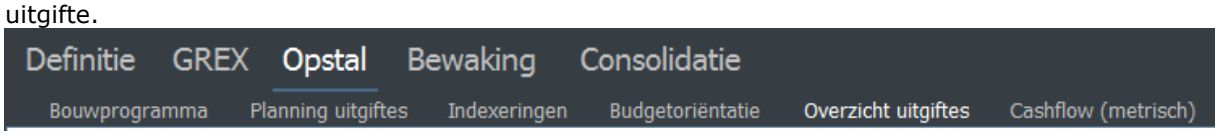
- Van peildatum tot start bouw
- Van peildatum t/m medio bouw
- Van peildatum t/m eind bouw



Voorbeeld van het vastleggen van de indexeringsperiode

4.3.5 Opstal - Overzicht uitgiftes

Het scherm Overzicht uitgiftes lijkt sterk op het scherm Budgetoriëntatie maar is gesorteerd per uitgifte. Daarnaast zijn de getoonde bedragen de totaalbedragen (geïndexeerde bedragen) in de uitgifte.





Uitgifte/Type	Tijdelijke exploitatie				Uitgifte 2024	Uitgifte 2025	Uitgifte 2026	Uitgifte 2027	Uitgifte 2028	Restant uitgifte
Uitgiftedatum	01-2024				07-2024	07-2025	07-2026	07-2027	07-2028	12-2029
Soort uitgifte	Intern				Intern	Intern	Extern	Intern	Intern	Intern
Status uitgifte	Prognose				Definitief	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Status definitief per										
Bijbehorend opstalproject					Aambeeldstraat fase 1					
Eigenaar opstalproject					Joris van der Meijden					
Naam type		Koopwoning MGW	MGW huur	Sociale huurwoningen						
Categorie		Wonen	Wonen	Wonen						
Bouwprogramma										
Aantal		4,12	5,52	4,12						
m² BVO		129	114	93						
m² BVO bovengronds		189	114	93						
m² Uitgeefbaar		180	180	180						
Investeringskosten en opbrengsten										
Grondkosten	€ 1.464.290	€ 640.860	€ 659.193	€ 210.918	€ 19.442.739	€ 19.661.056	€ 9.845.396	€ 10.073.450	€ 10.306.065	€ 9.780.062
Bouwkosten	€ 2.993.936	€ 825.895	€ 984.197	€ 550.597	€ 33.192.076	€ 38.027.452	€ 16.066.630	€ 16.387.963	€ 16.715.722	€ 15.646.348
Bijkomende kosten	€ 438.571	€ 147.440	€ 146.416	€ 81.911	€ 5.278.358	€ 5.797.651	€ 2.795.963	€ 2.851.882	€ 2.908.920	€ 2.743.887
Financieringskosten	€ 13.496	€ 10.089	€ 1.496	€ 955	€ 156.627	€ 163.157	€ 53.903	€ 55.573	€ 57.276	€ 53.471
Ontwikkelingskosten (AK)	€ 270.093	€ 91.128	€ 97.735	€ 46.070	€ 3.195.244	€ 3.494.742	€ 1.574.798	€ 1.606.294	€ 1.638.420	€ 1.539.557
Niet terug te vorderen BTW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeringskosten	**€ 5.180.386**	**€ 1.715.412**	**€ 1.889.038**	**€ 890.450**	**€ 61.265.044**	**€ 67.144.057**	**€ 30.336.690**	**€ 30.975.162**	**€ 31.626.402**	**€ 29.763.326**
Verkoopwaarde	€ 5.401.864	€ 1.822.556	€ 1.954.702	€ 921.403	€ 64.119.716	€ 70.113.969	€ 31.923.559	€ 32.562.030	€ 33.213.270	€ 31.227.893
Opbrengsten	**€ 5.401.864**	**€ 1.822.556**	**€ 1.954.702**	**€ 921.403**	**€ 64.119.716**	**€ 70.113.969**	**€ 31.923.559**	**€ 32.562.030**	**€ 33.213.270**	**€ 31.227.893**
Ontwikkelingswinst	€ 221.478	€ 107.144	€ 65.664	€ 30.953	€ 2.854.672	€ 2.969.912	€ 1.586.868	€ 1.586.868	€ 1.586.868	€ 1.464.567
Verevening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rekenmethodiek		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten						
Naam gekoppeld parkeertype		1	Parkeernorm MGW huur	parkeernorm SH						
Parkeernorm		2,00 pp/won	1,00 pp/won	1,00 pp/won						
Aantal parkeerplaatsen		8,23	5,52	4,12						
m² BVO		30,00	32,00	32,00						
m² BVO bovengronds		30,00	0,00	0,00						
Investeringskosten en opbrengsten										
Grondkosten		€ -9.780	€ -21.135	€ -15.765						
Bouwkosten		€ 281.651	€ 201.382	€ 150.214						
Bijkomende kosten		€ 27.934	€ 19.973	€ 14.898						
Financieringskosten		€ -159	€ 638	€ 476						
Ontwikkelingskosten (AK)		€ 16.200	€ 10.859	€ 8.100						
Niet terug te vorderen BTW		€ 0	€ 0	€ 0						
Investeringskosten		**€ 315.847**	**€ 211.717**	**€ 157.923**						
Verkoopwaarde		€ 324.010	€ 217.189	€ 162.005						
Opbrengsten		**€ 324.010**	**€ 217.189**	**€ 162.005**						
Ontwikkelingswinst		€ 8.163	€ 5.472	€ 4.082						
Verevening		€ 0	€ 0	€ 0						
Rekenmethodiek		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten						

Voorbeeld van het scherm Overzicht uitgiftes

Het totaal van de grondkosten in de Opstal wordt in de GREX als opbrengst getoond op de opbrengstenregels

- Grondtransacties intern
- Grondtransacties extern

4.3.5.1 Omzetten status uitgifte

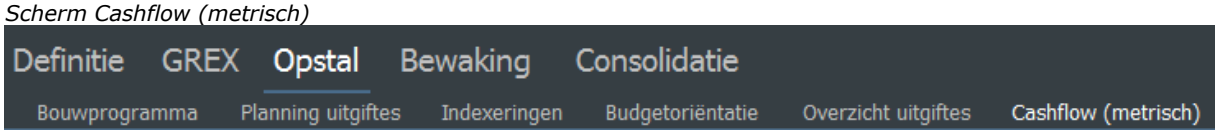
Vanuit het scherm Overzicht uitgiftes kan tevens de status van een uitgifte omgezet worden van Prognose naar Definitief. Dit betekent dat de in de uitgifte aanwezige aantallen in het bouwprogramma als definitief worden gemarkeerd. Eventuele wijzigingen in kosten, opbrengsten, indexeringen etc. hebben vanaf dat moment geen invloed meer op de definitieve uitgifte. De aantallen en bedragen staan in definitieve uitgiftes vast. Het definitief maken van uitgiftes is onder meer van belang om in de consolidatie-template in R&A de gegevens van de totale gebiedsontwikkeling op juiste wijze samen te stellen. Immers op het moment dat een uitgifte definitief is, is niet langer de opstalberekening vanuit de GREX leidend maar de opstalexploitatie uit het gekoppelde gebouwontwikkelingsproject (indien het een interne uitgifte betreft).

Om een uitgifte definitief te maken moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden:

- Rekenmethode in het bouwprogramma is Aantallen
- Rekenmethode in de uitgifte is Aantallen
- Er is een gekoppeld opstalproject aanwezig (alleen bij interne uitgiftes)
- Slotuitgifte bevat geen negatief aantal (woningen, parkeerplaatsen, m^2 BVO)
- Verevening op typeniveau is 0

4.3.6 Opstal - Cashflow (metrisch)

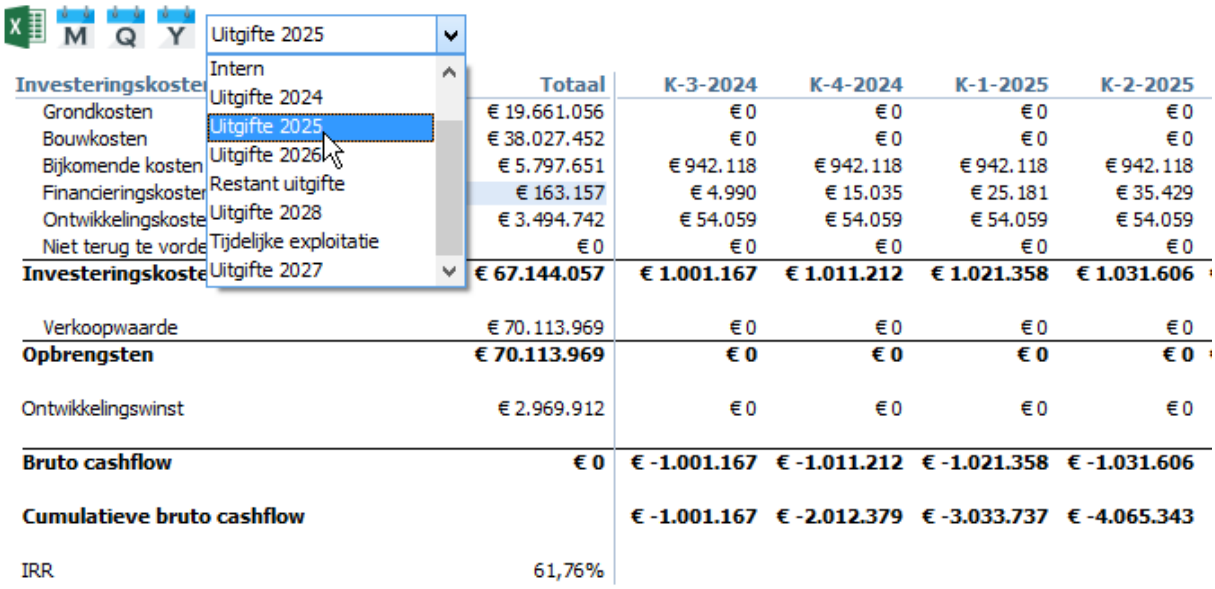
Scherm Cashflow (metrisch)



In het scherm Cashflow (metrisch) wordt de cashflow van de (totale) opstalexploitatie inclusief IRR van de opstalexploitatie getoond. De cashflowgegegevens kunnen hierbij op maand-, kwartaal- en jaarniveau worden weergegeven.

Door in het pull down menu een andere selectie te maken kan de cashflow en IRR worden getoond van:

- 1 specifieke uitgifte
- Alle externe uitgiftes
- Alle interne uitgiftes



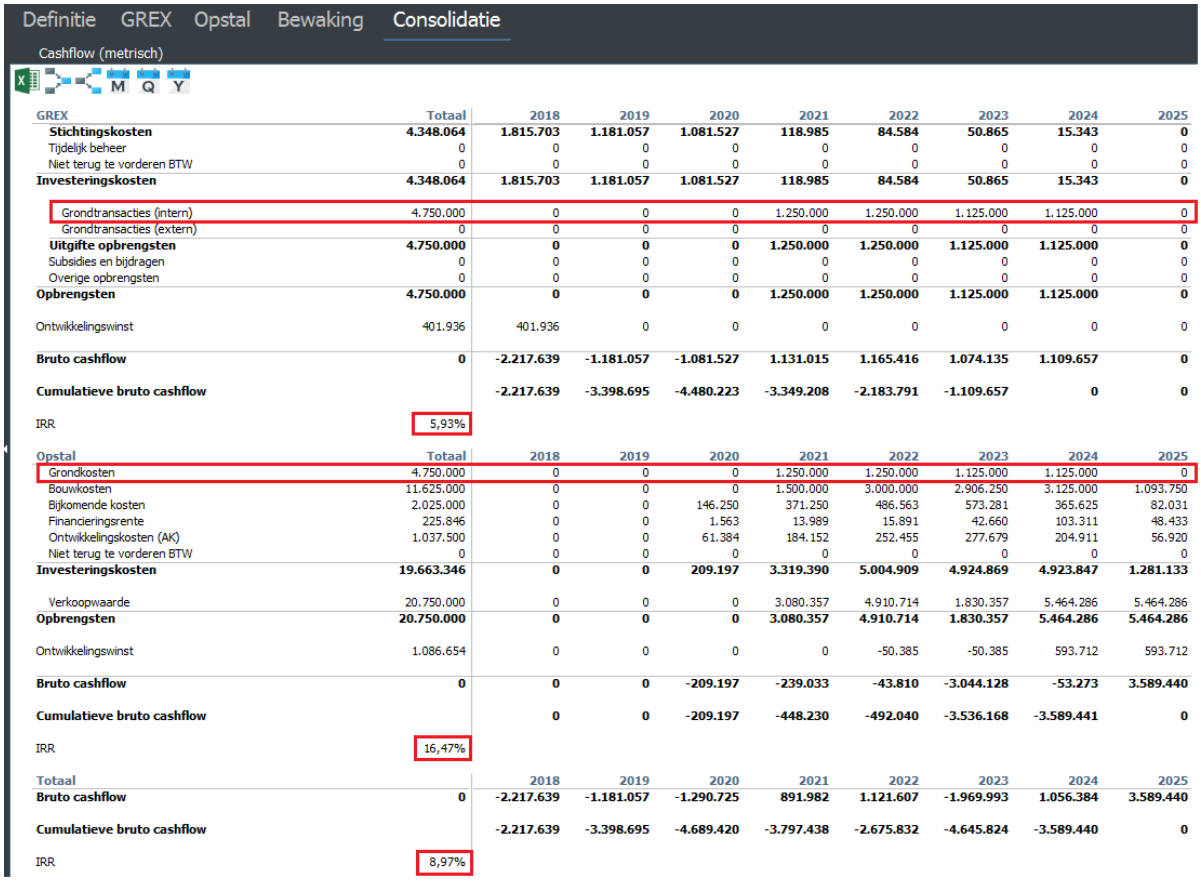
Investeringskoste	Totaal	K-3-2024	K-4-2024	K-1-2025	K-2-2025
Grondkosten	€ 19.661.056	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwkosten	€ 38.027.452	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijkomende kosten	€ 5.797.651	€ 942.118	€ 942.118	€ 942.118	€ 942.118
Financieringskoster	€ 163.157	€ 4.990	€ 15.035	€ 25.181	€ 35.429
Ontwikkelingskoste	€ 3.494.742	€ 54.059	€ 54.059	€ 54.059	€ 54.059
Niet terug te vorde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investeringskoste	**€ 67.144.057**	**€ 1.001.167**	**€ 1.011.212**	**€ 1.021.358**	**€ 1.031.606**
Verkoopwaarde	€ 70.113.969	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengsten	**€ 70.113.969**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**
Ontwikkelingswinst	€ 2.969.912	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bruto cashflow	**€ 0**	**€ -1.001.167**	**€ -1.011.212**	**€ -1.021.358**	**€ -1.031.606**
Cumulatieve bruto cashflow		**€ -1.001.167**	**€ -2.012.379**	**€ -3.033.737**	**€ -4.065.343**
IRR	61,76%				

4.4 Consolidatie (tabblad consolidatie)

Op het scherm Cashflow (metrisch) onder de Tab Consolidatie worden gegevens getoond:

1. De cashflow van de GREX*
2. de totale cashflow van alle interne uitgiftes met de status ‘prognose’.
3. De totale bruto cashflow en cumulatieve bruto cashflow (som van 1 en 2)
4. IRR GREX, IRR interne uitgiftes, IRR totaal

* Indien PV-variant, dan wordt hier de geprognosticeerde cashflow getoond
  Indien PC-variant, dan wordt hier de cashflow inclusief Actuals getoond



Definitie GREX Opstal Bewaking Consolidatie

Cashflow (metrisch)

M Q Y

GREX	Totaal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stichtingskosten	**4.348.064**	**1.815.703**	**1.181.057**	**1.081.527**	**118.985**	**84.584**	**50.865**	**15.343**	**0**
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet terug te vorderen BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskosten	**4.348.064**	**1.815.703**	**1.181.057**	**1.081.527**	**118.985**	**84.584**	**50.865**	**15.343**	**0**
Grondtransacties (intern)	4.750.000	0	0	0	1.250.000	1.250.000	1.125.000	1.125.000	0
Grondtransacties (extern)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgifte opbrengsten	**4.750.000**	**0**	**0**	**0**	**1.250.000**	**1.250.000**	**1.125.000**	**1.125.000**	**0**
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengsten	**4.750.000**	**0**	**0**	**0**	**1.250.000**	**1.250.000**	**1.125.000**	**1.125.000**	**0**
Ontwikkelingswinst	401.936	401.936	0	0	0	0	0	0	0
Bruto cashflow	**0**	**-2.217.639**	**-1.181.057**	**-1.081.527**	**1.131.015**	**1.165.416**	**1.074.135**	**1.109.657**	**0**
Cumulatieve bruto cashflow		**-2.217.639**	**-3.398.695**	**-4.480.223**	**-3.349.208**	**-2.183.791**	**-1.109.657**	**0**	**0**
IRR	5,93%								

Opstal	Totaal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Grondkosten	4.750.000	0	0	0	1.250.000	1.250.000	1.125.000	1.125.000	0
Bouwkosten	11.625.000	0	0	0	1.500.000	3.000.000	2.906.250	3.125.000	1.093.750
Bijkomende kosten	2.025.000	0	0	146.250	371.250	486.563	573.281	365.625	82.031
Financieringsrente	225.846	0	0	1.563	13.989	15.891	42.660	103.311	48.433
Ontwikkelingskosten (AK)	1.037.500	0	0	61.384	184.152	252.455	277.679	204.911	56.920
Niet terug te vorderen BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskosten	**19.663.346**	**0**	**0**	**209.197**	**3.319.390**	**5.004.909**	**4.924.869**	**4.923.847**	**1.281.133**
Verkoopwaarde	20.750.000	0	0	0	3.080.357	4.910.714	1.830.357	5.464.286	5.464.286
Opbrengsten	**20.750.000**	**0**	**0**	**0**	**3.080.357**	**4.910.714**	**1.830.357**	**5.464.286**	**5.464.286**
Ontwikkelingswinst	1.086.654	0	0	0	0	-50.385	-50.385	593.712	593.712
Bruto cashflow	**0**	**0**	**0**	**-209.197**	**-239.033**	**-43.810**	**-3.044.128**	**-53.273**	**3.589.440**
Cumulatieve bruto cashflow		**0**	**0**	**-209.197**	**-448.230**	**-492.040**	**-3.536.168**	**-3.589.441**	**0**
IRR	16,47%								

Totaal	Totaal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bruto cashflow	**0**	**-2.217.639**	**-1.181.057**	**-1.290.725**	**891.982**	**1.121.607**	**-1.969.993**	**1.056.384**	**3.589.440**
Cumulatieve bruto cashflow		**-2.217.639**	**-3.398.695**	**-4.689.420**	**-3.797.438**	**-2.675.832**	**-4.645.824**	**-3.589.440**	**0**
IRR	8,97%								

Voorbeeld van het scherm Cashflow (metrisch) onder de Tab Consolidatie

Let op!
In de Tabstructuur verschijnt de Tab Consolidatie alleen als er in het bouwprogramma van de Opstal minimaal 1 type is toegevoegd.

5 Bijlage: rekenregels

5.1 Indexering GREX

Kosten en opbrengsten worden in de GREX op peildatum ingegeven en met behulp van een termijnschema op maandbasis in tijd uitgezet. Deze maandbedragen worden vervolgens vanaf peildatum tot betalingsdatum op maandbasis geïndexeerd met de kosten- resp. opbrengstenindex per periode.

Geïndexeerde bedrag per maand = (bedrag op peildatum*(1+index% van de betreffende periode)^(aantal maanden indexering/12))/12
Deze geïndexeerde bedragen worden vervolgens getoond op het scherm Cashflow metrisch.

Voorbeeld:
Totaalbedrag op peildatum 10-2017 = € 60.000,-
Dit bedrag wordt lineair in tijd uitgezet in 6 maanden, vanaf 10-2017. (= € 10.000,- per maand).
Index% 2017 = 2,00%
Index% 2018 = 4,00%

Het geïndexeerde bedrag per maand wordt dan als volgt:

10-2017	10.000
11-2017	10.017
12-2017	10.033
01-2018	10.066
02-2018	10.099
03-2018	10.132

5.2 Renteberekening GREX

Kosten en opbrengsten van de GREX worden met behulp van een termijnschema op maandbasis in tijd uitgezet.
Vervolgens wordt in Reaforce de financieringsrente op maandbasis berekend over de cumulatieve bruto cashflow.

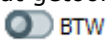
Formule voor de financieringsrenteberekening:
Financieringsrente maand x =
((Cum. bruto cashflow einde van maand x-1 + Cum. bruto cashflow einde maand x) / 2) * (rentepercentage/12)

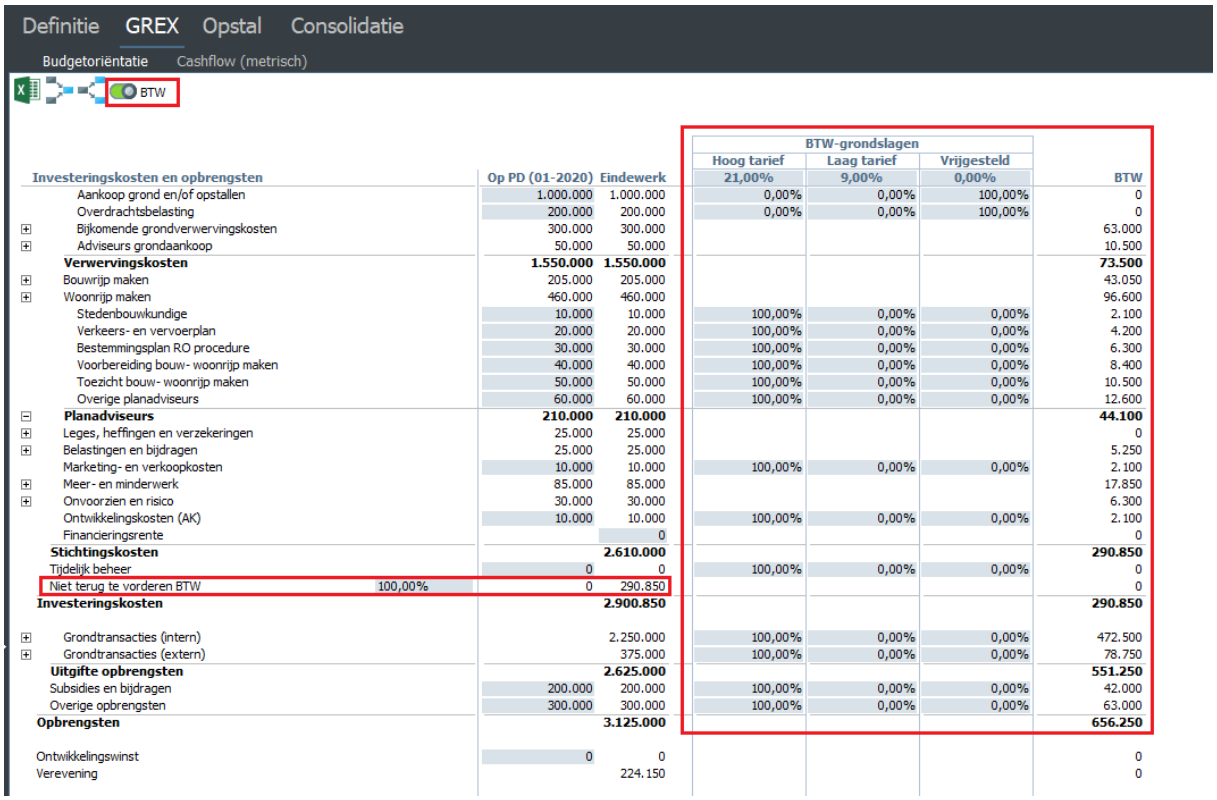
Het is mogelijk om de financieringsrente op maandbasis te berekenen gebruik makend van ofwel rentepercentage 1 of rentepercentage 2.
Hierbij geldt voor het te hanteren rentepercentage per maand:

- Rentepercentage 1, indien de cumulatieve bruto cashflow positief is aan het einde van de betreffende maand
- Rentepercentage 2, indien de cumulatieve bruto cashflow negatief is aan het einde van de betreffende maand

5.3 Niet terug te vorderen BTW GREX

In grondontwikkelingsprojecten kan een post Niet terug te vorderen BTW worden berekend indien nodig. Dit zou b.v. van toepassing kunnen zijn indien er in de grondexploitatie geen bouwrijpe grond wordt verkocht.

De specificatie van de opbouw van het BTW-bedrag wordt getoond op het scherm GREX – Budgetoriëntatie (indien bovenin het scherm het icoon  is geactiveerd).



Definitie | GREX | Opstal | Consolidatie

Budgetoriëntatie | Cashflow (metrisch)

BTW

Investeringskosten en opbrengsten		Op PD (01-2020)	Eindewerk	BTW-grondslagen Hoog tarief 21,00%	BTW-grondslagen Laag tarief 9,00%	BTW-grondslagen Vrijgesteld 0,00%	BTW
Aankoop grond en/of opstallen		1.000.000	1.000.000	0,00%	0,00%	100,00%	0
Overdrachtsbelasting		200.000	200.000	0,00%	0,00%	100,00%	0
⊞ Bijkomende grondverwervingskosten		300.000	300.000				63.000
⊞ Adviseurs grondaankoop		50.000	50.000				10.500
Verwervingskosten		**1.550.000**	**1.550.000**				**73.500**
⊞ Bouwrijp maken		205.000	205.000				43.050
⊞ Woonrijp maken		460.000	460.000				96.600
Stedenbouwkundige		10.000	10.000	100,00%	0,00%	0,00%	2.100
Verkeers- en vervoerplan		20.000	20.000	100,00%	0,00%	0,00%	4.200
Bestemmingsplan RO procedure		30.000	30.000	100,00%	0,00%	0,00%	6.300
Voorbereiding bouw- woonrijp maken		40.000	40.000	100,00%	0,00%	0,00%	8.400
Toezicht bouw- woonrijp maken		50.000	50.000	100,00%	0,00%	0,00%	10.500
Overige planadviseurs		60.000	60.000	100,00%	0,00%	0,00%	12.600
⊟ **Planadviseurs**		**210.000**	**210.000**				**44.100**
⊞ Leges, heffingen en verzekeringen		25.000	25.000				0
⊞ Belastingen en bijdragen		25.000	25.000				5.250
Marketing- en verkoopkosten		10.000	10.000	100,00%	0,00%	0,00%	2.100
⊞ Meer- en minderwerk		85.000	85.000				17.850
⊞ Onvoorzien en risico		30.000	30.000				6.300
Ontwikkelingskosten (AK)		10.000	10.000	100,00%	0,00%	0,00%	2.100
Financieringsrente			0				0
Stichtingskosten			**2.610.000**				**290.850**
Tijdelijk beheer		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Niet terug te vorderen BTW	100,00%	0	290.850				0
Investeringskosten			**2.900.850**				**290.850**
⊞ Grondtransacties (intern)			2.250.000	100,00%	0,00%	0,00%	472.500
⊞ Grondtransacties (extern)			375.000	100,00%	0,00%	0,00%	78.750
Uitgifte opbrengsten			**2.625.000**				**551.250**
Subsidies en bijdragen		200.000	200.000	100,00%	0,00%	0,00%	42.000
Overige opbrengsten		300.000	300.000	100,00%	0,00%	0,00%	63.000
Opbrengsten			**3.125.000**				**656.250**
Ontwikkelingswinst		0	0				0
Verevening			224.150				0

Voorbeeld van het scherm Budgetoriëntatie incl. BTW-grondslagen en BTW-bedragen

Voor de berekening van het BTW-bedrag per kostenregel wordt gebruik gemaakt van:

- BTW-grondslag% (voor het hoge, lage en vrijgestelde BTW-tarief)
- Het hoge, lage en vrijgestelde BTW-tarief dat van toepassing is op datum start project

Het totale BTW-bedrag per kostenregel wordt als volgt berekend:
De som van (BTW-grondslag% Hoog * Hoge BTW-tarief) + (BTW-grondslag% Laag * Lage BTW-tarief) + (BTW-grondslag% Vrijgesteld * Vrijgesteld BTW-tarief)
Het totaalbedrag van de BTW is vervolgens de som van de BTW-bedragen van de individuele kostenregels.

Het bedrag op de kostenregel 'Niet terug te vorderen BTW' wordt vervolgens als volgt berekend:
Totaalbedrag van de BTW * % niet terug te vorderen BTW

In Reaforce applicatiebeheer kan een default waarde worden vastgelegd voor:

- BTW-grondslagen (per kostenregel)
- % niet terug te vorderen BTW

5.4 Indexering Opstal

Kosten en opbrengsten worden in de Opstal op peildatum ingegeven. Deze bedragen worden vervolgens conform onderstaande tabel geïndexeerd.

Kostenregel	**Indexering van**	**Indexering**
Grondkosten	Peildatum	tot start bouw
Bouwkosten	Peildatum	t/m medio bouwperiode
Bijkomende kosten	Peildatum	tot start bouw
Ontwikkelingskosten	Peildatum	tot start bouw
Ontwikkelingswinst	Peildatum	tot start bouw
Verkoopwaarde bij type koopwoningen of koopparkeerplaatsen *	Peildatum	tot start bouw
Verkoopwaarde bij overige typen	Peildatum	t/m eind bouw

'* Indien Methode van Waardebepaling = Koopsom

De geïndexeerde bedragen worden vervolgens met behulp van een termijnschema in tijd uitgezet en getoond op het scherm Cashflow metrisch.

5.5 Renteberekening Opstal

Kosten en opbrengsten van de Opstal worden met behulp van een termijnschema op maandbasis in tijd uitgezet.
Vervolgens wordt in Reaforce de financieringsrente op maandbasis berekend over de cumulatieve bruto cashflow.

Financieringsrente maand x = ((Cum. bruto cashflow maand x-1 + Cum. bruto cashflow maand x)/2)*(rentepercentage/12)