Release notes



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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Algemeen 5

2.1 Log Analytics 5

2.2 Aanpassingen huisstijl 5

2.3 Inzichtelijk maken van gewijzigde gegevens na laatste berekening (Bèta) 5

2.4 Toevoeging hyperlink functionaliteit aan het kladblok 6

2.5 Uitbreiding grafische cashflow met vergelijkingsvariant 6

3 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Gebouwontwikkeling 8

3.1 Aantal karakters in de naamgeving van de projectstructuur uitgebreid 8

3.2 Wijzigingen diverse schermen 8

3.2.1 Wijzigingen scherm Managementsamenvatting 8

3.2.2 Generieke opzet aantal schermen 9

3.2.3 Sorteringsmogelijkheden in scherm variantanalyse 11

3.2.4 Vervallen schermen 11

3.2.5 Verplaatsing scherm Bruto Cashflow (grafisch) 11

3.3 Generieke opzet bouwprogramma 12

3.3.1 Gewijzigde terminologie 12

3.3.2 Toevoeging eenheden aan Functies BHV, Leisure en Utilitair 12

3.3.3 Indeling van typen in bebouwd of onbebouwd 12

3.3.4 Verwijderen restrictie koop/huur 12

3.3.5 Toevoeging bedrijfseigen categorisering 13

3.3.6 Generiek scherm bouwprogramma 15

3.3.7 Conversie Bouwprogramma 15

3.3.8 Conversie Specificatie GA als gevolg van het generieke bouwprogramma 17

3.4 Generieke opzet Methoden van Waardebepaling 18

3.4.1 Gewijzigde terminologie 18

3.4.2 Wijzigingen in Methoden van Koopsombepaling 18

3.4.3 Indexering verkoopwaarde van Functie- naar typeniveau 19

3.4.4 Wijzigingen scherm Verkoopopbrengst 19

3.4.5 Wijzigingen in het gebruik van de koopsommenlijst 21

3.4.6 Wijzigingen in het gebruik van de huurprijslijst 22

3.4.7 Conversie MvW naar MvK 22

3.5 Generieke invoerkaart Aankoop grond en/of opstallen 23

3.6 Wijzigingen in Wizard Kenmerken 24

3.7 Wijzigingen in DAEB/Niet-DAEB kenmerken 25

3.7.1 Conversie DAEB/Niet-DAEB 25

3.8 Vervallen wizards 27

3.9 Mogelijkheid tot kostencodering voor kostenregel 27

3.10 Uitbreiding kostenstructuur met 2 bedrijfseigen groepen 29

3.11 Mogelijkheid tot verwijderen bepaalde kostenregels 31

3.11.1 Conversie kostenregels 31

3.12 Melding tonen indien variant niet volledig is doorgerekend 31

4 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Grondontwikkeling 33

5 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Bouwprojecten 34

5.1 Uitbreiding gegevens op de schermen Winst en Verlies en Cashflow 34

6 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Opbrengstwaarde 36
6.1 Wijziging in toevoegen van een Opbrengstwaardeberekening 36
6.2 Gewijzigde invoergegevens in de Wizard Opbrengstwaardeberekening 37
6.3 Conversie Opbrengstwaardeberekening 37
7 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Financiering EV/VV 40
8 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Projectcontrol 41
9 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Risicomanagement 42
10 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Applicatiebeheer 43
10.1 Instelling invoer opbrengstwaarde verwijderd 43
10.2 Instelling Methode van Koopsombepaling niet meer per Functiesoort 43
10.3 Toevoeging en inrichting categorisering 43
10.4 Indeling typen in bebouwd en onbebouwd 44
10.5 Keuzemogelijkheid voor een anonymous log 44
11 Nieuwe functionaliteiten Reporting & Analyse 45
11.1 Templates: Categorisering & generieke opzet bouwprogramma 45
11.2 Standaard rapportages 45
11.3 Optionele rapportages 46

1 Inleiding

Dit document bevat een overzicht van de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in Reaforce 7.0 ten opzichte van Reaforce 6.7.

De belangrijkste functionaliteiten die in Reaforce 7.0 zijn toegevoegd of gewijzigd:

- Generieke opzet bouwprogramma
- Generieke opzet Methoden van Koopsombepaling
- Generieke opzet schermen
- Uitbreiding kostenstructuur met 2 bedrijfseigen kostengroepen

In dit document worden de wijzigingen beschreven per module: Gebouwontwikkeling, Grondontwikkeling, Bouwprojecten, Opbrengstwaarde, Financiering EV/VV, Projectcontrol, Risicomanagement, Applicatiebeheer en Reporting & Analyse.

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 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten beschreven die zowel voor Reaforce Gebouw- en Grondontwikkeling als Bouwprojecten van toepassing zijn.

2.1 Log Analytics

Om inzicht in de performance en het gedrag van de Reaforce applicaties te krijgen is Reaforce vanaf versie 7.0 standaard uitgerust met Log Analytics. Hiermee kan Reasult pro-actief monitoren en service bieden in geval van problemen met de software en de hardware waar de software op draait.

Dit betreft monitoring van informatie zoals foutmeldingen, performance en algemeen gebruik. Gevoelige informatie wordt niet gemonitord. Uw Reasult consultant zal het activeren van deze monitoring bij de overstap naar versie 7.0 bespreken. Uiteraard is deze monitoring ook uit te zetten.

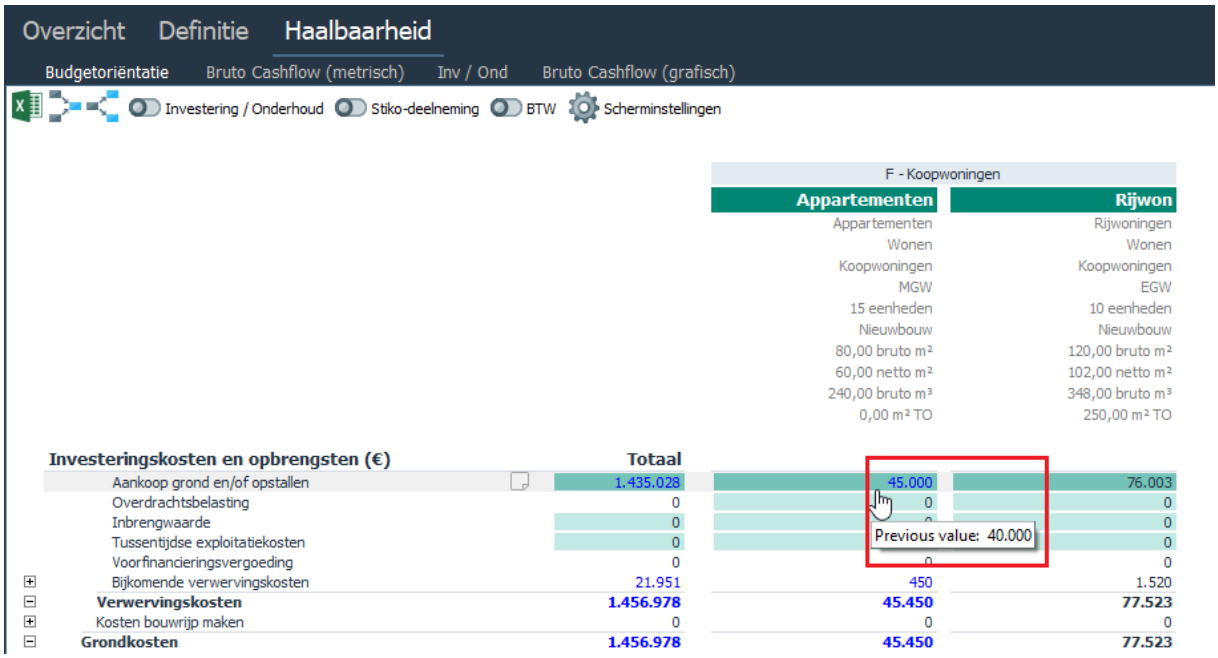
2.2 Aanpassingen huisstijl

In de schermen, wizards en invoerkaarten zijn een aantal wijzigingen in de tekstkleur, achtergrondkleur (bij activeringszones) en grootte van de kopteksten doorgevoerd.

2.3 Inzichtelijk maken van gewijzigde gegevens na laatste berekening (Bèta)

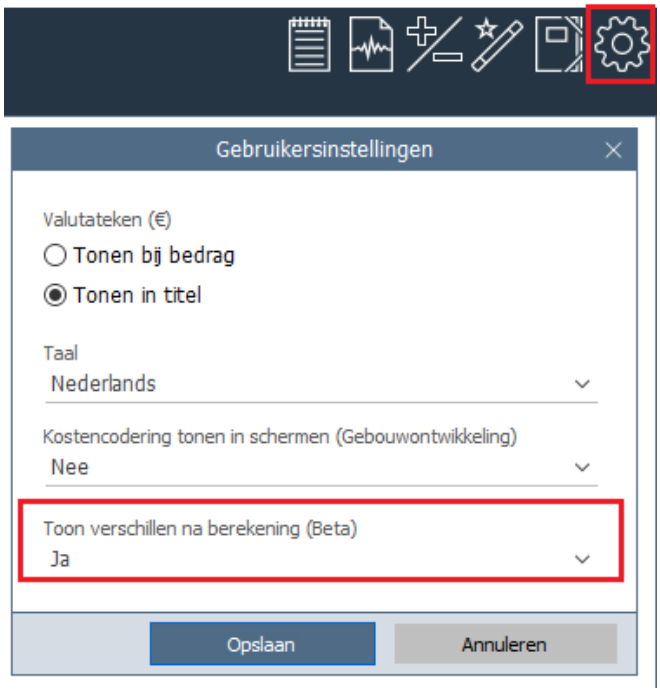
Als een wijziging wordt doorgevoerd in Reaforce, dan worden alle gewijzigde waarden op het actieve scherm getoond in blauw.

Door op het scherm naar een gewijzigd veld te navigeren, kan de waarde vóór wijziging worden opgevraagd.



Voorbeeld van getoonde wijzigingen na wijziging van het bedrag Aankoop grond en/of opstallen bij het type appartementen

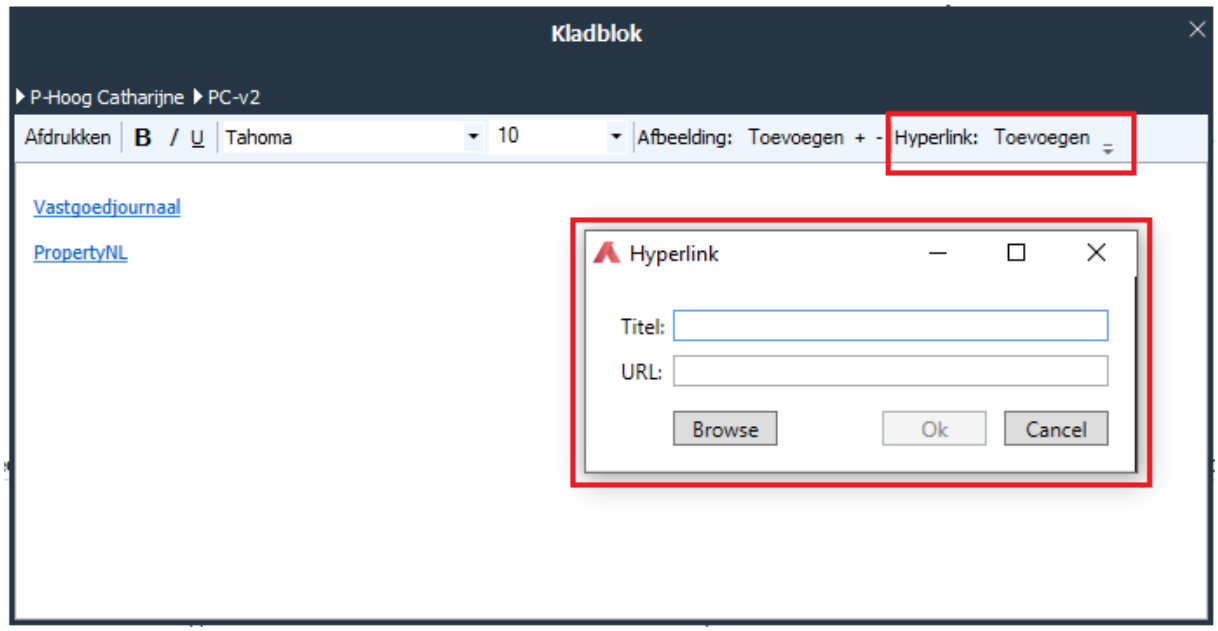
In de gebruikersinstellingen kan worden ingesteld of deze verschillen wel/niet getoond moeten worden.



Voorbeeld van de gebruikersinstellingen

2.4 Toevoeging hyperlink functionaliteit aan het kladblok

In het kladblok is het mogelijk om hyperlinks toe te voegen, te wijzigen en te verwijderen.

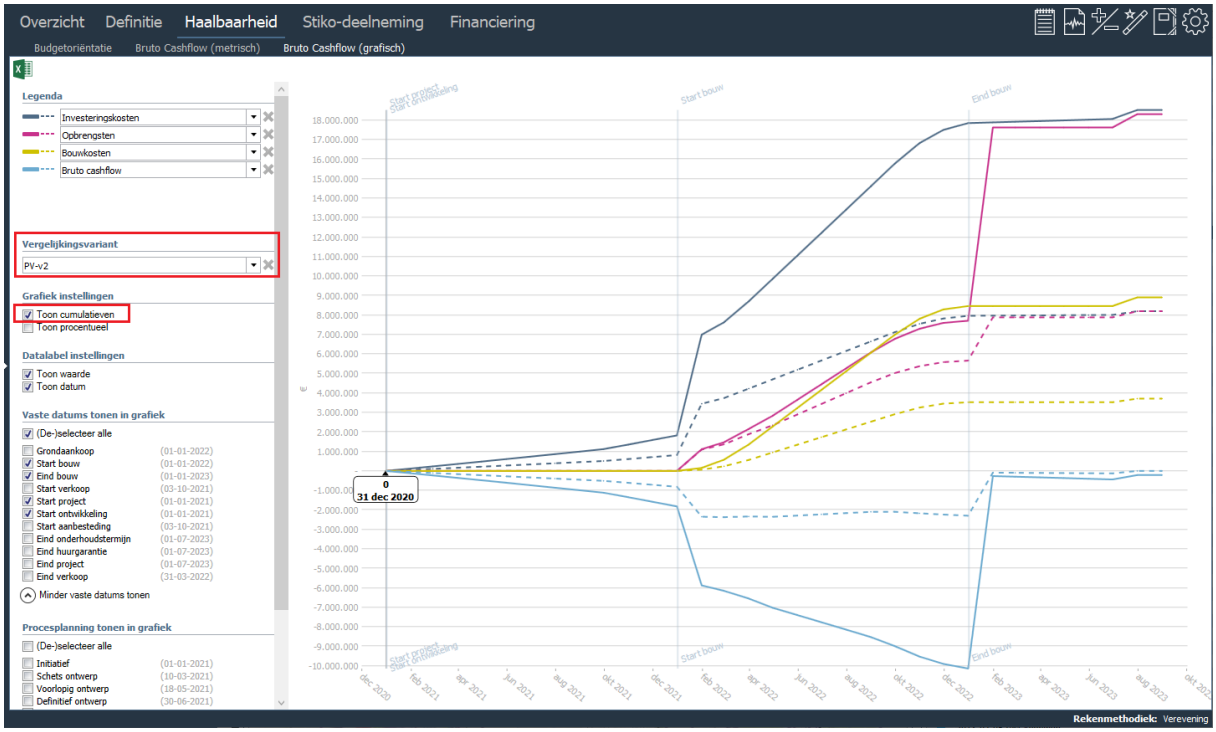


Voorbeeld van het toevoegen van een hyperlink in het kladblok

2.5 Uitbreiding grafische cashflow met vergelijkingsvariant

In zowel gebouw- als bouwprojecten is het nu mogelijk om, als er 2 of meer Projectvarianten aanwezig zijn, een vergelijkingsvariant te selecteren.

Het selecteren van een vergelijkingsvariant is echter alleen mogelijk indien de optie ‘toon cumulatieven’ is geselecteerd.
De gegevens van de vergelijkingsvariant worden in de cashflow getoond met een onderbroken lijn.



Voorbeeld van de weergave van 2 varianten

3 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Gebouwontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in de module Gebouwontwikkeling beschreven.

3.1 Aantal karakters in de naamgeving van de projectstructuur uitgebreid

De namen van Deelprojecten, Bouweenheden, Functies en Typen kunnen nu maximaal 50 i.p.v. 20 karakters bevatten.

3.2 Wijzigingen diverse schermen

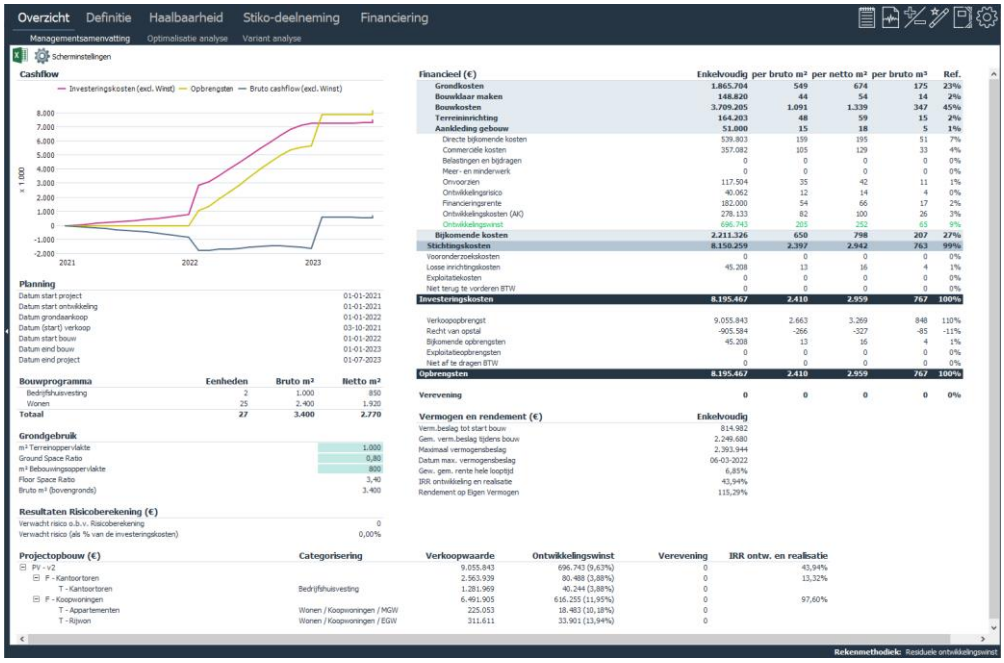
In de huidige versie zijn ten aanzien van een aantal schermen wijzigingen aangebracht die in onderstaande paragrafen worden beschreven.

3.2.1 Wijzigingen scherm Managementsamenvatting

Op het scherm Managementsamenvatting zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Belangrijkste wijzigingen zijn:

- Toevoeging grafiek cashflow
- Toevoeging scherminstellingen. Met deze scherminstellingen kan de Reaforce-gebruiker een aantal financiële kengetallen en kostencodering wel/niet tonen op het scherm.
- Aanpassing gegevens bouwprogramma
- Aanpassing gegevens financieel
- Toevoeging hyperlinks op de kopteksten:
    - Cashflow
    - Planning
    - Bouwprogramma
    - Risicoberekening
    - Financieel

  voor navigatie naar het bijbehorende scherm



Voorbeeld van het scherm Managementsamenvatting

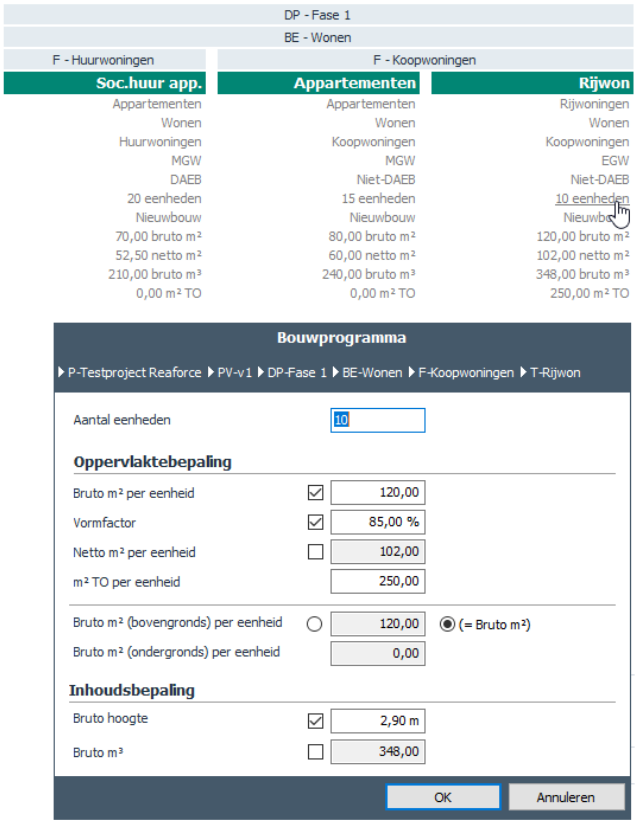
3.2.2 Generieke opzet aantal schermen

Voor een aantal schermen is gekozen voor een generieke opzet. Het betreft de schermen:

- Verkoopopbrengst
- Grondkosten
- Bouwkosten
- Budgetoriëntatie

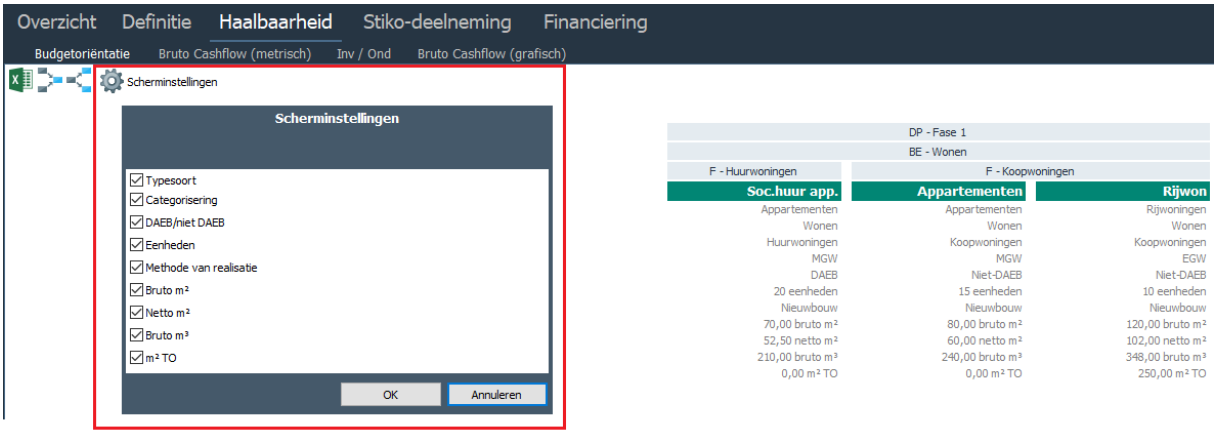
Kenmerken van de generieke schermen:

- De schermen bevatten een generieke header, waarin de projectstructuur wordt gesorteerd op DP/BE/F/Type naam.
  Op de DP-, BE- of Functienaam kan worden doorgeklikt waarna het betreffende niveau in de projectboom wordt geselecteerd.
- De generieke header toont per type informatie over de categorisering en het bouwprogramma.
  Op de categorisering en het bouwprogramma kan worden doorgeklikt naar de bijbehorende invoerkaart.



Voorbeeld van het doorklikken in de header naar de invoerkaart van het bouwprogramma

- De inhoud van de generieke header kan door de Reaforce gebruiker zelf worden ingesteld met behulp van de scherminstellingen

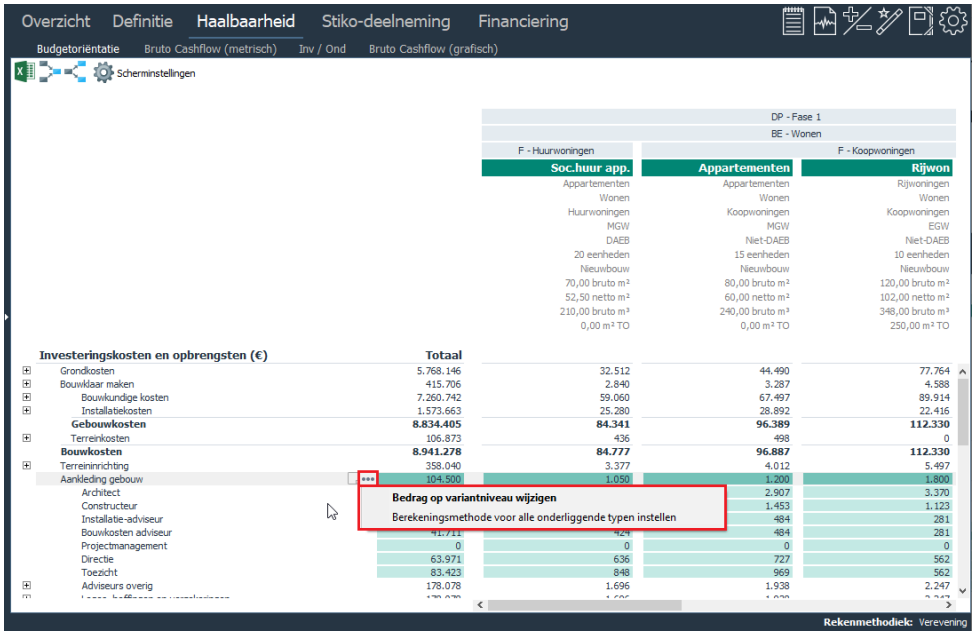


Instellen van scherminstellingen

- op PV-, DP-, BE- en F-niveau wordt informatie van de onderliggende typen per eenheid getoond
- De totaalkolom toont de som van de onderliggende typen
- Bij het navigeren door de kostenstructuur op PV-, DP-, BE- of Functieniveau verschijnt in de totaalkolom voor de som van de geselecteerde regel:
  - het icoon ••• . Indien hierop wordt geklikt verschijnt een pop-up menu met de volgende opties:
    - Bedrag op variantniveau wijzigen (of DP-, BE- of Functieniveau, de getoonde optie is afhankelijk van het geactiveerde niveau in de projectboom)
    - Berekeningsmethode voor alle onderliggende typen instellen.

      Let op!

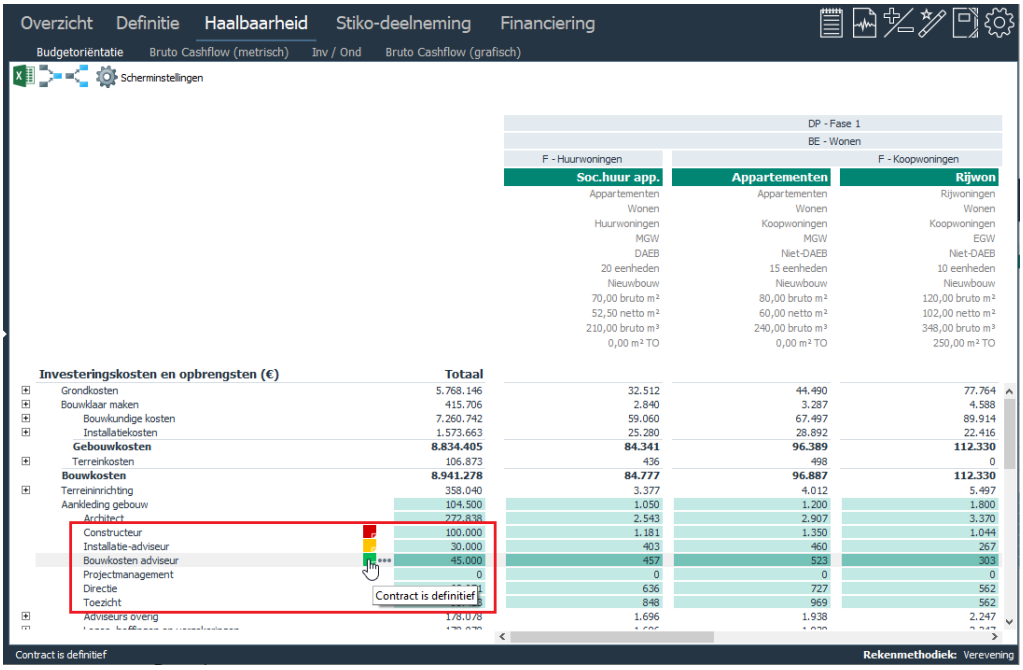
      Deze optie is niet op alle kostenregels in de kostenstructuur beschikbaar.



Voorbeeld van het pop-up menu op PV-niveau

  - het icoon . Indien hierop wordt geklikt, verschijnt een invoerkaart waarmee een toelichting/notitie kan worden vastgelegd en gemarkeerd. De vastgelegde notitie wordt

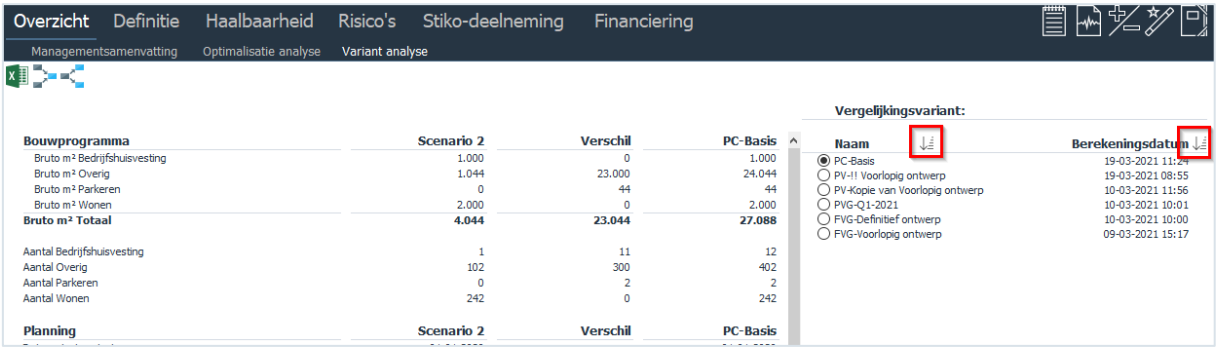
op het scherm getoond middels het gemarkeerde icoon. Door te klikken op dit icoon kan de notitie worden geraadpleegd, gewijzigd en verwijderd.



Voorbeeld van vastgelegde notities

3.2.3 Sorteringsmogelijkheden in scherm variantanalyse

In het scherm variantanalyse is de mogelijkheid toegevoegd om de vergelijkingsvarianten te sorteren op naam of op laatste berekeningsdatum.



Voorbeeld van het scherm Variantanalyse gesorteerd op berekeningsdatum

3.2.4 Vervallen schermen

De schermen:

- Planning grafisch
- Budgetoriëntatie detail (scherm was alleen op variantniveau beschikbaar)

zijn komen te vervallen.

3.2.5 Verplaatsing scherm Bruto Cashflow (grafisch)

Het scherm Bruto Cashflow (grafisch) is verplaatst van de Tab Overzicht naar de Tab Haalbaarheid.

3.3 Generieke opzet bouwprogramma

Tot nu toe was er geen sprake van een generiek bouwprogramma in Reaforce. Per Functie en/of type werden andere parameters vastgelegd.
In de huidige versie is er wel sprake van een generiek bouwprogramma, waardoor het gebruiksgemak verbeterd wordt. Hiervoor zijn onderstaande wijzigingen doorgevoerd.

3.3.1 Gewijzigde terminologie

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de gewijzigde terminologie met betrekking tot het bouwprogramma.

Reaforce 6.7	**Reaforce 7.0**
m^2 BVO	Bruto m^2
m^2 BVO bovengronds	Bruto m^2 bovengronds
m^2 BVO ondergronds	Bruto m^2 ondergronds
m^2 VVO	Netto m^2
m^2 GBO	Netto m^2
m^2 NPO	Netto m^2
m^3 Bruto inhoud	Bruto m^3
Aantal woningen	Aantal eenheden
Aantal kavels	Aantal eenheden
Aantal parkeerplaatsen	Aantal eenheden

3.3.2 Toevoeging eenheden aan Functies BHV, Leisure en Utilitair

Functies Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilitair kunnen nu ook meerdere eenheden bevatten.

3.3.3 Indeling van typen in bebouwd of onbebouwd

Alle bestaande typen zijn ingedeeld als bebouwd of onbebouwd.
De typen

- Kavels (bij Functies Wonen)
- Maaiveld parkeren (bij Functies Parkeren)

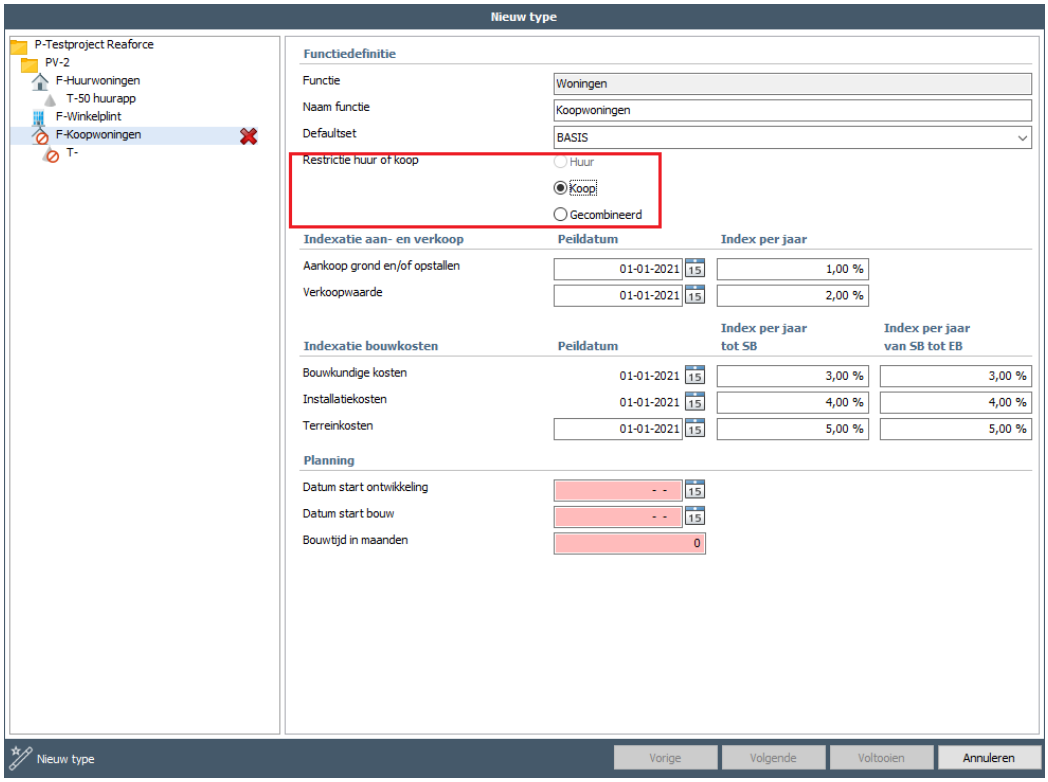
zijn ingedeeld als onbebouwd type, dat houdt in dat deze typen alleen de bouwprogramma parameters eenheden en m^2 TO bevatten.
Alle overige typen zijn ingedeeld als bebouwd type en bevatten alle bouwprogramma parameters.

3.3.4 Verwijderen restrictie koop/huur

Bij het toevoegen van Functies Wonen en Parkeren kon worden aangegeven of de functie:

- Alleen huurtypen
- Alleen kooptypen
- Een combinatie van huur- en kooptypen (defaultinstelling)

mocht bevatten.
Deze restrictie is door het generiek maken van het bouwprogramma komen te vervallen.



Voorbeeld van het toevoegen van een Functie Wonen met daarin alleen kooptypen in Reaforce 6.7

3.3.5 Toevoeging bedrijfseigen categorisering

Op typeniveau is een verdere categorisering aan het bouwprogramma toegevoegd.
Deze categorisering bestaat minimaal uit 1 niveau en maximaal uit 3 niveaus.
Niveau 1 is het vastgoedsegment, onderverdeeld naar:

- Bedrijfshuisvesting
- Parkeren
- Wonen
- Leisure
- Onderwijs
- Zorg
- Mobiliteit
- Overheid
- Cultuur
- Overig

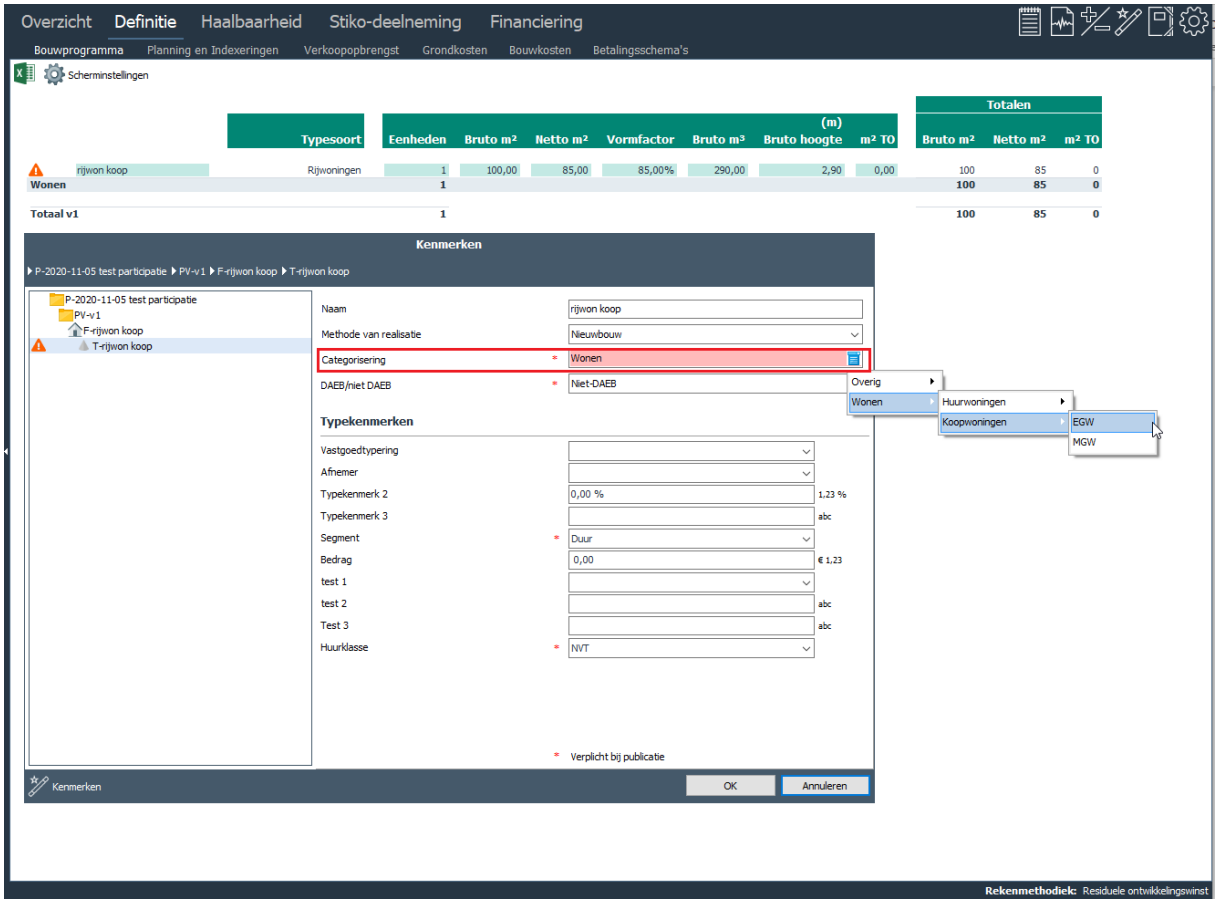
Per vastgoedsegment is het mogelijk om in Reaforce applicatiebeheer optioneel een specifiekere/bedrijfseigen categorisering toe te voegen met categorieën en subcategorieën (zie hiervoor hoofdstuk 10.3 in deze handleiding).
Zo kan b.v. bij de Functie Wonen een verdere categorisering naar koop en huurwoningen en/of EGW en MGW worden gemaakt.

De totale categorisering bestaat dan uit:
Vastgoedsegment/categorie/subcategorie

Bij het toevoegen van een type is de Reaforce gebruiker verplicht om uit de keuzelijst een actieve categorisering te selecteren.

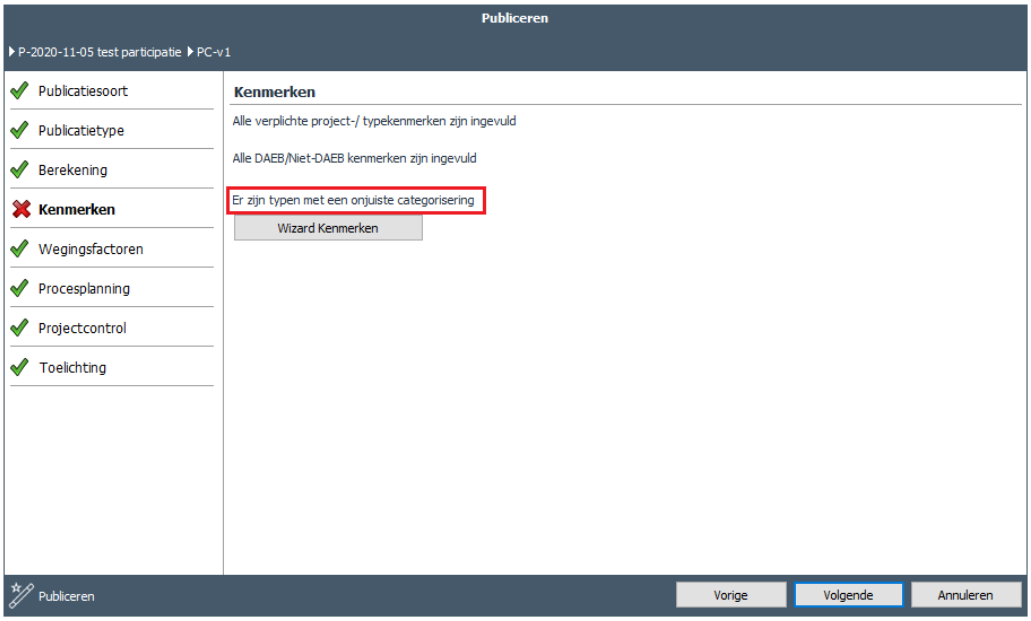
In de loop van de tijd kunnen categorieën/subcategorieën in Reaforce applicatiebeheer eventueel op inactief worden gezet. Tevens kunnen nieuwe categorieën/subcategorieën worden toegevoegd.

Indien er daardoor in Reaforce typen zijn ontstaan die gekoppeld zijn aan een inactieve categorie dan wordt dat op het scherm bouwprogramma getoond met het icoon ⚠ .
Door te klikken op het betreffende icoon kan er met behulp van de Wizard Kenmerken alsnog een actieve categorie worden geselecteerd.



Voorbeeld van het scherm Bouwprogramma en de Wizard Kenmerken met een inactieve categorie

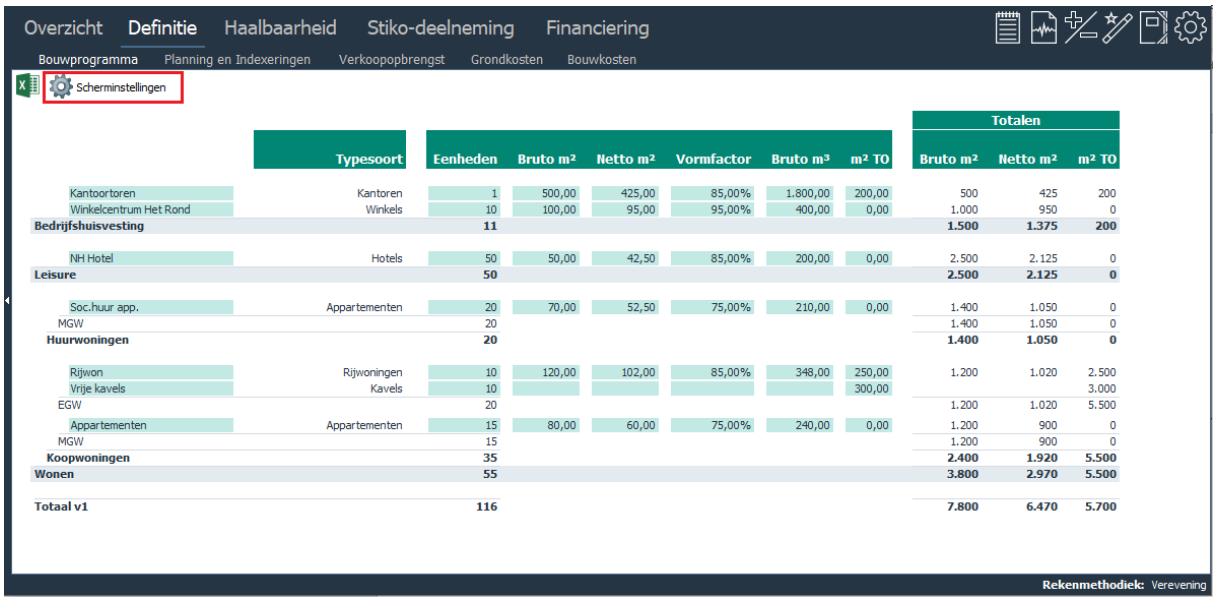
Bij het publiceren van een Periode- of Faseverslag moeten alle typen zijn voorzien van een actieve categorisering.
Indien niet aan de check wordt voldaan, dan wordt dit in de Wizards Voorbereiding publiceren en Publiceren getoond.



Voorbeeld van de getoonde melding in de Wizard Publiceren

3.3.6 Generiek scherm bouwprogramma

Op PV-, DP-, BE- en F-niveau wordt informatie van de onderliggende typen getoond per vastgoedsegment/categorie/subcategorie.
Met de scherminstellingen kan de Reaforce-gebruiker vastleggen welke bouwprogrammagegevens wel/niet getoond moeten worden op het scherm.



Voorbeeld van het scherm Bouwprogramma

3.3.7 Conversie Bouwprogramma

Voor de conversie van het bouwprogramma geldt:

1. Functies BHV, L&U zijn voorzien van 1 type. Dit type bevat 1 eenheid.

2. Functies BHV, L&U: Bij het berekenen van kosten is de grondslag 'Totaalbedrag' gewijzigd naar 'Bedrag per eenheid'.
3. Elk type is ingedeeld als 'bebouwd' of onbebouwd'.
4. De typen
   - Kavels (bij Functies Wonen)
   - Maaiveld parkeren (bij Functies Parkeren)

   zijn ingedeeld als onbebouwd type.
   Alle andere typen zijn ingedeeld als bebouwd type.
5. Typen maaiveld parkeren: Bij het berekenen van kosten is de grondslag 'Bedrag per m^2 NPO' gewijzigd naar 'Bedrag per eenheid'.
6. Elk type is voorzien van de categorisering. Deze categorisering betreft het vastgoedsegment.
   In onderstaande tabel wordt per type aangegeven aan welk vastgoedsegment deze gekoppeld zijn.

Vastgoedsegment	**Type**
Bedrijfshuisvesting	Bedrijfsruimten
	Kantoren
	Winkels
Parkeren	Gebouwd ondergronds
	Gebouwd half verdiept
	Gebouwd bovengronds
	Maaiveld parkeren
Wonen	Rijwoningen
	2/1 kapwoningen
	Vrijstaande woningen
	Appartementen
	Penthouses
	Bijzondere typen
	Kavels
Leisure	Bioscopen
	Cafés
	Discotheken
	Expositiegebouwen
	Hotels
	Leisure: overig
	Motels
	Restaurants
	Stadions
Onderwijs	Basis Onderwijs
	Hoger Onderwijs
	Kinderopvang
	Middelbaar Onderwijs
	Onderwijs: overig
	Voortgezet Onderwijs
	Wetenschappelijk Onderwijs
Zorg	(Poly-) Klinieken

	Bejaardenhuizen
	Gezondheidscentra
	Instellingen GGZ
	Instellingen VG
	Instellingen GGZ
	Multifunctioneel Wonen
	Sociale werkplaatsen
	Verpleeghuizen
	Zorg: overig
Mobiliteit	Distributiecentra
	Mobiliteit: overig
	Stallingsgebouwen
	Stationsgebouwen
Overheid	Brandweerkazernes
	Gemeentehuizen
	Gerechtsgebouwen
	Gevangenissen
	Jongerencentra
	Ministeries
	Overheid: overig
	Politiebureaus
	Provinciehuizen
Cultuur	Bibliotheken
	Concertgebouwen
	Congresgebouwen
	Cultuur: overig
	Musea
	Schouwburgen

Bovenstaande wijzigingen leveren na conversie en na het opnieuw doorrekenen van de variant geen rekenkundige verschillen op.

3.3.8 Conversie Specificatie GA als gevolg van het generieke bouwprogramma

Indien sprake is van een Specificatie GA waarin geldt dat de prijsopbouw is gebaseerd op Reaforce gegevens, dan is in de conversie in een aantal gevallen gekozen voor een prijsopbouw die niet meer gebaseerd is op Reaforce gegevens, om zodoende de rekenkundige uitkomsten voor en na conversie na doorrekening gelijk te houden.
Zie onderstaande tabel.

Reaforce 6.7		**Reaforce 7.0**		
Prijsopbouw op basis van Reaforce	Eenheid	Prijsopbouw op basis van Reaforce	Eenheid	Toelichting
Ja	m^2 BVO Reaforce	Ja	Bruto m^2 Reaforce	

Ja	m^2 TO Reaforce	Nee	m^2 TO	Aantal eenheden en prijs per eenheid worden overgenomen uit RF 6.7
Ja	Aantal woningen Reaforce	Nee	Stuks	Alleen van toepassing, indien in de projectstructuur 6.7 ook het type kavels meedeed in de prijsopbouw. Aantal eenheden en prijs per eenheid worden overgenomen uit RF 6.7
Ja	Aantal woningen Reaforce	Ja	Aantal eenheden Reaforce	Alleen van toepassing, indien in de projectstructuur 6.7 geen type kavels meedeed in de prijsopbouw. Alleen functies Wonen doen nu nog mee in de prijsopbouw.
Ja	Aantal parkeerplaatsen Reaforce	Ja	Aantal eenheden Reaforce	Alleen functies Parkeren doen nog mee in de prijsopbouw.
Ja	Grondquote	Ja	Grondquote	

3.4 Generieke opzet Methoden van Waardebepaling

Tot Reaforce 7.0 waren de beschikbare Methoden van Waardebepaling per functiesoort vastgelegd en per MvW werden andere parameters vastgelegd.
In de huidige versie is gekozen voor een aantal generieke Methoden van Waardebepaling, waardoor het gebruiksgemak verbeterd wordt. Hiervoor zijn onderstaande wijzigingen doorgevoerd.

3.4.1 Gewijzigde terminologie

De term Methode van Waardebepaling (MvW) is vervangen door Methode van Koopsombepaling (MvK). Deze term sluit beter aan bij de huidige praktijk.

3.4.2 Wijzigingen in Methoden van Koopsombepaling

Voor het bepalen van de Koopsom per type wordt gebruik gemaakt van een Methode van Koopsombepaling (hierna afgekort als MvK).
De generieke MvK zijn:

- Koopsom
- Huur/BAR of Huur/Kapitalisatiefactor (afhankelijk van de instelling in applicatiebeheer, zie hiervoor hoofdstuk 10.2 in deze handleiding)
- Huur (OW en ORT)

Bij het toevoegen van een type wordt een MvK geselecteerd en vervolgens wordt een keuze gemaakt uit de mogelijke parameters.

Onderstaande tabel geeft per MvK de mogelijke parameters weer, zowel voor bebouwde als onbebouwde typen.

MvK	Bebouwde typen					Onbebouwde typen				
Koopsom	Koopsom	per	eenheid bruto m² netto m²			Koopsom	per	eenheid m² TO		
Huur/BAR*	Huur	per	eenheid bruto m² netto m²	per	dag maand jaar	Huur	per	eenheid m² TO	per	dag maand jaar
	BAR%*					BAR%				
Huur (OW en ORT)	Huur	per	eenheid bruto m² netto m²	per	dag maand jaar	Huur	per	eenheid m² TO	per	dag maand jaar
	Opbrengstwaarde	per	eenheid			Opbrengstwaarde	per	eenheid		
	Onrendabele top	per	eenheid			Onrendabele top	per	eenheid		

* Of Huur/Kapitalisatiefactor, afhankelijk van de instelling in Reaforce applicatiebeheer

3.4.3 Indexering verkoopwaarde van Functie- naar typeniveau

In de huidige versie wordt de indexering van de verkoopwaarde niet langer op Functieniveau maar op typeniveau vastgelegd.
Concreet betekent dit dat:

- Peildatum verkoopwaarde
- Index verkoopwaarde per jaar

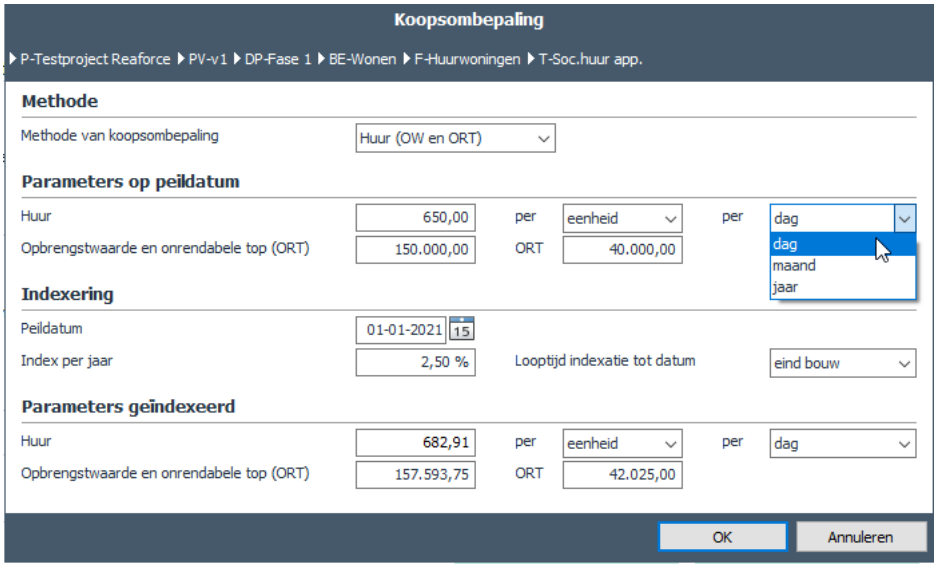
voortaan op typeniveau worden ingevuld.

Tevens is het mogelijk om zelf de einddatum van de indexeringsperiode te bepalen.
De indexeringsperiode loopt dan van peildatum verkoopwaarde tot:

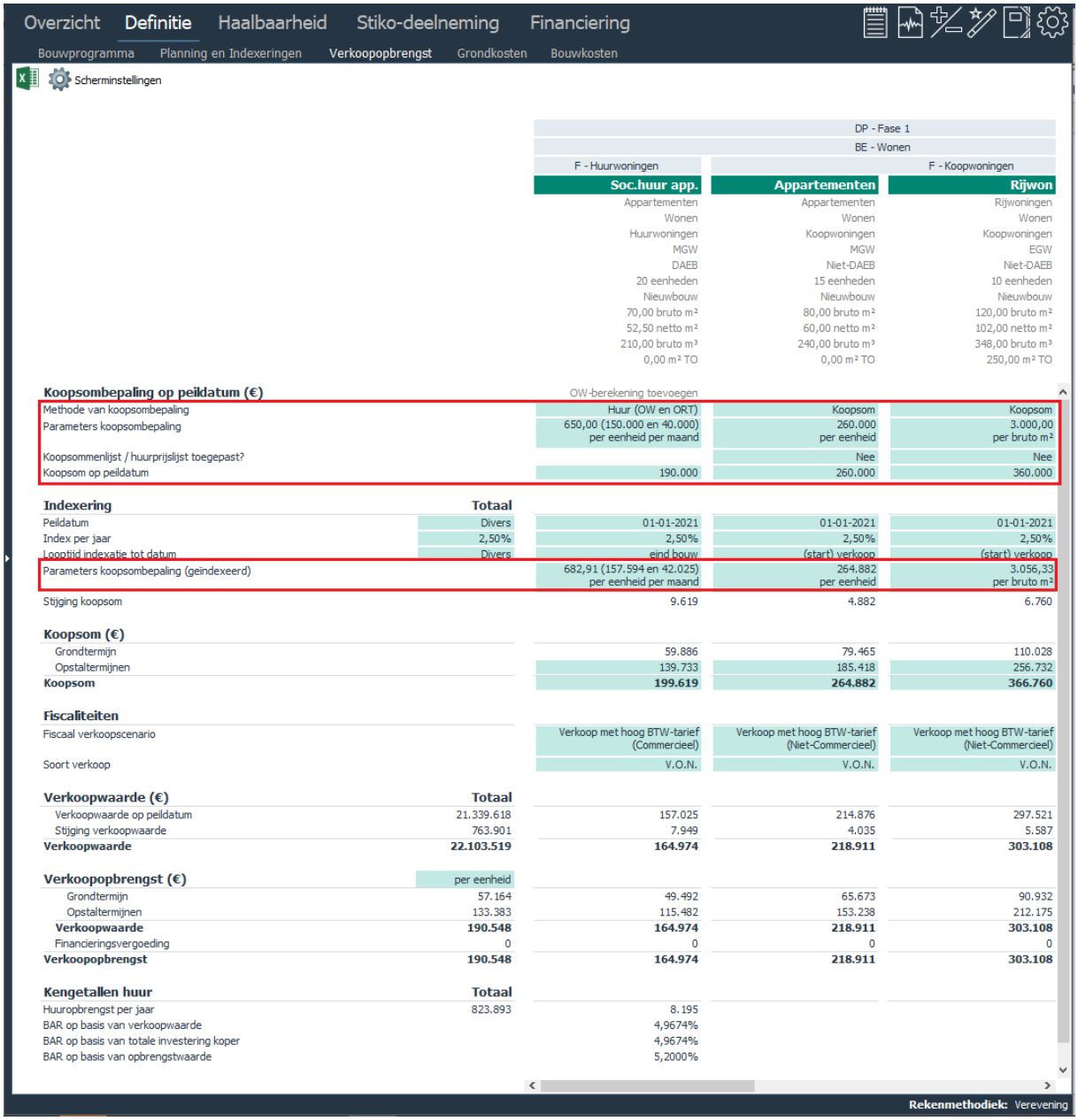
- Start bouw
- Eind bouw
- (start) verkoop

3.4.4 Wijzigingen scherm Verkoopopbrengst

Op het scherm Verkoopopbrengst worden per type de geselecteerde MvK en bijbehorende parameters getoond.
Wijzigingen in de MvK en/of parameters kunnen op dit scherm per type worden doorgevoerd via de invoerkaart Koopsombepaling.



Voorbeeld van de invoerkaart Koopsombepaling



Voorbeeld van het scherm Verkoopopbrengst

Tevens geeft het scherm inzicht in de Koopsom, Indexering en Verkoopwaarde per type.

Afhankelijk van de gekozen Methode van Koopsombepaling kan op dit scherm, indien van toepassing, ook de Huurprijslijst of Koopsommenlijst, worden geactiveerd.

3.4.5 Wijzigingen in het gebruik van de koopsommenlijst

Als de koopsommenlijst actief is en via het veld 'Methode van Koopsombepaling' wordt de koopsom op een type gewijzigd:

- Met andere parameters met dezelfde grondslag
- Met een nieuwe grondslag

dan wordt de koopsommenlijst voor dit type gereset (alle eenheden krijgen weer dezelfde gemiddelde koopsom met dezelfde grond- en opstalverdeling op basis van de nieuwe parameters).

Indien er wordt geswitched naar de MvK Huur/BAR of Huur (OW en ORT), dan wordt het betreffende type uit de koopsommenlijst verwijderd.

3.4.6 Wijzigingen in het gebruik van de huurprijslijst

Voorheen werd de huurprijslijst alleen gebruikt voor een nadere specificering van de huur.
Met ingang van de huidige versie wordt het bouwprogramma ook gespecificeerd in de huurprijslijst als de huurprijslijst actief is.

3.4.7 Conversie MvW naar MvK

In onderstaande tabel wordt per Methode van Waardebepaling aangegeven naar welke Methode van Koopsombepaling is geconverteerd en welke parameters zijn gebruikt.

	Methode van Waardebepaling Reaforce 6.7	Methode van Koopsombepaling Reaforce 7.0	Parameters				
Wonen	AVMH per woning/BAR	Huur/BAR	Huur BAR%	per	eenheid	per	maand
	AVMH per m^2 GBO/BAR	Huur/BAR	Huur BAR%	per	netto m^2	per	maand
	OW en AVMH per woning	Huur (OW en ORT)	Huur Opbrengstwaarde ORT	per per per	eenheid eenheid eenheid	per	maand
	OW en AVMH per m^2 GBO	Huur (OW en ORT)	Huur Opbrengstwaarde ORT	per per per	netto m^2 eenheid eenheid	per	maand
	Koopsom per woning Koopsom per m^2 GBO	Koopsom Koopsom	Koopsom Koopsom	per per	eenheid netto m^2		
indien type Kavel	Koopsom per kavel Koopsom per m^2 TO	Koopsom Koopsom	Koopsom Koopsom	per per	eenheid m^2 TO		
Parkeren	AVJH per pp/BAR	Huur/BAR	Huur BAR%	per	eenheid	per	jaar
	AVMH per pp/BAR	Huur/BAR	Huur BAR%	per	eenheid	per	maand
	OW en AVJH per parkeerplaats	Huur (OW en ORT)	Huur Opbrengstwaarde ORT	per per per	eenheid eenheid eenheid	per	jaar
	OW en AVMH per parkeerplaats	Huur (OW en ORT)	Huur Opbrengstwaarde ORT	per per per	eenheid eenheid eenheid	per	maand
	Koopsom per parkeerplaats	Koopsom	Koopsom	per	eenheid		
Bedrijfshuisvesting Leisure & Utilitair	AVJH/BAR per m^2 vvo	Huur/BAR	Huur BAR%	per	netto m^2	per	jaar
	AVMH/BAR per m^2 vvo	Huur/BAR	Huur BAR%	per	netto m^2	per	maand
	OW en AVJH per m^2 vvo	Huur (OW en ORT)	Huur Opbrengstwaarde ORT	per per per	netto m^2 eenheid eenheid	per	jaar
	OW en AVMH per m^2 vvo	Huur (OW en ORT)	Huur Opbrengstwaarde ORT	per per per	netto m^2 eenheid eenheid	per	maand
	Koopsom Koopsom per m^2 BVO	Koopsom Koopsom	Koopsom Koopsom	per per	eenheid bruto m^2		

Tevens zijn de indexeringsgegevens van de verkoopwaarde die voorheen op Functieniveau werden vastgelegd overgenomen naar Typeniveau.
Het betreft:

- Peildatum verkoopwaarde
- Index verkoopwaarde per jaar

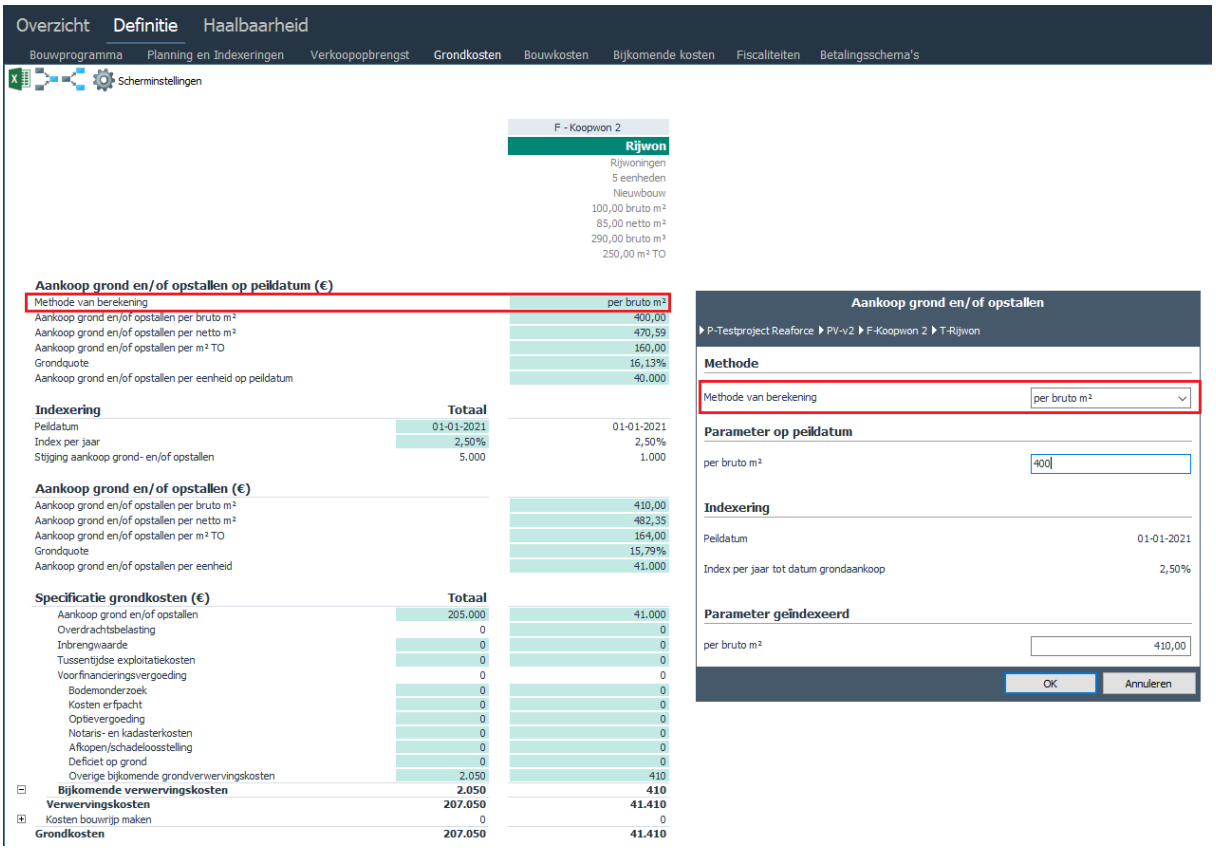
Voor de looptijd van de indexering geldt:

- Indien particuliere verkoop: indexering tot datum start verkoop
- Indien institutionele verkoop: indexering tot datum eind bouw

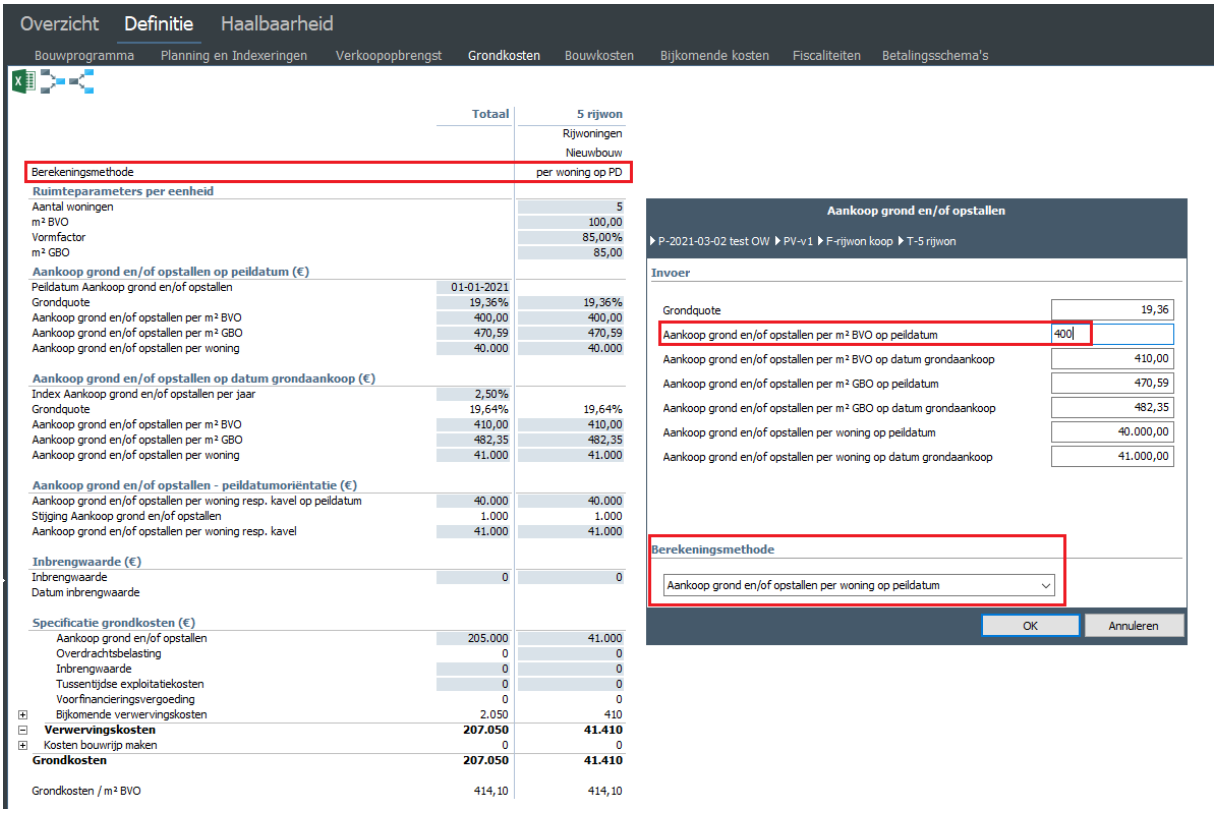
Bovenstaande wijzigingen leveren na conversie en na het opnieuw doorrekenen van de variant geen rekenkundige verschillen op.

3.5 Generieke invoerkaart Aankoop grond en/of opstallen

Als gevolg van de introductie van het generieke bouwprogramma kan er nu ook worden volstaan met een generieke invoerkaart voor het vastleggen van de post 'Aankoop grond en/of opstallen'. In de nieuwe invoerkaart kiest men eerst de methode van berekening, waarna de bijbehorende parameter op peildatum of geïndexeerd kan worden ingevuld.



Invoerkaart Aankoop grond en/of opstallen en weergave op het scherm Grondkosten in Reaforce 7.0

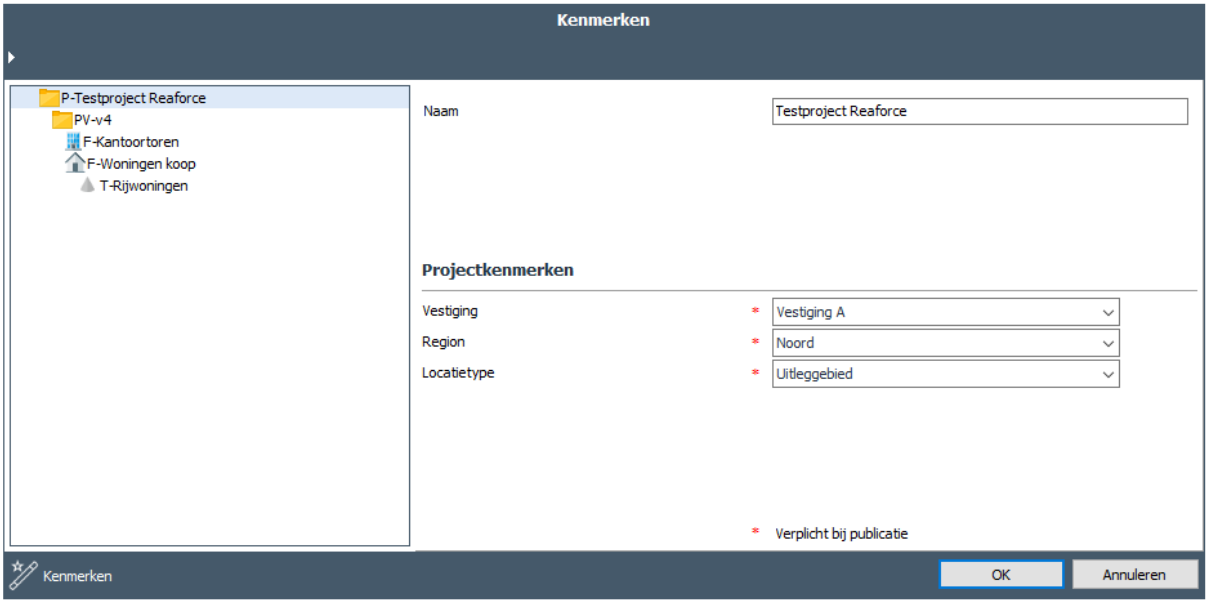


Invoerkaart Aankoop grond en/of opstallen en weergave op het scherm Grondkosten in Reaforce 6.7

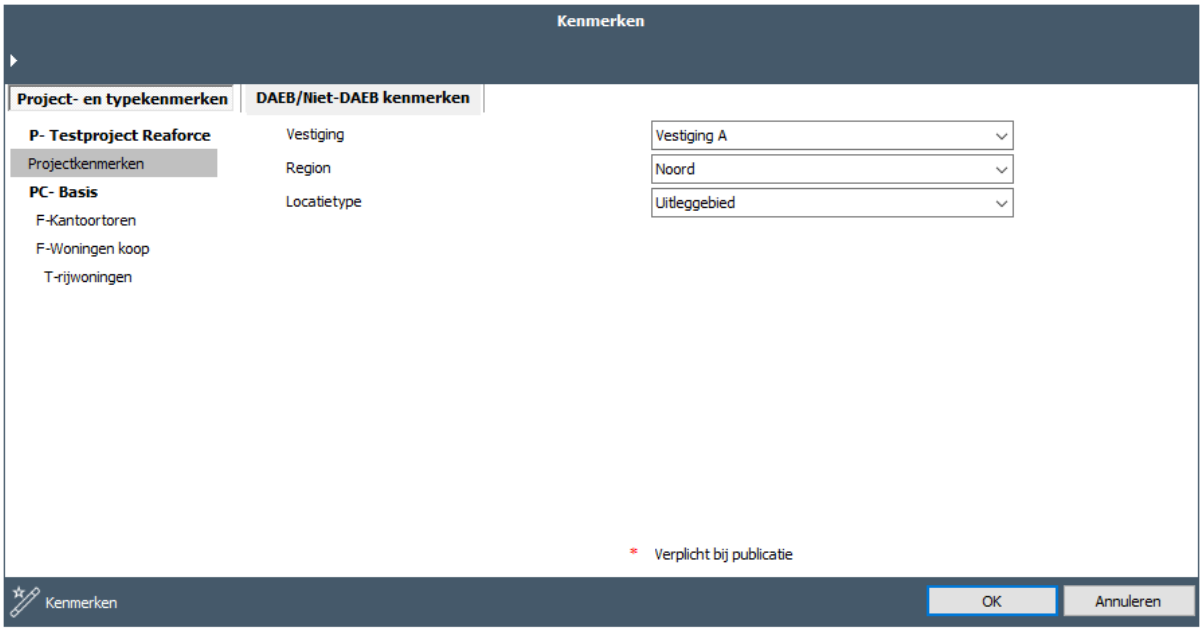
3.6 Wijzigingen in Wizard Kenmerken

De Wizard Kenmerken is vernieuwd. Aan de linkerkant wordt de projectstructuur getoond. Door hier een projectonderdeel te selecteren kunnen aan de rechterkant de bijbehorende gegevens worden ingevuld.

Het vastleggen van DAEB/Niet-DAEB kenmerken vindt niet langer op Functieniveau maar op typeniveau plaats (zie hiervoor hoofdstuk 3.7 in deze handleiding).



Voorbeeld van de projectkenmerken in de Wizard Kenmerken in Reaforce 7.0



Voorbeeld van de projectkenmerken in de Wizard Kenmerken in Reaforce 6.7

3.7 Wijzigingen in DAEB/Niet-DAEB kenmerken

Het vastleggen van DAEB/Niet-DAEB kenmerken vindt niet langer op Functieniveau maar op typeniveau plaats.
Vastlegging vindt plaats via de Wizard Kenmerken.

De vastlegging van

- Aard van de investering
- Soort investering
- Door/voor

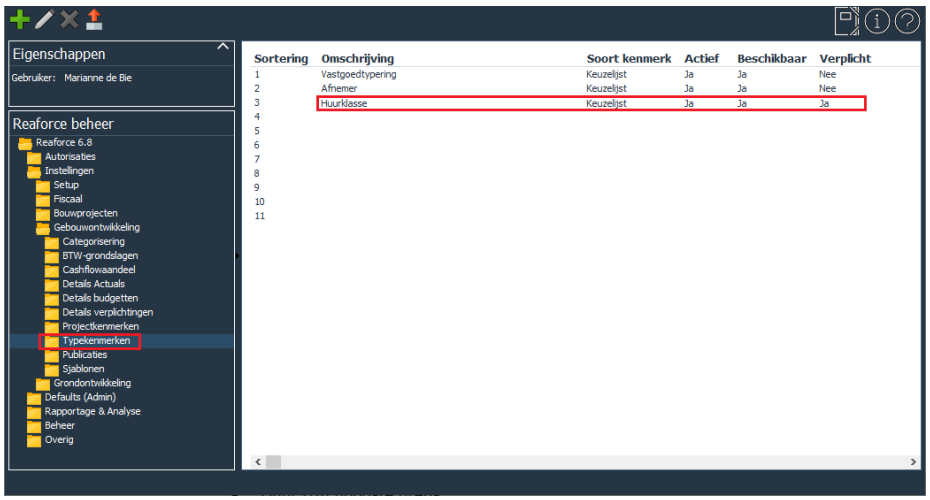
op Functieniveau is komen te vervallen, omdat het inmiddels achterhaald is.

Let op!
Het typekenmerk DAEB of Niet-DAEB is alleen zichtbaar, indien in Reaforce applicatiebeheer is aangegeven dat dit typekenmerk getoond moet worden
(zie in Reaforce applicatiebeheer de map Instellingen\Set up\Algemeen).

3.7.1 Conversie DAEB/Niet-DAEB

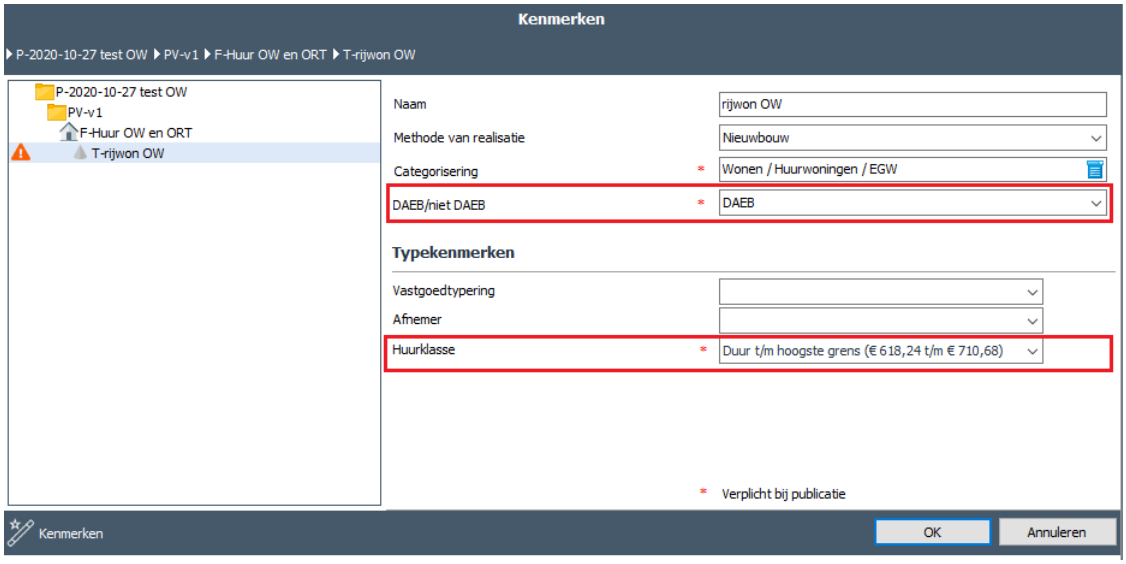
- De toekenning DAEB of Niet-DAEB op Functieniveau wordt overgenomen op alle onderliggende typen
- Voor de conversie van de bijbehorende huurklasse op typeniveau is in Reaforce applicatiebeheer een flexibel typekenmerk toegevoegd in de map:
  Instellingen\Gebouwontwikkeling\Typekenmerken
  Dit typekenmerk is voorzien van de keuzelijst:
  - Goedkoop
  - Betaalbaar
  - Duur t/m hoogste grens
  - Duur boven hoogste grens
  - NVT

Indien in Reaforce wel resp. geen gebruik wordt gemaakt van de functionaliteit DAEB/Niet-DAEB dan is de status van het typekenmerk Huurklasse ‘actief’ resp. ‘niet-actief’.

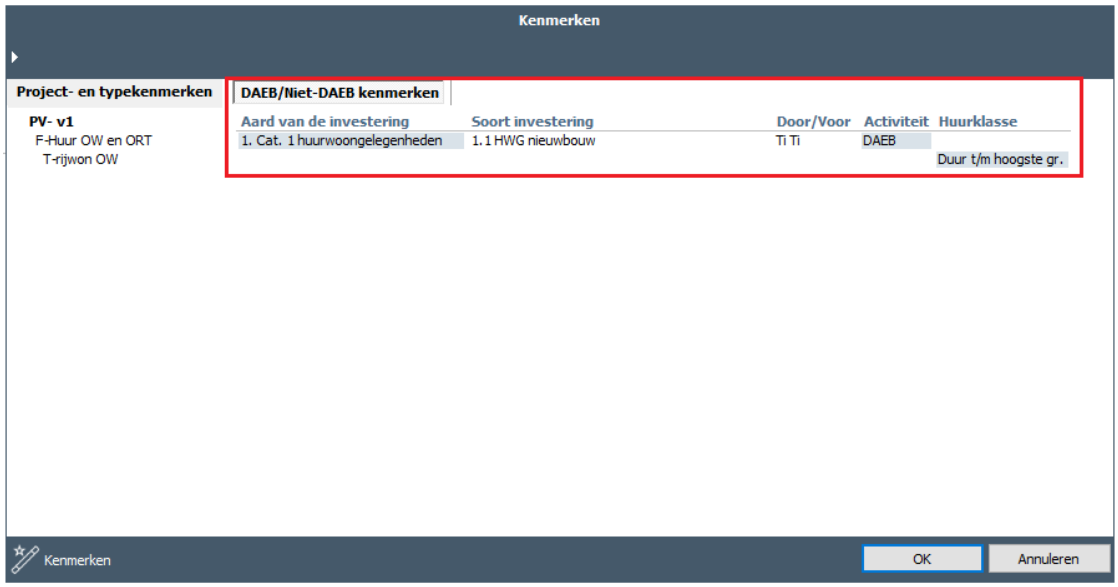


Toevoeging van het typekenmerk Huurklasse in Reaforce applictatiebeheer

In de projecten wordt de huidige ingevulde huurklasse op typeniveau overgenomen. Indien er geen huurklasse is ingevuld, dan wordt nvt toegekend.



Voorbeeld van typekenmerken incl. DAEB/Niet-DAAEB in de Wizard Kenmerken in Reaforce 7.0



Voorbeeld van de DAEB/Niet-DAEB kenmerken in de Wizard Kenmerken in Reaforce 6.7

3.8 Vervallen wizards

De wizards:

- Sigarendoos
- Functieplanning
- Overall invoerkaart

zijn komen te vervallen.

Door de verbeterde invoermogelijkheden op de diverse schermen zijn deze wizards overbodig geworden.

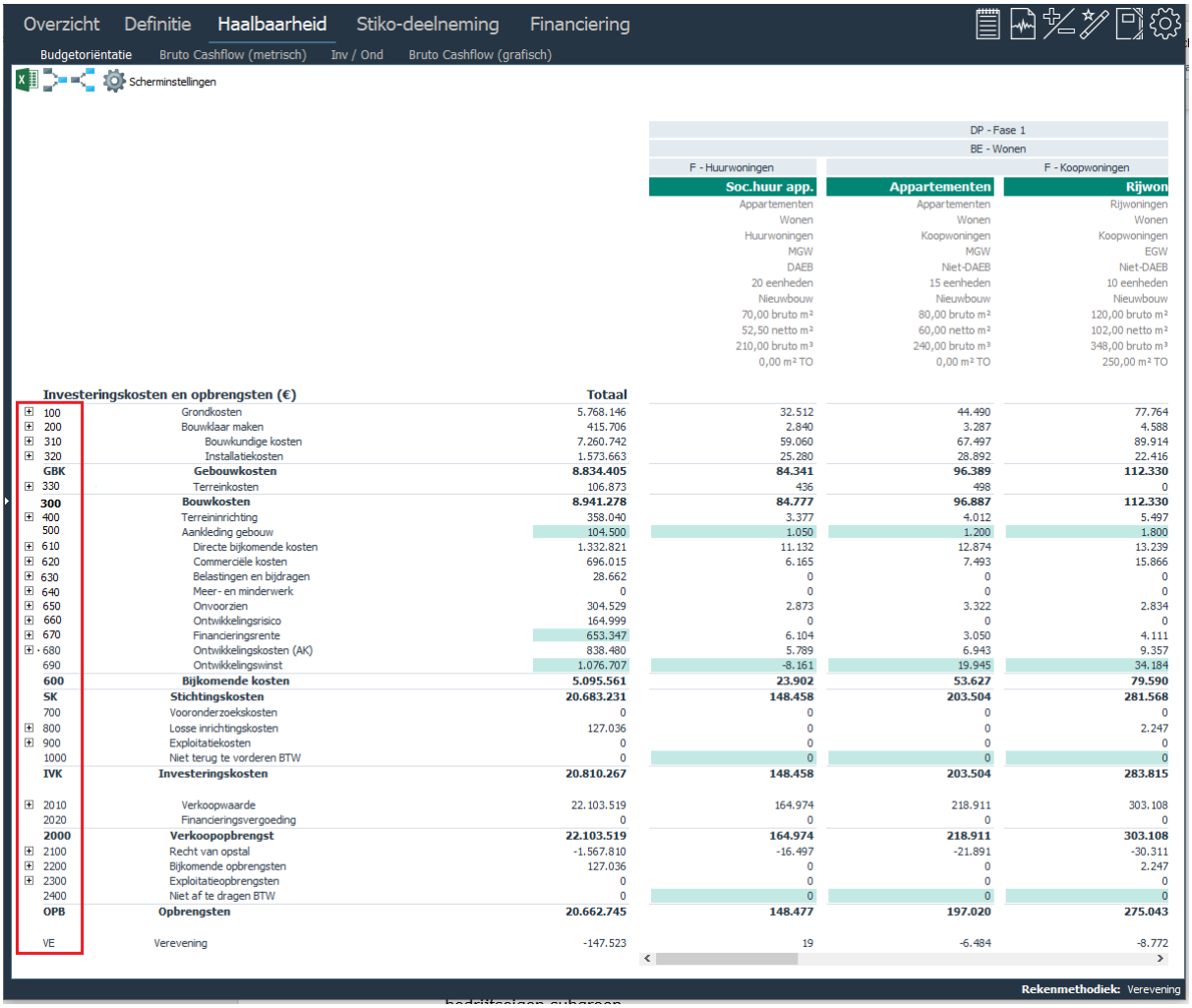
3.9 Mogelijkheid tot kostencodering voor kostenregel

Met ingang van Reaforce 7.0 bestaat de mogelijkheid om de kostenstructuur op kostenregelniveau te voorzien van een bedrijfseigen (administratieve) codering.

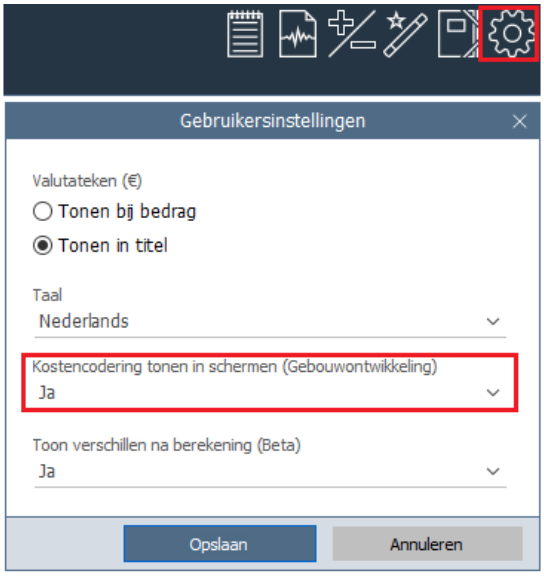
Uw Reasult consultant zal bij de overgang naar Reaforce 7.0 met u afstemmen of u hier wel/niet gebruik van wilt maken.

Indien u gebruik maakt van deze bedrijfseigen (administratieve) codering dan kan de Reaforce gebruiker vervolgens via het Tandwiel – Gebruikersinstellingen aangegeven of deze codering wel/niet getoond moet worden op de schermen:

- Budgetoriëntatie
- Projectcontrol (schermen projectoverzicht, publicatieoverzicht, budgetcontrole verplichtingenregistratie)



Voorbeeld van een mogelijke kostencodering op het scherm Budgetoriëntatie



Voorbeeld van de gebruikersinstellingen

Op het scherm Managementsamenvatting kan de Reaforce gebruiker via de scherminstellingen aangeven of deze (administratieve) codering wel/niet getoond moet worden.

3.10 Uitbreiding kostenstructuur met 2 bedrijfseigen groepen

De kostenstructuur is uitgebreid met 1 bedrijfseigen kostengroep en 1 bedrijfseigen opbrengstengroep.
Deze groepen zijn met name geschikt om te rekenen aan (tussentijdse) exploitatiekasstromen.
Bij de overgang naar Reaforce versie 7.0 zal uw Reasult consultant met u afstemmen of u wel/niet gebruik wilt maken van deze extra kosten- en/of opbrengstengroep.

Kenmerken van deze kosten- en opbrengstengroep:

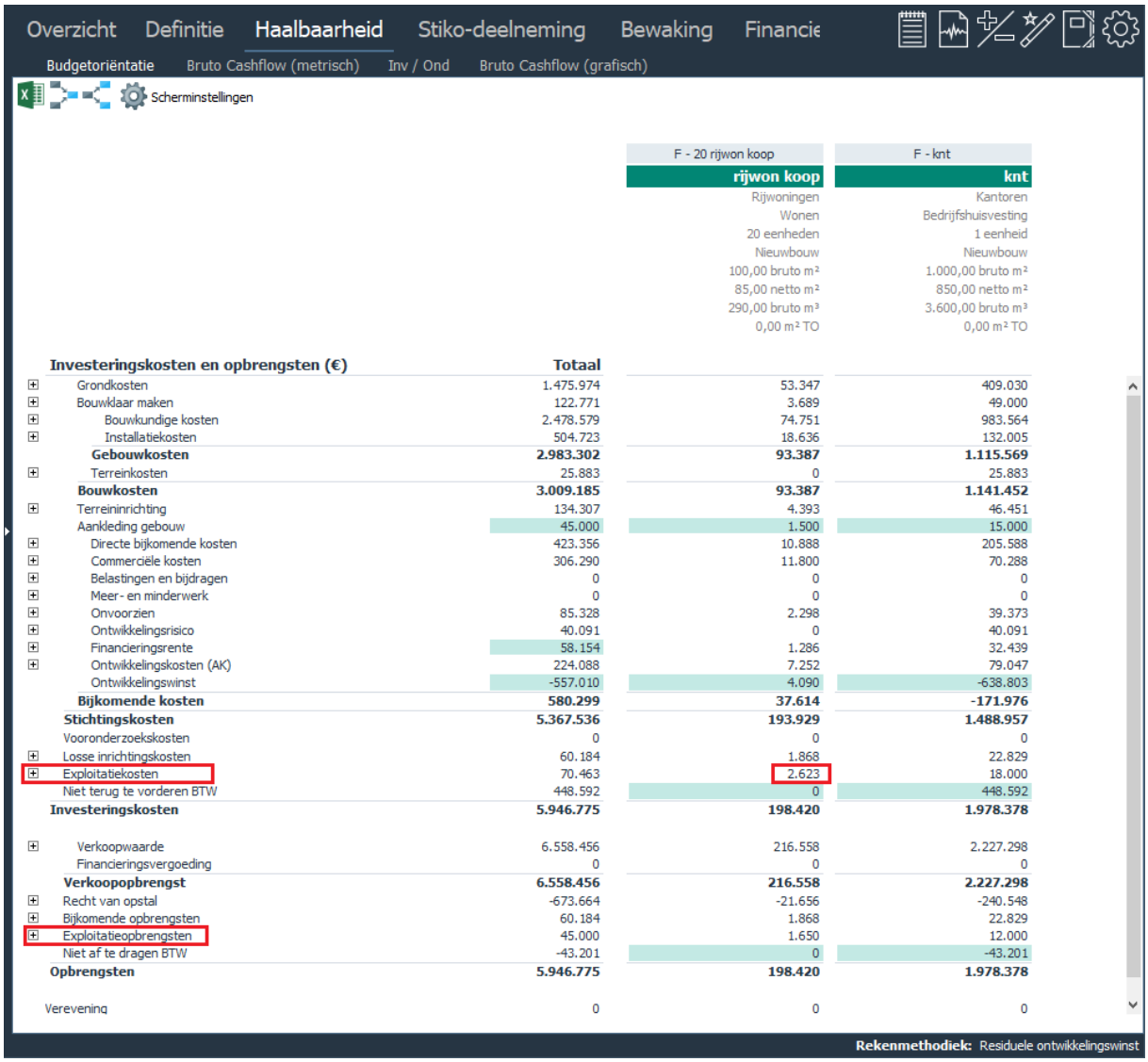
1. Naamgeving van de groep (niveau 1) is bedrijfseigen
2. Inrichting en naamgeving van deze groep met subgroepen (niveau 2) is bedrijfseigen; maximaal kunnen 99 subgroepen worden ondergebracht in een bedrijfseigen groep
3. Inrichting en naamgeving van deze subgroepen met kostenregels (niveau 3) is bedrijfseigen; maximaal kunnen 99 kostenregels worden ondergebracht in een bedrijfseigen subgroep

   De maximale kostenstructuur ziet er dan als volgt uit:

Niveau	
3	Bedrijfseigen Kostenregel 01 t/m 99
2	**Bedrijfseigen Subgroep 01**
3	Bedrijfseigen Kostenregel 01 t/m 99
2	**Bedrijfseigen Subgroep 02**
3	Bedrijfseigen Kostenregel 01 t/m 99
2	**Bedrijfseigen Subgroep 03**
3	Bedrijfseigen Kostenregel 01 t/m 99
2	**Bedrijfseigen Subgroep ....**
3	Bedrijfseigen Kostenregel 01 t/m 99
2	**Bedrijfseigen Subgroep 99**
1	**Bedrijfseigen Kostengroep**

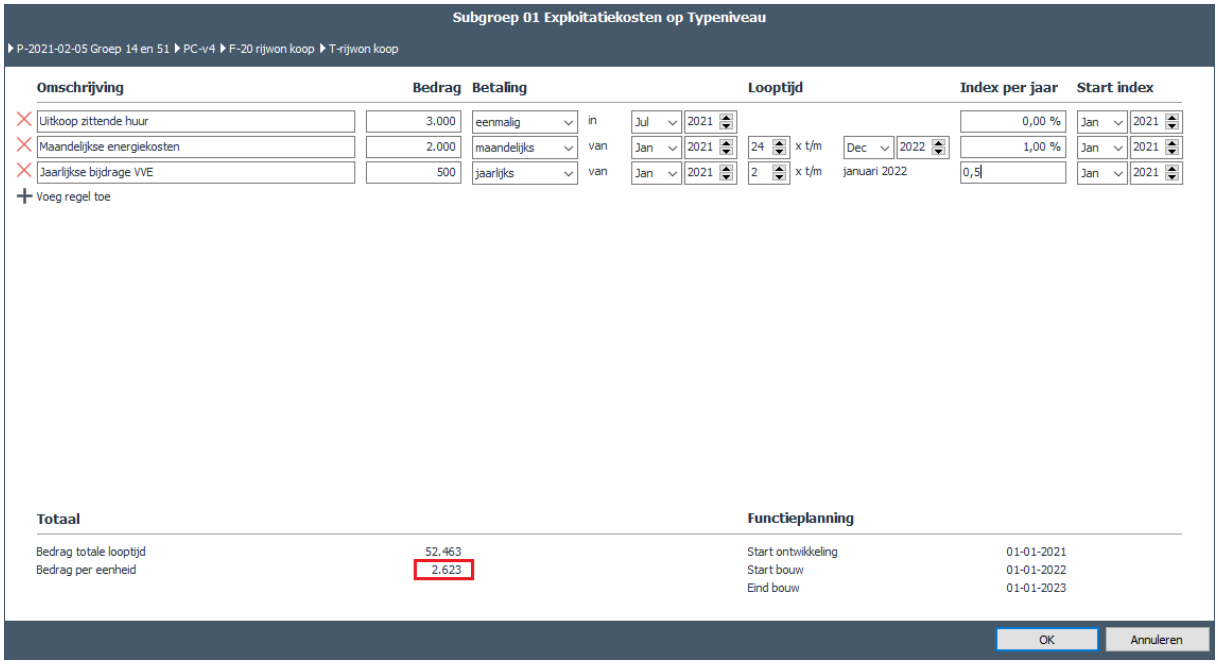
4. Het totaalbedrag van de kosten resp. opbrengsten wordt bepaald door middel van het plannen van de cashflow op typeniveau op kostenregelniveau.
   De invoeropties zijn:
   - Éénmalig bedrag in maand …
   - Maandelijks bedrag van maand … tot maand …
   - Jaarlijks bedrag van maand … + aantal betalingen
5. De (totaal)bedragen per type per kostenregel worden teruggerekend als een bedrag per eenheid per kostenregel, welke vervolgens worden getoond op het scherm Budgetoriëntatie.
6. Bedragen kunnen worden geïndexeerd. Vanaf datum 'start index' worden bedragen dan met het ingegeven indexeringspercentage geïndexeerd.
   Concreet betekent dit dat
   - als dtm start index ligt voor de betalingsdatum -> bedrag wordt geïndexeerd
   - als dtm start index ligt na de betalingsdatum -> bedrag wordt niet geïndexeerd
7. Op het scherm Cashflow metrisch wordt de cashflow op groepsniveau getoond.
   De mutaties die in een bepaalde maand vallen worden verwerkt op de 15e van deze maand.

8. Plaats van de kostengroep in de kostenstructuur is direct boven de kostenregel ‘niet terug te vorderen BTW’
9. Plaats van de opbrengstengroep in de kostenstructuur is direct boven de kostenregel ‘niet af te dragen BTW’.



Investeringskosten en opbrengsten (€)	Totaal		
Grondkosten	1.475.974	53.347	409.030
Bouwklaar maken	122.771	3.689	49.000
Bouwkundige kosten	2.478.579	74.751	983.564
Installatiekosten	504.723	18.636	132.005
Gebouwkosten	**2.983.302**	**93.387**	**1.115.569**
Terreinkosten	25.883	0	25.883
Bouwkosten	**3.009.185**	**93.387**	**1.141.452**
Terreininrichting	134.307	4.393	46.451
Aankleding gebouw	45.000	1.500	15.000
Directe bijkomende kosten	423.356	10.888	205.588
Commerciële kosten	306.290	11.800	70.288
Belastingen en bijdragen	0	0	0
Meer- en minderwerk	0	0	0
Onvoorzien	85.328	2.298	39.373
Ontwikkelingsrisico	40.091	0	40.091
Financieringsrente	58.154	1.286	32.439
Ontwikkelingskosten (AK)	224.088	7.252	79.047
Ontwikkelingswinst	-557.010	4.090	-638.803
Bijkomende kosten	**580.299**	**37.614**	**-171.976**
Stichtingskosten	**5.367.536**	**193.929**	**1.488.957**
Vooronderzoekskosten	0	0	0
Losse inrichtingskosten	60.184	1.868	22.829
Exploitatiekosten	70.463	2.623	18.000
Niet terug te vorderen BTW	448.592	0	448.592
Investeringskosten	**5.946.775**	**198.420**	**1.978.378**
Verkoopwaarde	6.558.456	216.558	2.227.298
Financieringsvergoeding	0	0	0
Verkoopopbrengst	**6.558.456**	**216.558**	**2.227.298**
Recht van opstal	-673.664	-21.656	-240.548
Bijkomende opbrengsten	60.184	1.868	22.829
Exploitatieopbrengsten	45.000	1.650	12.000
Niet af te dragen BTW	-43.201	0	-43.201
Opbrengsten	**5.946.775**	**198.420**	**1.978.378**
Verevening	0	0	0

Voorbeeld van de nieuwe kosten- en opbrengstengroep



Voorbeeld van de invoerkaart op typeniveau

3.11 Mogelijkheid tot verwijderen bepaalde kostenregels

In de huidige versie kunnen de kostenregels:

- Tussentijdse exploitatiekosten
- Exploitatieopbrengsten
- Tussentijdse exploitatieopbrengsten

eventueel uit de kostenstructuur worden verwijderd.
Dit kan bijvoorbeeld gewenst zijn als u gebruik maakt van de nieuwe bedrijfseigen kosten- en opbrengstengroep.

3.11.1 Conversie kostenregels

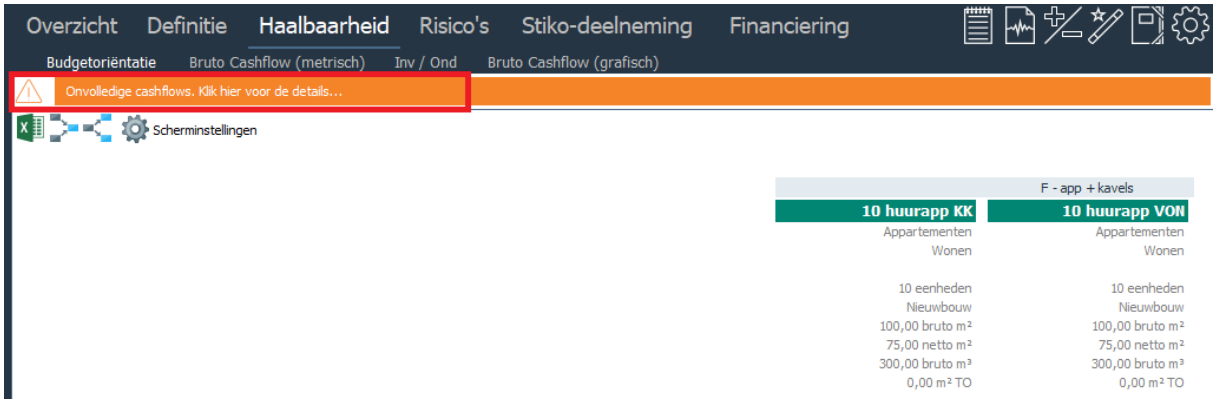
In onderstaande tabel wordt aangegeven hoe de conversie plaatsvindt en of er vóór en na conversie na het doorrekenen rekenkundige verschillen ontstaan.

Kostenregel 6.7	**Kostenregel na conversie 7.0**	**Termijnschema**	**Rekenkundig verschil na conversie**
Tussentijdse exploitatiekosten	Vooronderzoekskosten	Lineair tussen dtm start en eind bouw	nee
Exploitatieopbrengsten	Overige bijkomende opbrengsten	Bestaande termijnschema op overige bijkomende opbrengsten handhaven	ja
Tussentijdse exploitatieopbrengsten	Overige bijkomende opbrengsten	Bestaande termijnschema op overige bijkomende opbrengsten handhaven	ja

3.12 Melding tonen indien variant niet volledig is doorgerekend

Er wordt een melding bovenin elk scherm getoond indien een PV niet volledig is doorgerekend.

Door op de betreffende melding te klikken worden de bijbehorende details getoond (indien deze getoond kunnen worden).



Voorbeeld van een mogelijke foutmelding

4 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Grondontwikkeling

In versie 7.0 zijn in de module Grondontwikkeling geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

5 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Bouwprojecten

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in de module Bouwprojecten beschreven.

5.1 Uitbreiding gegevens op de schermen Winst en Verlies en Cashflow

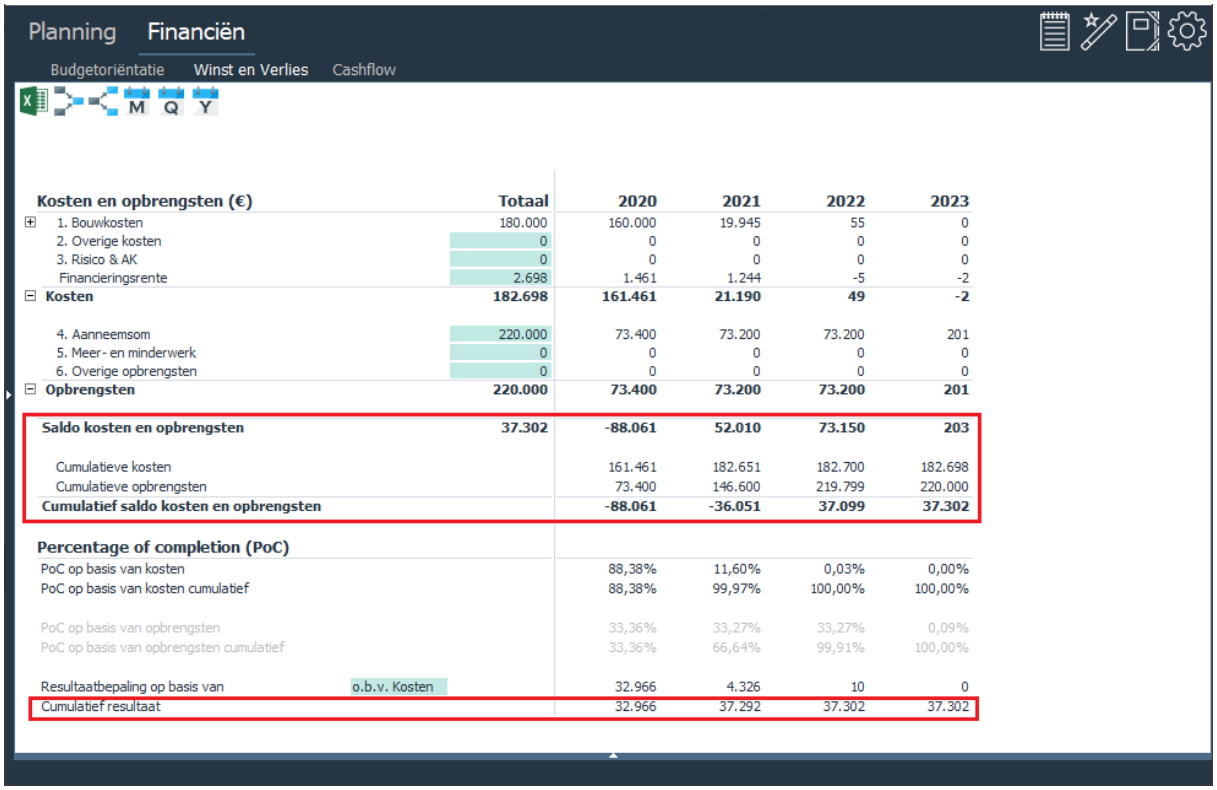
Op het scherm Winst en Verlies zijn de volgende gegevens toegevoegd:

- Saldo van kosten en opbrengsten
- Cumulatieve kosten
- Cumulatieve opbrengsten
- Cumulatief saldo kosten en opbrengsten
- Cumulatief resultaat

Tevens worden de PoC-gegevens van de resultaatberekening o.b.v. zowel Kosten als Opbrengssten altijd getoond.
Hierbij worden de gegevens van de niet-geselecteerde methode van resultaatberekening uitgegrijsd weergegeven.

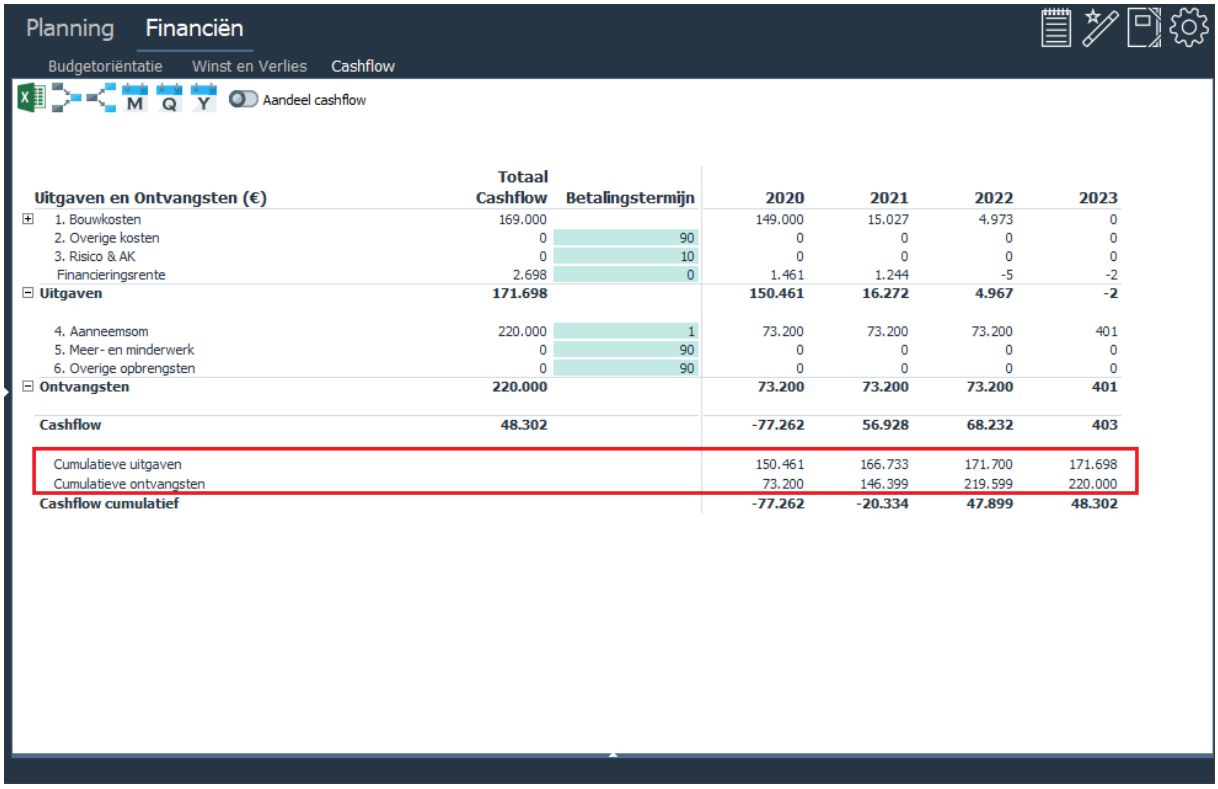
Op het scherm Cashflow is de cumulatieve cashflow uitgesplitst naar:

- Cashflow uitgaven
- Cashflow ontvangsten



Kosten en opbrengsten (€)	Totaal	2020	2021	2022	2023
1. Bouwkosten	180.000	160.000	19.945	55	0
2. Overige kosten	0	0	0	0	0
3. Risico & AK	0	0	0	0	0
Financieringsrente	2.698	1.461	1.244	-5	-2
Kosten	**182.698**	**161.461**	**21.190**	**49**	**-2**
4. Aanneemsom	220.000	73.400	73.200	73.200	201
5. Meer- en minderwerk	0	0	0	0	0
6. Overige opbrengsten	0	0	0	0	0
Opbrengsten	**220.000**	**73.400**	**73.200**	**73.200**	**201**
Saldo kosten en opbrengsten	**37.302**	**-88.061**	**52.010**	**73.150**	**203**
Cumulatieve kosten		161.461	182.651	182.700	182.698
Cumulatieve opbrengsten		73.400	146.600	219.799	220.000
Cumulatief saldo kosten en opbrengsten		**-88.061**	**-36.051**	**37.099**	**37.302**
Percentage of completion (PoC)					
PoC op basis van kosten		88,38%	11,60%	0,03%	0,00%
PoC op basis van kosten cumulatief		88,38%	99,97%	100,00%	100,00%
PoC op basis van opbrengsten		33,36%	33,27%	33,27%	0,09%
PoC op basis van opbrengsten cumulatief		33,36%	66,64%	99,91%	100,00%
Resultaatbepaling op basis van o.b.v. Kosten		32.966	4.326	10	0
Cumulatief resultaat		32.966	37.292	37.302	37.302

Voorbeeld van de uitbreiding van gegevens op het scherm Winst en Verlies (rood omkaderd)



Uitgaven en Ontvangsten (€)	Totaal Cashflow	Betalingstermijn	2020	2021	2022	2023
1. Bouwkosten	169.000		149.000	15.027	4.973	0
2. Overige kosten	0	90	0	0	0	0
3. Risico & AK	0	10	0	0	0	0
Financieringsrente	2.698	0	1.461	1.244	-5	-2
Uitgaven	**171.698**		**150.461**	**16.272**	**4.967**	**-2**
4. Aanneemsom	220.000	1	73.200	73.200	73.200	401
5. Meer- en minderwerk	0	90	0	0	0	0
6. Overige opbrengsten	0	90	0	0	0	0
Ontvangsten	**220.000**		**73.200**	**73.200**	**73.200**	**401**
Cashflow	**48.302**		**-77.262**	**56.928**	**68.232**	**403**
Cumulatieve uitgaven			150.461	166.733	171.700	171.698
Cumulatieve ontvangsten			73.200	146.399	219.599	220.000
Cashflow cumulatief			**-77.262**	**-20.334**	**47.899**	**48.302**

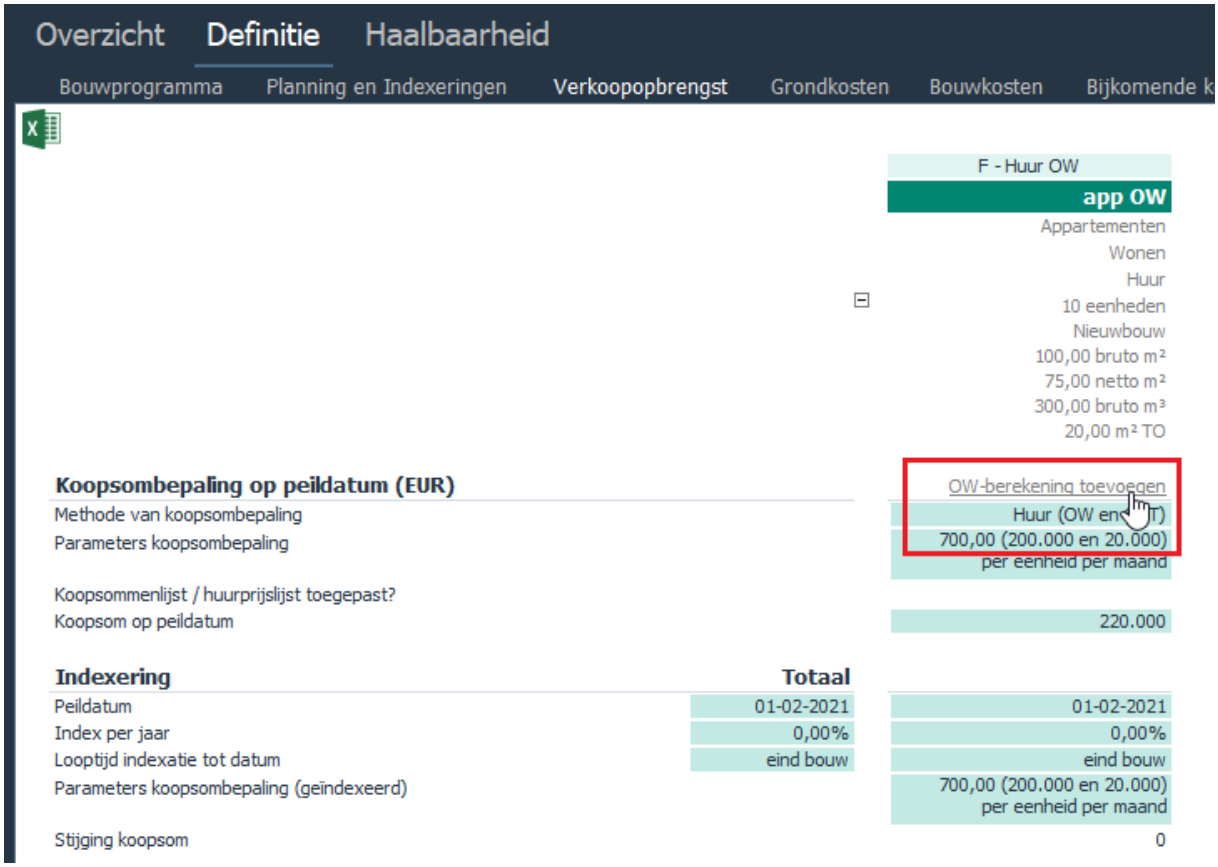
Voorbeeld van de uitbreiding van gegevens op het scherm Cashflow (rood omkaderd)

6 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Opbrengstwaarde

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in de module Opbrengstwaarde beschreven.

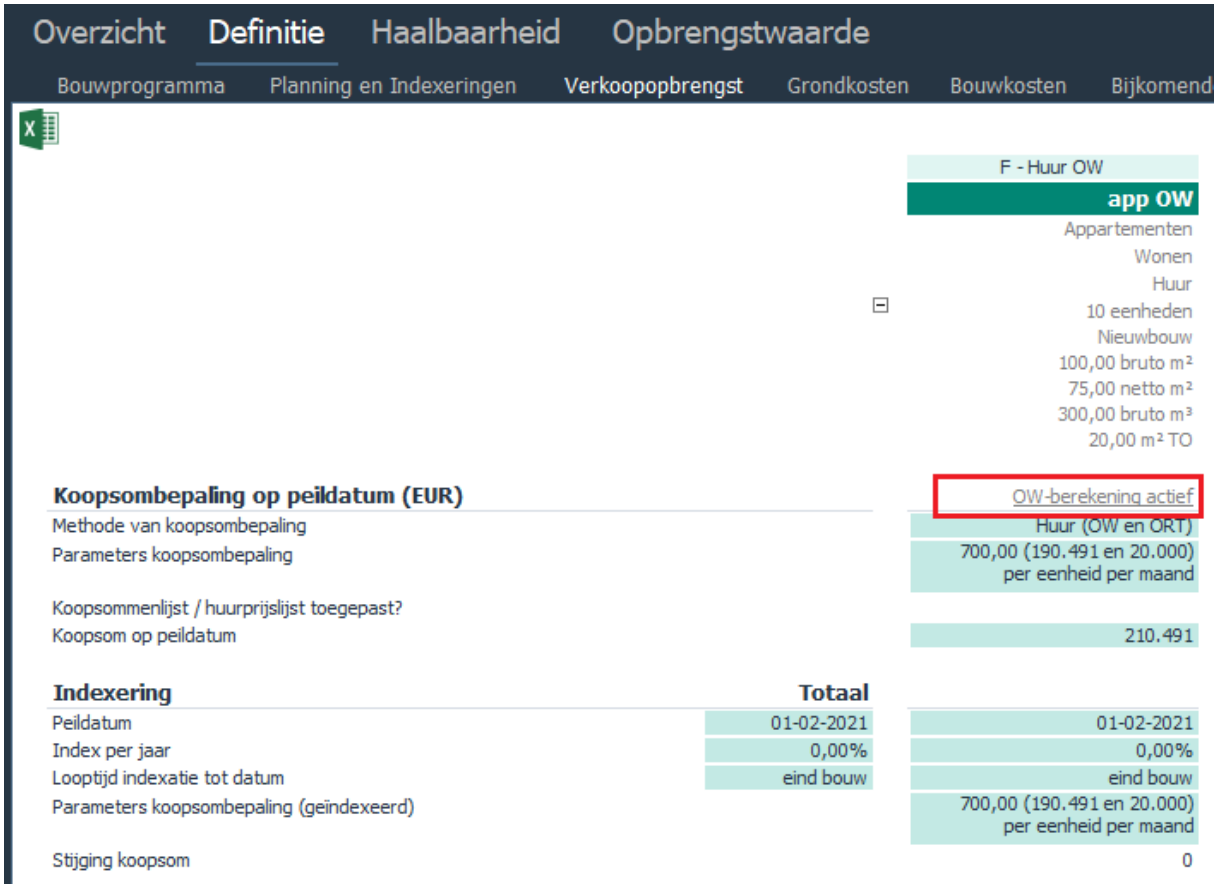
6.1 Wijziging in toevoegen van een Opbrengstwaardeberekening

Bij typen met Methode van Koopsombepaling Huur (OW en ORT) kan met behulp van de Wizard Opbrengstwaarde een opbrengstwaardeberekening worden toegevoegd.
Deze Wizard wordt niet meer via het Wizards menu in de Buttonbar geactiveerd, maar via het scherm Verkoopopbrengst door activatie van de hyperlink 'OW-berekening toevoegen'.



Activeringszone voor het toevoegen van een opbrengstwaardeberekening

Als er vervolgens een opbrengstwaardeberekening is toegevoegd, dan wordt dat weergegeven als 'OW-berekening actief'.



Voorbeeld van een actieve opbrengstwaardeberekening

6.2 Gewijzigde invoergegevens in de Wizard Opbrengstwaardeberekening

In de Wizard Opbrengstwaardeberekening zijn onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

- het veld Onrendabele top is toegevoegd en muteerbaar
- de huurparameters zijn gelijk aan de huurparameters zoals bij de Methode van Koopsombepaling zijn geselecteerd.
- bij typen Bedrijfshuisvesting. Leisure & Utilitair: het aantal eenheden wordt nu van het Reaforce bouwprogramma overgenomen. Het is niet langer mogelijk om handmatig het aantal eenheden te bepalen.
- De index voor de verkoopwaarde wordt overgenomen van het betreffende type (en niet meer van Functieniveau)

6.3 Conversie Opbrengstwaardeberekening

Ten aanzien van de conversie geldt:

1. Indien er vóór conversie een opbrengstwaardeberekening actief was, dan wordt deze na conversie gehandhaafd.
2. Indien type maaiveld parkeren: indien in de exploitatiekosten kosten werden berekend met als grondslag 'bedrag per m^2 NPO', dan is de grondslag gewijzigd naar 'bedrag per VHE'.
3. Het aantal eenheden wordt overgenomen uit het bouwprogramma van Reaforce. Dit betekent:
    - Voor typen wonen/parkeren: aantal woningen/parkeerplaatsen op typeniveau blijft gehandhaafd en hernoemd naar aantal eenheden

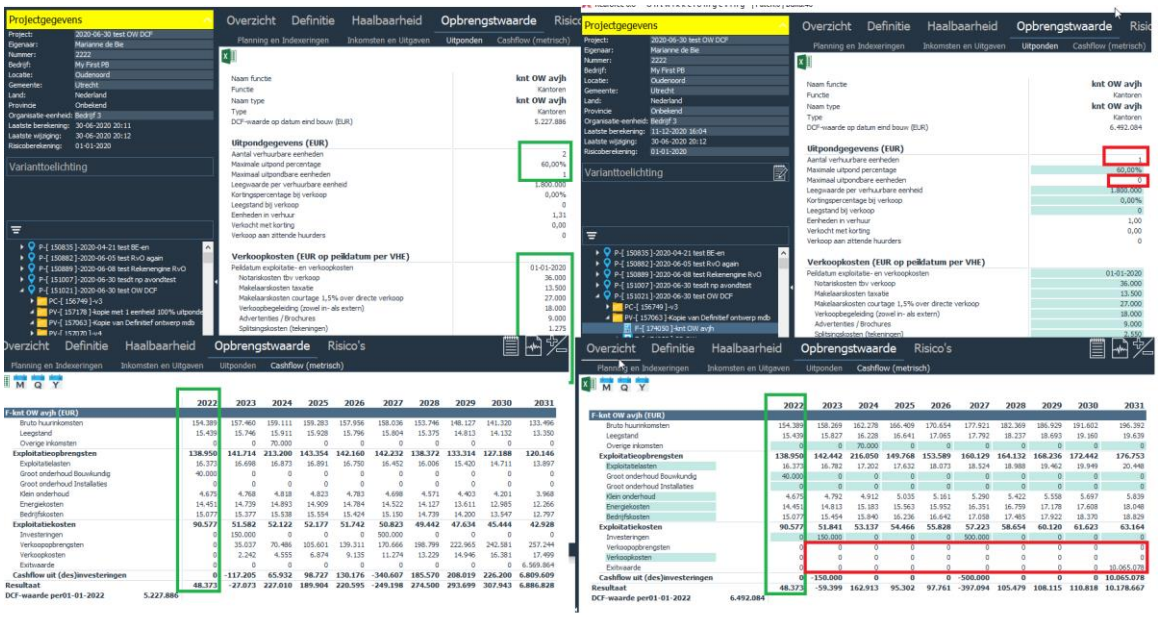
- Voor typen bedrijfshuisvesting, leisure en utilitair: aantal eenheden in de conversie van het bouwprogramma Reaforce (en dus in de Wizard Opbrengstwaardeberekening) is altijd 1.

Let op!

1. Indien er t/m Reaforce 6.7 voor typen BHV, L&U opbrengstwaardeberekeningen zijn gemaakt, waarin handmatig het aantal eenheden is aangepast naar > 1 EN er tevens sprake is van een uitpondscenario met een uitpondscenario < 100,00% dan zullen er na conversie rekenkundige verschillen in de opbrengstwaarde ontstaan nadat de PV opnieuw wordt doorgerekend.
   In onderstaand voorbeeld wordt e.e.a. toegelicht.

   Uitgangssituatie:
   In Reaforce 6.7 is er sprake van een type kantoren met onderstaand bouwprogramma
   1.000 m^2 BVO en 850 m^2 VVO
   In de opbrengstwaardeberekening in Reaforce 6.7 zijn handmatig 2 eenheden ingevuld.
   Per eenheid wordt het bouwprogramma dan:
   500 m^2 BVO en 435 m^2 VVO
   Tevens is er sprake van een uitpondscenario met een maximaal uitpondpercentage ad 60,00%. In dit geval wordt er dan uiteindelijk 1 eenheid uitgepond (2* 60%).

   In de conversie naar Reaforce 7.0 wordt het bouwprogramma in Reaforce als volgt geconverteerd:
   1.000 m^2 bruto en 850 m^2 netto en 1 eenheid
   Gevolg is dat er met een maximaal uitpondpercentage ad 60,00% in Reaforce 7.0 niets meer wordt uitgepond (er moet minimaal 1 (gehele) eenheid worden uitgepond).



   Om toch dezelfde opbrengstwaarde te verkrijgen, kan in Reaforce 7.0 het bouwprogramma handmatig worden aangepast (m^2 bruto, m^2 netto en aantal eenheden), zodat de uitgangspunten voor de berekening weer hetzelfde zijn.

2. Indien er t/m Reaforce 6.7 voor typen BHV en L&U opbrengstwaardeberekeningen zijn gemaakt, waarin handmatig het aantal eenheden is aangepast naar > 1, dan kunnen de exploitatie- en verkoopkosten andere bedragen vertonen, indien als grondslag voor de berekening was gekozen voor:
    - Bedrag per m^2 BVO
    - Bedrag per m^2 VVO
    - % van de huuropbrengsten

7 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Financiering EV/VV

In versie 7.0 zijn in de Financieringsmodule geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

8 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Projectcontrol

In versie 7.0 zijn in de module Projectcontrol geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

9 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Risicomanagement

In versie 7.0 zijn in de module Risicomanagement geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

10 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Applicatiebeheer

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in de module Applicatiebeheer beschreven.

10.1 Instelling invoer opbrengstwaarde verwijderd

In de map Instellingen\Set up\Algemeen is de keuzemogelijkheid voor de invoer van de opbrengstwaarde (invoer op peildatum of op datum eind bouw) verwijderd.
Deze instelling is overbodig geworden door de introductie van de generieke Methoden van Koopsombepaling, waarbij de Reaforce-gebruiker altijd de mogelijkheid heeft om de Opbrengstwaarde op peildatum of de geïndexeerde waarde in te vullen (zie ook hoofdstuk 3.4 in deze handleiding).

10.2 Instelling Methode van Koopsombepaling niet meer per Functiesoort

In de map Instellingen\Set up\Methode van Koopsombepaling (voorheen Methode van Waardebepaling genoemd), wordt niet meer per Functiesoort maar op totaalniveau aangegeven of de Methode van Koopsombepaling wel/niet actief is.

10.3 Toevoeging en inrichting categorisering

In de map Instellingen\Gebouwontwikkeling\Categorisering is de categorisering van het bouwprogramma toegevoegd met een onderverdeling naar vastgoedsegmenten (zie ook hoofdstuk 3.3.5 in deze handleiding).
Per vastgoedsegment kan optioneel een specifiekere categorisering worden aangebracht met categorieën/subcategorieën.
Onder het vastgoedsegment 'Wonen' kan bijvoorbeeld een splitsing naar EGW en MGW en/of huur en koop worden gemaakt.
In Reaforce kan een woontype dan vervolgens met deze categorieën/subcategorieën gelabeld worden.
Het vastgoedsegment 'Overig' en de eventueel daaronder liggende categorisering is op alle typen in Reaforce toe te passen.

<u>Toevoegen van een categorie:</u>

- Ga naar de map: Instellingen\Gebouwontwikkeling\Categorisering\<vastgoedsegment>
- Via het icoon  kan een categorie worden toegevoegd

<u>Toevoegen van een categorie met subcategorie(ën):</u>

- Ga naar de map: Instellingen\Gebouwontwikkeling\Categorisering\<vastgoedsegment>
- Via het icoon  kan een categorie met subcategorie worden toegevoegd
- De toegevoegde categorie wordt vervolgens als submap onder het betreffende vastgoedsegment toegevoegd
- Ga vervolgens naar de map met de zojuist toegevoegde categorie
- Via het icoon  kunnen subcategorieën worden toegevoegd

10.4 Indeling typen in bebouwd en onbebouwd

In de map Defaults (Admin)\Gebouwontwikkeling\<wonen, parkeren, BHV of Leisure/Utilitair>\Typeniveau\Bouwprogramma wordt per defaultset getoond of het type een bebouwd of onbebouwd type is. Deze indeling kan niet gemuteerd worden.

10.5 Keuzemogelijkheid voor een anonymous log

In de map Instellingen\Set up\Algemeen kan worden aangegeven of de Reaforce logfile wel/niet geanonimiseerd moet worden.
In de anonieme weergave worden de namen van de Reaforce-gebruikers niet meer vermeld in de logfile; elke user wordt dan weergegeven als 'anonymous'.

11 Nieuwe functionaliteiten Reporting & Analyse

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in de module Reporting & Analyse beschreven.

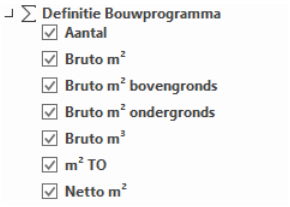
11.1 Templates: Categorisering & generieke opzet bouwprogramma

In de templates is de flexibel in te richten categorisering met de hiërarchie vastgoedsegment/categorie/subcategorie (zie paragraaf 3.3.5) verwerkt:

Vastgoedsegment	Categorie	Subcategorie	Aantal	m² TO	Bruto m³	Bruto m²	Netto m²
Overig	Algemene ruimte		20	5.286	6.960	2.400	2.040
Wonen	Huurwoningen	MGW	20	5.286	6.960	2.400	2.040
Bedrijfshuisvesting			1	-	8.000	2.000	1.900
Mobiliteit			2	-	24.000	4.000	3.400
Overig	Berging		10	-	3.480	1.200	1.020
	Technische ruimte		11	-	3.828	1.320	1.122
Parkeren			40	1.600	-	-	-
Wonen	Huurwoningen	EGW	20	-	6.960	2.400	2.040
	Koopwoningen	EGW	20	-	6.960	2.400	2.040
			144	**12.172**	**67.148**	**18.120**	**15.602**

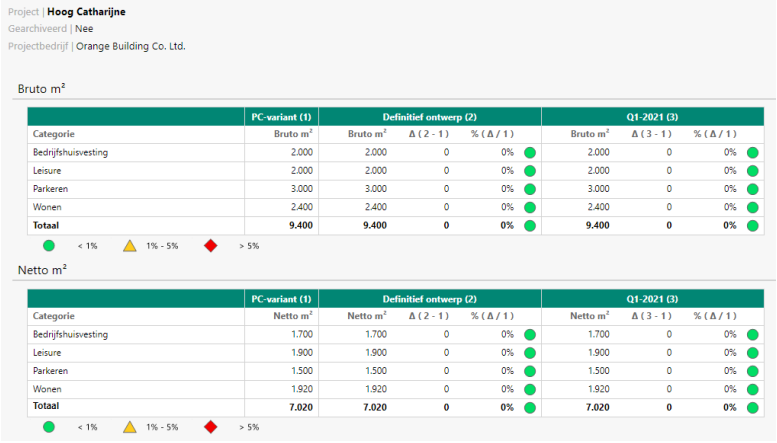
Hierbij is ook de labeling van DAEB/niet-DAEB naar typeniveau (zie paragraaf 3.7) gegaan en op dat niveau in de templates verwerkt.

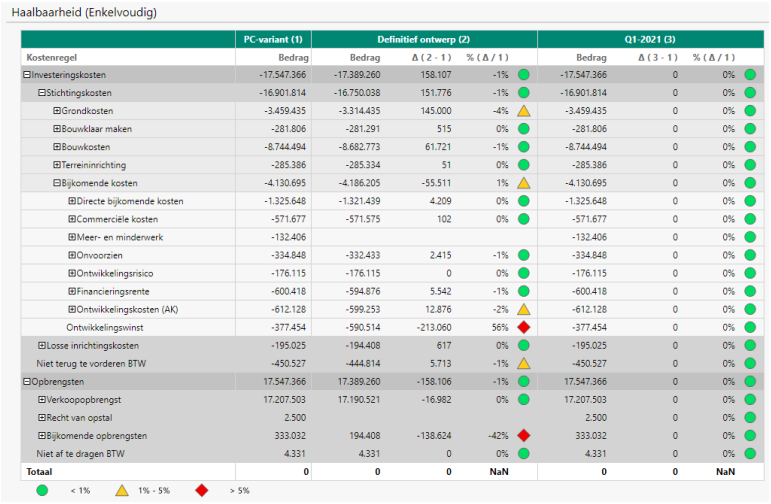
Tot slot is ook de generieke opzet van het bouwprogramma (zie paragraaf 3.3.1) overgenomen in de templates:



11.2 Standaard rapportages

Het rapport managementsamenvatting heeft een nieuwe layout gekregen:

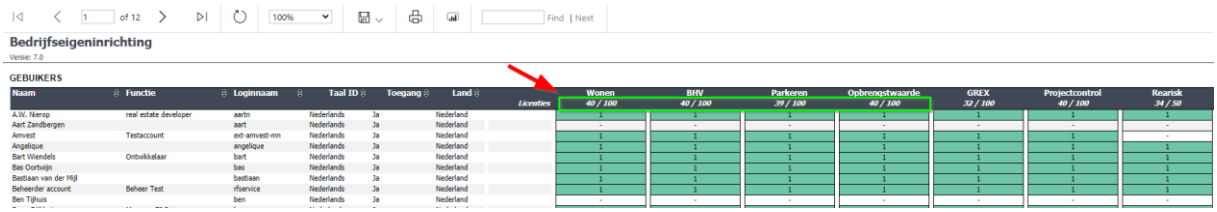




Kostenregel	PC-variant (1) Bedrag	Definitief ontwerp (2) Bedrag	Δ (2 - 1)	% (Δ / 1)	Q1-2021 (3) Bedrag	Δ (3 - 1)	% (Δ / 1)
⊟Investeringskosten	-17.547.366	-17.389.260	158.107	-1%	-17.547.366	0	0%
⊟Stichtingskosten	-16.901.814	-16.750.038	151.776	-1%	-16.901.814	0	0%
⊞Grondkosten	-3.459.435	-3.314.435	145.000	-4%	-3.459.435	0	0%
⊞Bouwklaar maken	-281.806	-281.291	515	0%	-281.806	0	0%
⊞Bouwkosten	-8.744.494	-8.682.773	61.721	-1%	-8.744.494	0	0%
⊞Terreininrichting	-285.386	-285.334	51	0%	-285.386	0	0%
⊟Bijkomende kosten	-4.130.695	-4.186.205	-55.511	1%	-4.130.695	0	0%
⊞Directe bijkomende kosten	-1.325.648	-1.321.439	4.209	0%	-1.325.648	0	0%
⊞Commerciële kosten	-571.677	-571.575	102	0%	-571.677	0	0%
⊞Meer- en minderwerk	-132.406				-132.406	0	0%
⊞Onvoorzien	-334.848	-332.433	2.415	-1%	-334.848	0	0%
⊞Ontwikkelingsrisico	-176.115	-176.115	0	0%	-176.115	0	0%
⊞Financieringsrente	-600.418	-594.876	5.542	-1%	-600.418	0	0%
⊞Ontwikkelingskosten (AK)	-612.128	-599.253	12.876	-2%	-612.128	0	0%
Ontwikkelingswinst	-377.454	-590.514	-213.060	56%	-377.454	0	0%
⊞Losse inrichtingskosten	-195.025	-194.408	617	0%	-195.025	0	0%
Niet terug te vorderen BTW	-450.527	-444.814	5.713	-1%	-450.527	0	0%
⊟Opbrengsten	17.547.366	17.389.260	-158.106	-1%	17.547.366	0	0%
⊞Verkoopopbrengst	17.207.503	17.190.521	-16.982	0%	17.207.503	0	0%
⊞Recht van opstal	2.500				2.500	0	0%
⊞Bijkomende opbrengsten	333.032	194.408	-138.624	-42%	333.032	0	0%
Niet af te dragen BTW	4.331	4.331	0	0%	4.331	0	0%
Totaal	**0**	**0**	**0**	**NaN**	**0**	**0**	**NaN**

< 1% 1% - 5% > 5%

Het bedrijfseigen inrichting rapport is uitgebreid met een overzicht van gebruikte/beschikbare modulelicenties:

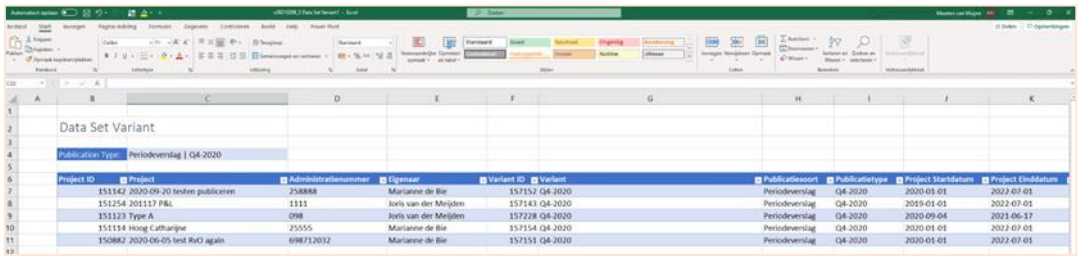


11.3 Optionele rapportages

Onderstaande rapportages worden niet standaard uitgeleverd maar kunnen in overleg met uw consultant worden geplaatst:

<u>Dataset variantniveau (Excel)</u>

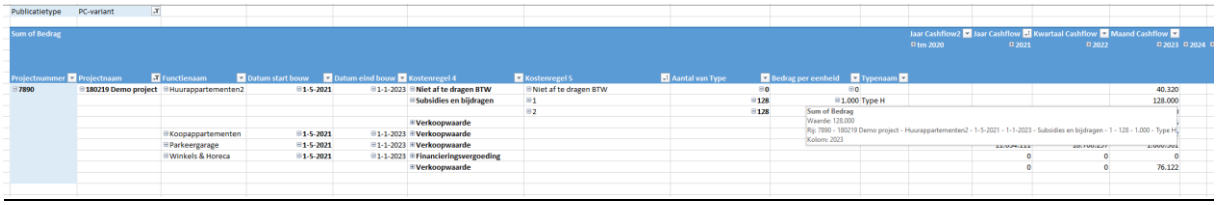
In een van de gebruikersgroepen is de wens geuit om een dataset op variantniveau te kunnen genereren om verschillende ad-hoc vragen te kunnen beantwoorden. Hier is uiting aan gegeven door een dataset te creëren waarbij per publicatie de volgende gegevens gegenereerd kunnen worden: Projectdetails, Variantdetails, Realisatieplanning, Procesplanning, Bouwprogramma en de voornaamste kosten/opbrengstenposten.



Opmerking: Wanneer men gebruik wenst te maken van dit rapport, dient de gebruiker leesrechten te krijgen tot de Reasult_Reporting_Staging database. Dit is niet voor elke klant vanzelfsprekend vandaar dat dit rapport enkel op aanvraag wordt aangeboden

Rapportage subsidies en bijdragen (+ overige opbrengsten) (Excel)

In Reaforce bestaat de mogelijkheid om subsidies op typeniveau te specificeren. Dergelijke details komen niet terug in onze standaard templates. Om deze specifieke subsidiedetails op typeniveau, maar ook in de tijd weer te kunnen gegeven is er een dataset ontwikkeld die deze details uit Reaforce ophaalt.



Opmerking: Wanneer men gebruik wenst te maken van dit rapport, dient de gebruiker leesrechten te krijgen tot de Reasult Reporting Staging database. Dit is niet voor elke klant vanzelfsprekend vandaar dat dit rapport enkel op aanvraag wordt aangeboden

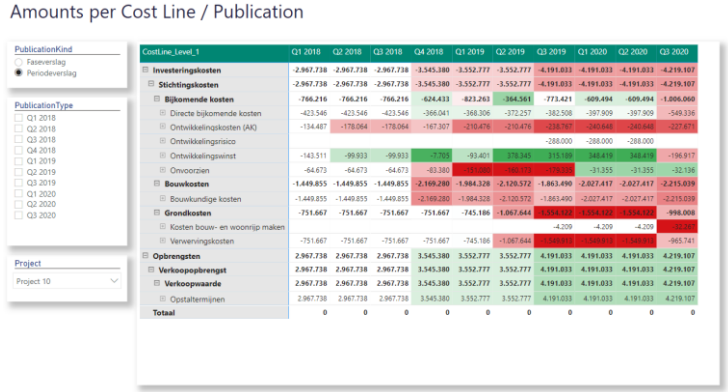
PowerBI datamodel

Het ontwikkelen en optimaliseren van Power BI dashboards is een continu proces. Nu hebben wij meerdere dashboards ontwikkeld zoals een grafische planning weergave, een trendanalyse en een IRR-gevoeligheidsanalyse. Dergelijke overzichten kunnen helpen bij de dagelijkse bedrijfsvoering maar ook om juiste beslissingen te nemen.

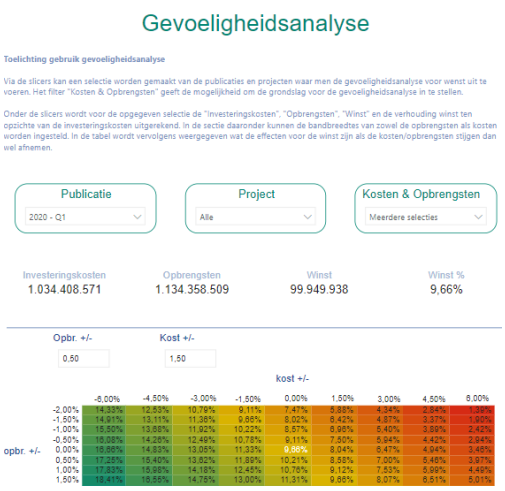
Planning overzicht



Trendanalyse



IRR gevoeligheidsanalyse



Opmerking: Wanneer men gebruik wenst te maken van onze Power BI dashboards, zijn andere requirements van toepassing dan bij onze standaard software en zullen er in sommige gevallen additionele kosten in rekening worden gebracht. Zo dient men onder andere te beschikken over Power BI pro licenties en dienen er enkele zaken te worden ingericht op de omgeving zodat wij de dashboards e.d. kunnen neerzetten/onderhouden. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met een van onze consultants.