

Handleiding Reaforce Opbrengstwaarde



Product	Reaforce Opbrengstwaarde
Release	7.1
Document status	Definitief
Document versie	1.0
Laatste wijziging	2021-10-14

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Algemene werking Reaforce	3
1.2	Algemene werking Reaforce module Opbrengstwaarde	3
2	Toevoegen van een opbrengstwaardeberekening.....	4
2.1	Toelichting Wizard Opbrengstwaarde	5
2.1.1	Parameters.....	5
2.1.2	Berekening Indexering en leegstand	7
2.1.2.1	Wonen en parkeren	7
2.1.2.2	Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilitair	8
2.1.3	Berekening mutatiegraad	9
2.1.4	Berekening inkomsten.....	10
2.1.4.1	Wonen en parkeren	10
2.1.4.2	Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilita	10
2.1.5	Uitponden (optioneel)	11
2.1.5.1	Uitpondgegevens.....	12
2.1.5.2	Uitpondschema	13
3	Toelichting uitvoerschermen Opbrengstwaarde	15
3.1	Planning en Indexeringen	15
3.2	Inkomsten en uitgaven	15
3.2.1	Exploitatiekosten	15
3.3	Uitponden (optioneel)	16
3.3.1	Verkoopkosten	16
3.4	Cashflow metrisch	16
4	Verwerking van de opbrengstwaardeberekening in Reaforce.....	18
4.1	Opbrengstwaarde	18
4.2	Onrendabele top.....	20
5	Verwijderen van een opbrengstwaardeberekening	21

1 Inleiding

De Reaforce module Opbrengstwaarde maakt onderdeel uit van het softwareprogramma Reaforce Gebouwontwikkeling.

1.1 Algemene werking Reaforce

Reaforce Gebouwontwikkeling (hierna aangeduid als Reaforce) is een proces georiënteerd, financieel softwareprogramma wat speciaal is ontwikkeld voor het consistent prognosticeren, optimaliseren en bewaken van gebouwontwikkelingsprojecten gedurende de totale looptijd (ontwikkelings-, realisatie- en nazorgperiode).

1.2 Algemene werking Reaforce module Opbrengstwaarde

Binnen Reaforce Gebouwontwikkeling heeft u de mogelijkheid om de module Opbrengstwaarde te activeren en zodoende een opbrengstwaardeberekening te maken van gebouwontwikkelingsprojecten op datum eind bouw.

Hiertoe wordt er eerst een prognose gemaakt van de toekomstige inkomsten en uitgaven gedurende de exploitatieperiode en (op maandbasis) in de tijd uitgezet.

Vervolgens worden deze toekomstige kasstromen conform de *Discounted Cashflow Methode (DCF-methode)* netto contant gemaakt naar datum eind bouw (= datum opbrengstwaarde) op functieniveau. Deze netto contante waarde is gelijk aan de Opbrengstwaarde.

Indien er na het lezen van dit document nog onduidelijkheden zijn over het gebruik of de functionaliteiten van de module Opbrengstwaarde, dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk van Reasult BV te Ede tel: 0318 – 67 29 31.

2 Toevoegen van een opbrengstwaardeberekening

Als u in Reaforce een nieuw type gaat toevoegen met de Methode van Koopsombepaling Huur (OW en ORT), dan geeft u bij het aanmaken van het type een bedrag in voor:

- Aanvangshuur
- Opbrengstwaarde
- Onrendabele top

Na het aanmaken van het type kunt u dan desgewenst een opbrengstwaardeberekening maken.

Hoe?

- Ga in de projectboom naar de betreffende PV of Functie;
- Ga in de Tabstructuur naar Definitie – Verkoopopbrengst;
- Activeer de hyperlink 'OW-berekening toevoegen' voor het type waarvoor u de opbrengstwaarde wilt berekenen;
- Doorloop de Wizard;

Overzicht **Definitie** **Haalbaarheid**

Bouwprogramma Planning en Indexeringen Verkoopopbrengst Grondkosten Bouwkosten Bijkomende k

F - Huur OW

app OW

Appartementen
Wonen
Huur
10 eenheden
Nieuwbouw
100,00 bruto m²
75,00 netto m²
300,00 bruto m³
20,00 m² TO

Koopsombepaling op peildatum (EUR)

Methode van koopsombepaling
Parameters koopsombepaling

Koopsommenlijst / huurprijslijst toegepast?
Koopsom op peildatum

Indexering

	Totaal
Peildatum	01-02-2021
Index per jaar	0,00%
Looptijd indexatie tot datum	eind bouw
Parameters koopsombepaling (geïndexeerd)	700,00 (200.000 en 20.000) per eenheid per maand
Stijging koopsom	0

OW-berekening toevoegen

Huur (OW en ORT)
700,00 (200.000 en 20.000)
per eenheid per maand

220.000

Activeringszone voor het toevoegen van een opbrengstwaardeberekening

Als een opbrengstwaardeberekening is toegevoegd, dan wordt dat op het scherm Verkoopopbrengst weergegeven als 'OW-berekening actief'.

De waarden:

- Aanvangshuur
- Opbrengstwaarde
- Onrendabele top

zijn nu alleen nog te muteren via de Wizard Opbrengstwaarde.

2.1 Toelichting Wizard Opbrengstwaarde

De Wizard Opbrengstwaarde bestaat uit verschillende invoerkaarten/dialogvensters. Na het invullen van de dialogvensters wordt de opbrengstwaardeberekening daadwerkelijk aangemaakt met behulp van de knop 'voltooien' onderin het dialogvenster. Vervolgens verschijnt er in de Tabstructuur van Reaforce een extra Tab genaamd 'Opbrengstwaarde' met daaronder verschillende uitvoervensters waarin u de gegevens van de opbrengstwaardeberekening kunt raadplegen en muteren.

In onderstaande paragrafen volgt een toelichting op de Wizard Opbrengstwaarde per invoerkaart of onderdeel daarvan.

2.1.1 Parameters

Afhankelijk van de *functiedefinitie* (Wonen, Parkeren of Bedrijfshuisvesting, Leisure of Utilitair) worden de bijbehorende default *parameters*, die vooraf in Reaforce Applicatiebeheer zijn ingesteld, opgehaald.

Datum opbrengstwaardeberekening:

De *datum opbrengstwaardeberekening* wordt overgenomen uit Reaforce en is de *datum einde bouw*. Deze datum kunt u niet zelf wijzigen.

Dit betekent dat bij het wijzigen van de datum einde bouw in Reaforce de datum van de opbrengstwaardeberekening ook zal wijzigen.

Alle kosten en opbrengsten die in de Opbrengstwaardeberekening worden ingevuld, worden *netto contant* (NC) gemaakt naar deze datum.

Exploitatieperiode:

Hier vult u een (geheel) aantal jaren in. Over deze gehele periode wordt vervolgens de NCW-berekening uitgevoerd.

Peildatum exploitatie- en verkoopkosten:

Standaard staat de '*peildatum exploitatie- en verkoopkosten*' op 1 januari van het jaar waarop de *opbrengstwaarde* wordt aangemaakt.

De bedragen die u, na het doorlopen van de Wizard Opbrengstwaarde, invult voor de exploitatie- en verkoopkosten zijn altijd bedragen op peildatum per verhuurbare eenheid. Deze bedragen worden vervolgens conform de *index exploitatie- en verkoopkosten* geïndexeerd en deze geïndexeerde bedragen worden vervolgens als maandbedrag in de cashflow opgenomen.

De berekening van de exploitatiekosten per maand is als volgt:

$$(\text{Exploitatiekosten op peildatum} * (1 + \text{index\%})^{(\text{aantal maanden indexering}/12)})/12$$

Disconteringsvoet:

Voor de te hanteren *disconteringsvoet* in de NCW-berekening kunt u twee percentages opgeven met het bijbehorende *switchjaar*.

Looptijd periode 1: Dtm opbrengstwaardeberekening t/m Dtm opbrengstwaardeberekening + x jaar

Looptijd periode 2: Dtm opbrengstwaardeberekening + x jaar t/m Einddatum exploitatie

Exit yield:

De exit yield is het percentage waarmee de restwaarde van het type op Einddatum exploitatie wordt berekend.

De berekening van de restwaarde is als volgt:

$$(\text{Geïndexeerde jaarhuur op einddatum exploitatie} + 1 \text{ jaar}) / \text{Exit yield } \%$$

2.1.2 Berekening Indexering en leegstand

Wonen -> Rijwou OW avmh

P-Test Reaforce OW ▶ PI-v2 ▶ F-Wonen

Indexering en Leegstand

Index exploitatie- en verkoopkosten Indexeringsmaand huur

Leegstand streefhuur Leegstand netto huur

Methodiek verhoging netto huur en indexering streefhuur
☒ Gedifferentieerd in de tijd ☐ Verhouding netto huur t.o.v. streefhuur

Huurverhoging	per datum	Netto huur	Streefhuur
Exploitatiejaar 1	juli-2022	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 2	juli-2023	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 3	juli-2024	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 4	juli-2025	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 5	juli-2026	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 6 en verder	juli-2027	0,00 %	0,00 %

Mutatie

Mutatiegraad in eerste jaar

Perc. niet gemuteerde eenheden na Jaar

Groepercentage mutatiegraad

Uitponden ☐

Inkomsten

Aantal verhuurbare eenheden

Index verkoopwaarde per jaar

	per 30-06-2020	per 01-01-2022 (eind bouw)
Streefhuur per eenheid per maand	1.050,00	1.089,80
Streefhuur per VHE per jaar	12.600,00	13.077,65
Netto huur per eenheid per maand	1.000,00	1.037,91
Netto huur per VHE per jaar	12.000,00	12.454,91

Opbrengstwaarde

Vorige

Voltooiën

Annuleren

knt OW avjh -> knt OW avjh

P-Test Reaforce OW ▶ PI-v2 ▶ F-knt OW avjh

Indexering en Leegstand

Index exploitatie- en verkoopkosten Indexeringsmaand huur

Index huurstijging Looptijd huurcontract (mnd)

Potentiegroei Index Switchjaar Potentiegroei t/m 12-2026

Leegstand contracthuur Leegstand markthuur

Mutatie

Mutatiegraad in eerste jaar

Perc. niet gemuteerde eenheden na Jaar

Groepercentage mutatiegraad

Uitponden ☐

Inkomsten

Aantal verhuurbare eenheden

Index verkoopwaarde per jaar

	per 30-06-2020	per 01-01-2022 (eind bouw)
Markthuur per netto m ² per jaar	€ 175,00	€ 181,63
Markthuur per VHE per jaar	€ 148.750,00	€ 154.388,95
Contracthuur per netto m ² per jaar	€ 170,00	€ 176,44
Contracthuur per VHE per jaar	€ 144.500,00	€ 149.977,84

Opbrengstwaarde

Vorige

Voltooiën

Annuleren

Index exploitatie- en verkoopkosten:

De *index exploitatie- en verkoopkosten* indexeert de opgegeven *exploitatiekosten* en *verkoopkosten* op maandbasis vanaf de opgegeven *peildatum*.

2.1.2.1 Wonen en parkeren

De indexering van de *netto- en streefhuur* wordt tot datum einde bouw geïndexeerd met de *verkoopwaarde-index* uit Reaforce. Hierna worden deze huren geïndexeerd met respectievelijk *index netto huur* of *index streefhuur*.

Indexen huurstijging:

Met behulp van de *indexeringsmaand* wordt de *jaarlijkse huurindexatie* meegenomen in de berekening.

Voor de *functies* woningen en parkeren staat de *indexeringsmaand default* op de maand juli.

De netto huur wordt geïndexeerd conform de *index netto huur*.

De streefhuur wordt geïndexeerd conform de *index streefhuur*.

Voor beide indexen kunt u voor de eerste 5 exploitatiejaren een indexpercentage per jaar invullen.

Voor de resterende exploitatieperiode (exploitatiejaar 6 en verder) kunt u vervolgens 1 indexpercentage invullen.

Via de mutatie is aan te geven hoeveel eenheden er jaarlijks door mutatie op de streefhuur worden gezet.

De totale huurinkomsten worden op het scherm cashflow metrisch getoond als *bruto huurinkomsten*.

Leegstand:

Voor de *leegstand* als gevolg van *mutatie* wordt in het *leegstandpercentage* onderscheid gemaakt tussen *leegstand* over de *streefhuur* en *leegstand* over de *netto huur*.

2.1.2.2 Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilitair

De indexering van de *contract-* en *markthuur* worden tot *einde bouw* geïndexeerd met de *verkoopwaarde-index* uit Reaforce. Hierna worden deze huren geïndexeerd met respectievelijk de *index huurstijging* of *potentiegroei index*.

Indexen huurstijging:

Met ingang van de *indexeringsmaand* wordt de *jaarlijkse huurindexatie* meegenomen in de berekening.

Voor de *functiecategorieën* Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilitair staat de *indexeringsmaand default* op 1 januari.

Voor de indexering van de huurinkomsten heeft u de mogelijkheid om de *contracthuur* los van de *markthuur* te laten stijgen.

De *contracthuur* wordt geïndexeerd conform de *index huurstijging*.

De *markthuur* wordt in eerste instantie geïndexeerd conform de *potentiegroei index*. De duur van deze *indexatieperiode* kunt u instellen met behulp van het *switchjaar potentiegroei*. Hierna wordt de *markthuur* geïndexeerd conform de *index huurstijging*.

De totale huurinkomsten worden op het scherm cashflow metrisch getoond als *bruto huurinkomsten*.

Looptijd huurcontract (mnd):

De *looptijd huurcontract (mnd)* wordt (vanaf datum einde bouw in Reaforce) aangegeven in hele maanden. Deze looptijd bepaalt de looptijd van de *contracthuur*.

Indien de exploitatieperiode kleiner is dan de *looptijd* van het *huurcontract*, dan wordt er gedurende de gehele exploitatieperiode met de *contracthuur* gerekend.

Indien de exploitatieperiode groter is dan de *looptijd* van het *huurcontract*, dan wordt voor de *inkomsten* na de duur van het huurcontract gerekend met de geïndexeerde *markthuur*.

Leegstand:

Voor de *leegstand* als gevolg van *mutatie* wordt in het *leegstandpercentage* onderscheid gemaakt tussen *leegstand* over de *contracthuur* en *leegstand* over de *markthuur*.

2.1.3 Berekening mutatiegraad

Wonen -> Rijwou OW avrh

P-Test Reaforce OW -> PV-v2 -> F-Wonen

Indexering en Leegstand

Index exploitatie- en verkoopkosten

2,5

Indexeringsmaand huur

juli

Leegstand streefhuur

2,00 %

Leegstand netto huur

2,00 %

Methodiek verhoging netto huur en indexering streefhuur

☒ Gedifferentieerd in de tijd

☐ Verhouding netto huur t.o.v. streefhuur

Huurverhoging	per datum	Netto huur	Streefhuur
Exploitatiejaar 1	juli-2022	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 2	juli-2023	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 3	juli-2024	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 4	juli-2025	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 5	juli-2026	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 6 en verder	juli-2027	0,00 %	0,00 %

Mutatie

Mutatiegraad in eerste jaar

0,00 %

Perc. niet gemuteerde eenheden

5,00 %

na

25

Jaar

Groepercentage mutatiegraad

0,92 %

Uitponden

☐

Inkomsten

Aantal verhuurbare eenheden

10

Index verkoopwaarde per jaar

2,50 %

Streefhuur per eenheid per maand

1.050,00

Streefhuur per VHE per jaar

12.600,00

Netto huur per eenheid per maand

1.000,00

Netto huur per VHE per jaar

12.000,00

per 30-06-2020

1.089,80

13.077,65

1.037,91

12.454,91

per 01-01-2022 (eind bouw)

knt OW avrh -> knt OW avrh

P-Test Reaforce OW -> PV-v2 -> F-knt OW avrh

Indexering en Leegstand

Index exploitatie- en verkoopkosten

2,5

Indexeringsmaand huur

januari

Index huurstijging

2,50 %

Looptijd huurcontract (mnd)

60

Potentiegroei Index

2,25 %

Switchjaar Potentiegroei t/m 12-2026

5

Leegstand contracthuur

10,00 %

Leegstand markthuur

10,00 %

Mutatie

Mutatiegraad in eerste jaar

0,00 %

Perc. niet gemuteerde eenheden

5,00 %

na

25

Jaar

Groepercentage mutatiegraad

0,92 %

Uitponden

☐

Inkomsten

Aantal verhuurbare eenheden

1

Index verkoopwaarde per jaar

2,50 %

Markthuur per netto m² per jaar

€ 175,00

€ 181,63

Markthuur per VHE per jaar

€ 148.750,00

€ 154.388,95

Contracthuur per netto m² per jaar

€ 170,00

€ 176,44

Contracthuur per VHE per jaar

€ 144.500,00

€ 149.977,84

per 30-06-2020

per 01-01-2022 (eind bouw)

Mutatie:

De *mutatie* gebruikt u om het tempo aan te geven waarin de *eenheden* van huurder wijzigen en dus van *netto*- naar *streefhuur* (bij Functies Wonen en Parkeren) of van *contracthuur* naar *markthuur* (bij Functies Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilitair) gaan.

Eenheden die al op streef- of markthuur staan worden in deze vorm van mutatie dus niet nogmaals gemuteerd. Het doel is een simulatie van *huurharmonisatie* na te bootsen en zo versneld van *netto*- of *contracthuur* op respectievelijk *streef*- en *markthuur* te komen.

De *mutatiegraad* wordt berekend door een maandelijkse verlaging van de nog niet gemuteerde *eenheden*. Hierbij wordt rekening gehouden met het op te geven restant niet gemuteerde *eenheden* na x jaar en een aanvang *mutatiegraad in het eerste jaar*. Dit resulteert in een S- curve voor het verloop van de *mutatie*.

Uitponden:

Bij het toepassen van een *uitpondscenario* vindt er een verlaging plaats van het *aantal eenheden* dat nog in verhuur is.

De éénmalige *verkoopopbrengsten* worden op het scherm cashflow metrisch getoond als verkoopopbrengsten (als onderdeel van de cashflow uit (des)investeringen).

De invoervelden *mutatiegraad in eerste jaar* en *percentage niet gemuteerde eenheden na x jaar* zijn nu niet meer te wijzigen.

2.1.4 Berekening inkomsten

Wonen -> Rijwou OW avrh

P-Test Reaforce OW -> PV-v2 -> F-Wonen

Indexering en Leegstand

Index exploitatie- en verkoopkosten: Indexeringsmaand huur:

Leegstand streefhuur: Leegstand netto huur:

Methodiek verhoging netto huur en indexering streefhuur:
☒ Gedifferentieerd in de tijd
☐ Verhouding netto huur t.o.v. streefhuur

Huurverhoging	per datum	Netto huur	Streefhuur
Exploitatiejaar 1	juli-2022	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 2	juli-2023	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 3	juli-2024	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 4	juli-2025	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 5	juli-2026	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 6 en verder	juli-2027	0,00 %	0,00 %

Mutatie

Mutatiegraad in eerste jaar:

Perc. niet gemuteerde eenheden: na Jaar

Groepercentage mutatiegraad:

Uitponden: ☐

Inkomsten

	per 30-06-2020	per 01-01-2022 (eind bouw)
Aantal verhuurbare eenheden	10	
Index verkoopwaarde per jaar	2,50 %	
Streefhuur per eenheid per maand	1.050,00	1.089,80
Streefhuur per VHE per jaar	12.600,00	13.077,65
Netto huur per eenheid per maand	1.000,00	1.037,91
Netto huur per VHE per jaar	12.000,00	12.454,91

knt OW avrh -> knt OW avrh

P-Test Reaforce OW -> PV-v2 -> F-knt OW avrh

Indexering en Leegstand

Index exploitatie- en verkoopkosten: Indexeringsmaand huur:

Index huurstijging: Looptijd huurcontract (mnd):

Potentiegroei Index: Switchjaar Potentiegroei t/m 12-2026:

Leegstand contracthuur: Leegstand markthuur:

Mutatie

Mutatiegraad in eerste jaar:

Perc. niet gemuteerde eenheden: na Jaar

Groepercentage mutatiegraad:

Uitponden: ☐

Inkomsten

	per 30-06-2020	per 01-01-2022 (eind bouw)
Aantal verhuurbare eenheden	1	
Index verkoopwaarde per jaar	2,50 %	
Markthuur per netto m² per jaar	€ 175,00	€ 181,63
Markthuur per VHE per jaar	€ 148.750,00	€ 154.388,95
Contracthuur per netto m² per jaar	€ 170,00	€ 176,44
Contracthuur per VHE per jaar	€ 144.500,00	€ 149.977,84

2.1.4.1 Wonen en parkeren

Aantal verhuurbare eenheden:

Het aantal verhuurbare eenheden is gelijk aan het aantal eenheden in het bouwprogramma van Reaforce en wordt daaruit overgenomen.

De getoonde huurparameters bij *netto*- en *streefhuur* worden bij het toevoegen van een *opbrengstwaardeberekening* overgenomen uit Reaforce. De bijbehorende datum is de *peildatum verkoopwaarde* zoals deze is ingesteld in Reaforce op het scherm *Verkoopopbrengst*.

De huur wordt in Reaforce op Typeniveau op dagbasis geïndexeerd vanaf *peildatum* tot resp. datum *start bouw*, *einde bouw* of *start verkoop* met de *verkoopwaarde-index* uit Reaforce.

Streef- en netto huur:

Voor de verfijning van de berekening kunt u voor de *netto*- en *streefhuur* andere bedragen opgeven in de invoervelden. Vanaf datum *einde bouw* worden de *streef*- en *netto huren* jaarlijks geïndexeerd in de *indexeringsmaand* (default 1 juli) van enig jaar volgens het opgegeven indexeringsscenario.

Rekening houdend met de verschillende indexen voor *streef*- en *nettohuur*, de *mutatiegraad* en het *leegstandspercentage* bij *mutatie* worden de *inkomsten* voor de *functie* uitgerekend en per maand in de *cashflow* uitgezet.

2.1.4.2 Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilita

Aantal verhuurbare eenheden:

Het aantal verhuurbare eenheden is gelijk aan het aantal eenheden in het bouwprogramma van Reaforce en wordt daaruit overgenomen.

De getoonde huurparameters bij *markt- en contracthuur* worden bij het toevoegen van een *opbrengstwaardeberekening* overgenomen uit Reaforce. De bijbehorende datum is de *peildatum verkoopwaarde* zoals deze is ingesteld in Reaforce op het scherm *Verkoopopbrengst*.

De huur wordt in Reaforce op Typeniveau op dagbasis geïndexeerd vanaf *peildatum* tot resp. datum *start bouw, einde bouw of start verkoop* met de *verkoopwaarde-index* uit Reaforce.

Markt- en contracthuur:

Voor de verfijning van de berekening kunt u voor de *markt- en contracthuur* andere bedragen opgeven in de invoervelden. Vanaf datum *einde bouw* worden de *markt- en contracthuur* éénmaal per jaar in de indexeringsmaand (default 1 juli) van enig jaar geïndexeerd.

Rekening houdend met de verschillende indexen voor *markt- en contracthuur*, de *mutatiegraad* en het *leegstandspercentage* bij *mutatie* worden de *inkomsten* voor de *functie* uitgerekend en per maand in de *cashflow* uitgezet.

2.1.5 Uitponden (optioneel)

Het dialoogvenster voor het definiëren van een uitpondscenario wordt alleen getoond als in de Wizard Opbrengstwaarde in het 2^e dialoogvenster de optie 'Uitponden' is aangevinkt.

Voorbeeld van het 2^e dialoogvenster in de Wizard Opbrengstwaarde

Als de optie 'Uitponden' is aangevinkt, dan zijn de invoervelden *mutatiegraad in eerste jaar* en *percentage niet gemuteerde eenheden na x jaar* niet meer te wijzigen/niet meer van toepassing. De tekst 'mutatie' wordt gewijzigd in 'mutatie via uitpondschema'.

Voorbeeld van het mutatieschema bij uitponden

2.1.5.1 Uitpondgegevens

Voor het uitrekenen van de *Verkoopopbrengsten* wordt gebruik gemaakt van de *uitpondgegevens*.

Wonen -> Rijwv OW avmh

P-Test Reaforce OW ▶ PV-v2 ▶ F-Wonen

Uitpondgegevens

Switchjaar verkoopwaardeindex	
Index verkoopwaarde van 01-2022 t/m 12-2021	1,25 %
Index verkoopwaarde vanaf 01-2022	1,75 %
Verkoopwaardestijging per jaar	2,50 %
	per 30-06-2020 per 01-01-2022 (eind bouw)
Leegwaarde per verhuurbare eenheid	100.000,00 103.790,89
Kortingspercentage bij verkoop aan huurders	0,00 %
Leegstand bij verkoop	0 maanden

★ Opbrengstwaarde Vorige Volgende Annuleren

Voorbeeld van de invoerkaart *Uitpondgegevens*

De *uitpondgegevens* zijn onderverdeeld in:

Leegwaarde per verhuurbare eenheid:

De leegwaarde per verhuurbare eenheid betreft een bedrag exclusief kosten koper (k.k.). De *leegwaarde* wordt geïndexeerd vanaf *peildatum* tot datum daadwerkelijke uitponing (zie uitpondschema).

Switchjaar verkoopwaarde index:

De *verkoopwaarde index* is met het aangeven van een *switchjaar* instelbaar met twee *indexen*. Dit geeft u de mogelijkheid om voor de eerste periode een andere index op te geven dan voor de 2^e periode.

Kortingspercentage bij verkoop aan huurders:

Het is mogelijk om een *kortingspercentage* op te geven bij verkoop aan huurders. Het *kortingspercentage* wordt over de *leegwaarde* gerekend vanaf *peildatum*.

Leegstand bij verkoop:

Bij *verkoop* aan niet-zittende huurders kunt u een *leegstandsperiode* opgeven voor de maanden dat de woning leegstaat.

2.1.5.2 Uitpondschema

Wonen -> Rijwou OW avmh

P-Test Reaforce OW ▶ PV-v2 ▶ F-Wonen

Uitpondscenario

Maximale uitpond percentage

Aantal verhuurbare eenheden Maximaal uitpondbare eenheden

☒ Huurharmonisatie toepassen indien gemuteerde eenheden niet worden verkocht

☒ Huurharmonisatie toepassen nadat maximale uitpond is bereikt

Uitpondschema

Jaar	Mutatiegraad per jaar	Te verkopen		Verkocht aan		eenheden	
		Aantal	score	huurders	zit. huurders	verkocht	in verhuur
1	0,00%	0,00	100,00%	0,00%	0	0,00	10,00
2	0,92%	0,09	100,00%	0,00%	0	0,09	9,91
3	1,84%	0,18	100,00%	0,00%	0	0,27	9,73
4	2,76%	0,27	100,00%	0,00%	0	0,54	9,46
5	3,68%	0,35	100,00%	0,00%	0	0,89	9,11
6	4,60%	0,42	100,00%	0,00%	0	1,31	8,69
7	5,52%	0,48	100,00%	0,00%	0	1,79	8,21
8	6,44%	0,53	100,00%	0,00%	0	2,32	7,68
9	7,36%	0,57	100,00%	0,00%	0	2,88	7,12
10	8,28%	0,59	100,00%	0,00%	0	3,47	6,53

Opbrengstwaarde

Vorige Voltooien Annuleren

Uitpondscenario:

Voor het uitrekenen van het *uitpondschema* heeft u de mogelijkheid om per jaar specifieke instellingen aan te passen. Als hulpmiddel staat boven in het invoerscherm aangegeven om hoeveel *eenheden* het gaat en hoeveel er maximaal wordt uitgepond.

Maximaal uitpond percentage:

Door het opgeven van een percentage kunt u hier aangeven wat het maximaal te verkopen aantal *eenheden* is ongeacht of het een verkoop aan huurders of een verkoop op de vrije markt is. Bij 0,00% worden er dus geen eenheden verkocht.

Huurharmonisatie:

Om versneld van *netto*- naar *streefhuur* resp. van *contract*- naar *markthuur* te komen bestaan er twee mogelijkheden van *huurharmonisatie* t.g.v. uitponden.

1. De eerste mogelijkheid is dat de *eenheden* die niet worden verkocht meteen op *streefhuur* resp. *markthuur* worden gezet.
2. De tweede mogelijkheid is dat bij het bereiken van het *maximale uitpondpercentage* de *eenheden* die muteren op *streefhuur* resp. *markthuur* gezet worden.

U kunt, door met de muisknop één van beide opties aan te klikken, de *harmonisatie* aanpassen.

Mutatiegraad per jaar:

De *mutatiegraad* per jaar wordt in de eerste witte kolom getoond. Per willekeurig jaar heeft u de mogelijkheid om dit percentage aan te passen. Hierdoor kunt u het aantal verkoopbare *eenheden* in enig jaar aanpassen.

Per jaar is het cumulatieve percentage van het *groeipcentage mutatiegraad* te zien waarmee de nog niet gemuteerde *eenheden* wordt verminderd. De eerste keer dat u in deze invoerkaart komt, ziet u de opbouw van de *mutatiegraad* per jaar zoals die is ingesteld bij *mutatie* (zie paragraaf 2.1.3).

Te verkopen aantal:

Per jaar is aangegeven wat het *te verkopen aantal* is. Met behulp van de kolom *mutatiegraad per jaar* kunt u dit aantal beïnvloeden.

Het *groeipcentage mutatiegraad* x *aantal* nog niet gemuteerde *eenheden* = te verkopen aantal.

Te verkopen Score:

Per jaar kunt u aangeven hoeveel procent u verwacht te verkopen van de *eenheden* die in verkoop komen.

Bij een percentage 'lager dan 100%', zullen de niet verkochte eenheden weer in verhuur komen.

Eventuele huurharmonisatie zal worden toegepast met de bijbehorende index.

Verkocht aan (zittende) huurders:

Bij verkoop kunt u onderscheid maken of 'dit volledig via de *vrije markt* loopt' of 'dat er de mogelijkheid van *verkoop aan huurders*' is.

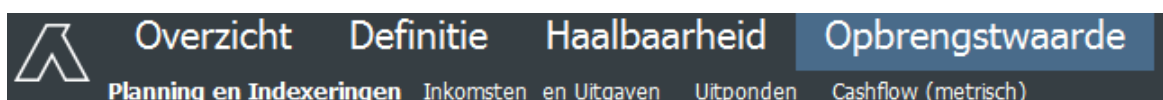
Bij verkoop aan huurders wordt er rekening gehouden met het onder paragraaf 2.1.5.2. omschreven kortingspercentage bij verkoop aan huurders. Bij een opgegeven *kortingspercentage* groter dan 0,00% zullen de opbrengsten minder zijn dan bij verkoop op de vrije markt.

Bij verkoop aan de *zittende huurder* wordt met een geheel aantal *eenheden* gerekend en zal er geen *huurderving* zijn ten gevolge van *leegstand*. Ook wordt er geen mindering toegepast ten gevolge van de ingestelde *verkoop score*. De verkoop aan *zittende huurders* gaat voor op *verkocht aan huurders* of verkoop op de *vrije markt*.

3 Toelichting uitvoerschermen Opbrengstwaarde

Als u een opbrengstwaardeberekening heeft toegevoegd, dan worden de gegevens van de berekening op diverse uitvoerschermen getoond.

Hiertoe verschijnt in de Tabstructuur op Functie-, BE-, DP- en PV-niveau een extra tabblad genaamd Opbrengstwaarde met daaronder een viertal uitvoerschermen, waarin u de gegevens van de opbrengstwaardeberekening kunt raadplegen en muteren.



Voorbeeld van de Tabstructuur indien er een Opbrengstwaardeberekening is gemaakt

In onderstaande paragrafen vindt u een toelichting op de bijbehorende schermen.

3.1 Planning en Indexeringen

Hier vindt u een overzicht van de gebruikte parameters. Deze zijn door het opnieuw activeren van de Wizard Opbrengstwaarde te muteren.

3.2 Inkomsten en uitgaven

In het bovenste gedeelte van het scherm vindt u een overzicht van de gebruikte parameters. Deze zijn door het opnieuw activeren van de Wizard Opbrengstwaarde te muteren.

Hier heeft u ook de mogelijkheid om de exploitatiekosten te muteren.

3.2.1 Exploitatiekosten

Er bestaat de mogelijkheid om vooraf door Reasult BV maximaal 10 *bedrijfseigen kostengroepen* met daarin een onderverdeling naar maximaal 10 bedrijfseigen *kostenregels* te laten definiëren. De omschrijving van de kostengroepen en kostenregels wordt op bedrijfsniveau ingesteld en deze kunnen door de individuele gebruiker dus niet worden gewijzigd.

Per kostengroep en per Functiecategorie (Wonen, Parkeren, Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilitair) wordt vervolgens een default termijnschema vastgelegd.

Hiervoor zijn 3 mogelijkheden, namelijk:

1. Lineaire verdeling gedurende de totale looptijd
2. 1 keer per jaar gedurende de totale looptijd, waarbij aangegeven kan worden in welke maand de kosten vallen
3. Invoer van een vast bedrag in 1 of meer maanden.

Voor bedrijfseigen kostengroepen die termijnschema 1 of 2 hebben, wordt vervolgens in Reaforce Applicatiebeheer per Functiecategorie (Wonen, Parkeren, Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilitair) per kostenregel een default vastgelegd.

Bij het toevoegen van een opbrengstwaardeberekening worden deze default waarden gebruikt voor het berekenen van de hoogte van de exploitatiekosten.

Het wijzigen van de exploitatiekosten geschiedt vervolgens via het scherm:

- Inkomsten en Uitgaven of Cashflow metrisch (indien de kostengroep termijnschema 1 of 2 heeft)

- Cashflow metrisch (indien de kostengroep termijnschema 3 heeft)

De exploitatiekosten in kostengroepen die termijnschema 1 of 2 hebben worden vervolgens met het *indexpercentage exploitatie- en verkoopkosten* ^(maand nr./12) per maand geïndexeerd en opgenomen in de *cashflow*.

De berekening van de exploitatiekosten per maand is als volgt:

$(\text{Exploitatiekosten op peildatum} \times (1 + \text{index\%})^{(\text{aantal maanden indexering}/12)})/12$

De exploitatiekosten in kostengroepen die termijnschema 3 hebben worden niet geïndexeerd; u geeft op het scherm Cashflow metrisch in de betreffende maand een vast (geïndexeerd) bedrag in.

3.3 Uitponden (optioneel)

Dit uitvoerscherm is alleen zichtbaar indien het uitpondscenario in de Wizard Opbrengstwaarde is aangevinkt.

Hier heeft u ook de mogelijkheid om de verkoopkosten te muteren.

3.3.1 Verkoopkosten

Er bestaat de mogelijkheid om vooraf door Reasult BV in de kostengroep Verkoopkosten maximaal tien *bedrijfseigen kostenregels* te laten definiëren. De omschrijving van de kostengroep en kostenregels wordt op bedrijfsniveau ingesteld en deze kunnen door de individuele gebruiker dus niet worden gewijzigd.

Vervolgens wordt in Reaforce Applicatiebeheer per Functiecategorie (Wonen, Parkeren, Bedrijfshuisvesting, Leisure en Utilitair) per kostenregel een default vastgelegd.

Bij het toevoegen van een opbrengstwaardeberekening worden deze default waarden gebruikt voor het berekenen van de hoogte van de verkoopkosten als er sprake is van een uitpondscenario.

Het wijzigen van de verkoopkosten geschiedt vervolgens via het scherm Inkomsten en Uitgaven of het scherm Cashflow metrisch. De *verkoopkosten* worden vervolgens met het *indexpercentage exploitatie- en verkoopkosten* ^(maand nr./12) per maand geïndexeerd en opgenomen in de *cashflow*.

3.4 Cashflow metrisch

Hier vindt u een overzicht per jaar, per kwartaal of per maand van de kosten en opbrengsten van de opbrengstwaarde.

Per functie/type in Reaforce worden onderstaande gegevens getoond.

Gegevens	Toelichting
1. Exploitatieopbrengsten	Onderverdeeld in (bruto)huurinkomsten, leegstand en overige opbrengsten
2. Exploitatiekosten	Onderverdeeld in exploitatiekosten per kostengroep
3. Cashflow uit (des)investeringen	Onderverdeeld naar Investerings-, Verkoopopbrengsten, Verkoopkosten en Exitwaarde

4. Resultaat	Saldo van Exploitatieopbrengsten -/- Exploitatiekosten -/- Cashflow uit (des)investeringen
--------------	--

Tevens wordt op dit scherm de *Netto Contante Waarde (DCF-waarde)* getoond. Deze wordt berekend door de toekomstige kasstromen conform de *Discounted Cashflow Methode (DCF-methode)* netto contant te maken naar datum eind bouw (= datum opbrengstwaarde) op functieniveau.

Deze *Netto Contante Waarde* is gelijk aan de *Opbrengstwaarde* en wordt automatisch verwerkt in de Reaforce-berekening.

Zie voor een nadere toelichting op de verwerking van de opbrengstwaardeberekening in Reaforce, hoofdstuk 4 in deze handleiding.

4 Verwerking van de opbrengstwaardeberekening in Reaforce

De uitkomsten van de opbrengstwaardeberekening worden automatisch in de Reaforce-berekening verwerkt. Het resultaat wordt o.a. op het scherm Verkoopopbrengst getoond.

4.1 Opbrengstwaarde

De nettohuur (bij Functies Wonen en Parkeren), contracthuur (bij Functies BHV, Leisure en Utilitair) en Onrendabele top die in de Wizard Opbrengstwaarde zijn ingevuld, worden in Reaforce op het scherm Verkoopopbrengst getoond als onderdeel van de 'Parameters koopsombepaling'.

Parameters

Opbrengstwaardeberekening op datum eind bouw op Functieniveau: 01-01-2022

Exploitatieperiode: 10 Jaar

Peildatum exploitatie- en verkoopkosten: 01-01-2020

Switchjaar disconteringsvoet: 10

Disconteringsvoet van 01-2022 t/m 12-2031: 6,00 %

Disconteringsvoet vanaf 01-2032: 6,25 %

Exit yield: 6,00 %

Onrendabele top per eenheid op peildatum: € 30.000

Indexering en Leegstand

Index exploitatie- en verkoopkosten: 5% Indexeringsmaand huur: juli

Leegstand streefhuur: 2,00 % Leegstand netto huur: 2,00 %

Methodek verhoging netto huur en indexering streefhuur: ☒ Gedifferentieerd in de tijd ☐ Verhouding netto huur t.o.v. streefhuur

Huurverhoging	per datum	Netto huur	Streefhuur
Exploitatiejaar 1	juli-2022	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 2	juli-2023	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 3	juli-2024	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 4	juli-2025	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 5	juli-2026	0,00 %	0,00 %
Exploitatiejaar 6 en verder	juli-2027	0,00 %	0,00 %

Mutatie via uitpondscha

Mutatiegraad in eerste jaar: 0,00 %

Perc. niet gemuteerde eenheden: 5,00 % na 25 Jaar

Groepercentage mutatiegraad: 0,92 %

Uitponden: ☒

Inkomsten

Aantal verhuurbare eenheden: 10

Index verkoopwaarde per jaar: 2,50%

	per 30-06-2020	per 01-01-2022 (eind bouw)
Streefhuur per eenheid per maand	1.050,00	1.089,80
Streefhuur per VHE per jaar	12.600,00	13.077,65
Netto huur per eenheid per maand	1.000,00	1.037,91
Netto huur per VHE per jaar	12.000,00	12.454,91

Bij een Functie Wonen wordt de netto huur per eenheid en onrendabele top per eenheid op peildatum uit de opbrengstwaardeberekening overgenomen in de Reaforce berekening

De berekende Netto Contante Waarde per type (op datum eind bouw) wordt teruggerekend naar een bedrag per eenheid en als Opbrengstwaarde per eenheid getoond op het scherm Verkoopopbrengst als onderdeel van de 'Parameters koopsombepaling (geïndexeerd)'.

Verkoopopbrengst als onderdeel van de Parameters verkoopbepaling (geïndexeerd)											
Overzicht		Definitie		Haalbaarheid		Opbrengstwaarde		Risico's			
Planning en Indexeringen		Inkomsten en Uitgaven		Uitponden		Cashflow (metrisch)					
X M Q Y											
T-Rijwou OW avmh (€)		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bruto huurinkomsten		124.549	123.929	122.174	119.322	115.442	110.629	105.001	98.696	91.864	84.662
Leegstand		2.491	2.479	2.443	2.386	2.309	2.213	2.100	1.974	1.837	1.693
Overige inkomsten		0	0	10.000	0	0	50.000	0	0	0	0
Exploitatieopbrengsten		122.058	121.450	129.730	116.936	113.133	158.416	102.901	96.722	90.027	82.968
Exploitatielasten		15.330	15.635	15.799	15.815	15.683	15.405	14.986	14.438	13.774	13.012
Groot onderhoud Bouwkundig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Groot onderhoud Installaties		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klein onderhoud		3.772	3.847	3.887	3.892	3.859	3.791	3.688	3.553	3.389	3.202
Energiekosten		13.548	13.818	13.962	13.977	13.860	13.614	13.244	12.760	12.173	11.499
Bedrijfskosten		6.504	6.633	6.703	6.710	6.654	6.536	6.358	6.126	5.844	5.520
Exploitatiekosten		39.155	39.933	40.351	40.394	40.056	39.345	38.276	36.877	35.181	33.233
Investeringskosten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengsten		0	9.807	19.773	29.624	39.081	47.877	55.769	62.548	68.051	72.164
Verkoopkosten		0	716	1.455	2.196	2.918	3.602	4.226	4.775	5.233	5.591
Exitwaarde		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.354.968
Cashflow uit (des)investerings		0	9.090	18.318	27.428	36.162	44.275	51.542	57.773	62.817	1.421.541
Resultaat		82.903	90.608	107.698	103.970	109.239	163.346	116.167	117.618	117.663	1.471.277
DCF-waarde per 01-01-2022		1.600.810									

Netto Contante Waarde per type

Overzicht			Definitie	Haalbaarheid	Opbrengstwaarde	Risico's	
Bouwprogramma			Planning en Indexeringen	Verkoopopbrengst	Grondkosten	Bouwkosten	Bijkomende kosten
Scherminstellingen							F - Wonen Rijwonen OW avmh Rijwoningen 10 eenheden Nieuwbouw 100,00 bruto m² 85,00 netto m² 290,00 bruto m³ 100,00 m³ TO
Koopsombepaling op peildatum (€) Methode van koopsombepaling Parameters koopsombepaling Koopsommenlijst / huurprijslijst toegepast? Koopsom op peildatum							OW-berekening actief Huur (OW en ORT) 1.000,00 (154.234 en 30.000) per eenheid per maand 184.234
Indexering Peildatum Index per jaar Indexatie tot datum Parameters koopsombepaling (geïndexeerd) Stijging koopsom							Totaal 30-06-2020 2,50% eind bouw 1.037,91 (160.081 en 31.137) per eenheid per maand 6.984
Koopsom (€) Grondtermijn Opstaltermijnen Koopsom							57.365 133.853 191.218
Fiscaliteiten Fiscaal verkoopscenario Soort verkoop							Verkoop met hoog BTW-tarief (Niet-Commercieel) V.O.N.
Verkoopwaarde (€) Verkoopwaarde op peildatum Stijging verkoopwaarde Verkoopwaarde							Totaal 1.522.597 57.720 1.580.317 152.260 5.772 158.032
Verkoopopbrengst (€) Grondtermijn Opstaltermijnen Verkoopwaarde Financieringsvergoeding Verkoopopbrengst							per eenheid 47.409 110.622 158.032 0 158.032
Kengetallen huur Huuropbrengst per jaar BAR op basis van verkoopwaarde BAR op basis van totale investering koper BAR op basis van opbrengstwaarde							Totaal 124.549 12.455 7,8813% 6,5134% 7,7804%

Scherf Verkoopwaarde in Reaforce inclusief de verwerking van de opbrengstwaardeberekening

Verder geldt:

De koopsom is de som van: *Opbrengstwaarde + onrendabele top*

De verkoopwaarde is de som van: *Opbrengstwaarde + onrendabele top* waarbij, afhankelijk van het ingestelde fiscale scenario, eventueel nog het BTW-bedrag in mindering wordt gebracht.

4.2 Onrendabele top

Indien bij typen, die een opbrengstwaardeberekening bevatten, de residuele Verkoopwaarde wordt berekend, dan betekent dit dat het restant bedrag aan Verevening verevent wordt naar de Onrendabele top.

Rekenmethodiek

► P-Test Reaforce OW ► PV-v1 ► F-Wonen

Projectopbouw	Rekenmethodiek
PV-v1	Rekenmethodiek voor alle functies instellen
F-knt OW avjh	Verkoopwaarde (Koopsom, Huur en/of onrendabele top) ✓
F-PP OW	Verkoopwaarde (Koopsom, Huur en/of onrendabele top) ✓
F-Wonen	Verkoopwaarde (Koopsom, Huur en/of onrendabele top) ✓

☐ Rekenmethodieken na berekening vastzetten

Rekenmethodiek Voltooien Annuleren

Voorbeeld van de Wizard Rekenmethodiek waarbij de onrendabele top residueel wordt berekend

De onrendabele top kunt u terugvinden op de schermen:

- *Managementsamenvatting* (bij de projectopbouw)
- *Verkoopopbrengst* (als onderdeel van de 'Parameters Koopsombepaling (geïndexeerd)').

Overzicht **Definitie** **Haalbaarheid** **Opbrengstwaarde** **Risico's**

Bouwprogramma Planning en Indexeringen Verkoopopbrengst Grondkosten Bouwkosten Bijkomende kosten

Scherminstellingen

F - Wonen	
Rijwou OW avmh	
Rijwoningen	
10 eenheden	
Nieuwbouw	
100,00 bruto m²	
85,00 netto m²	
290,00 bruto m³	
100,00 m² TO	

Koopsombepaling op peildatum (€)	
Methode van koopsombepaling	OW-berekening actief
Parameters koopsombepaling	Huur (OW en ORT)
	1.000,00 (154.234 en 30.000) per eenheid per maand
Koopsommenlijst / huurprijslijst toegepast?	
Koopsom op peildatum	184.234

Indexering		Totaal
Peildatum	30-06-2020	30-06-2020
Index per jaar	2,50%	2,50%
Indexatie tot datum	eind bouw	eind bouw
Parameters koopsombepaling (geïndexeerd)		1.037,91 (160.081 en 31.137) per eenheid per maand
Stijging koopsom		6,984

Voorbeeld van de berekende onrendabele top op het scherm Verkoopopbrengst

5 Verwijderen van een opbrengstwaardeberekening

Een opbrengstwaardeberekening kan worden verwijderd door de Wizard Opbrengstwaarde te openen (deze is te activeren vanuit één van de schermen onder de Tab Opbrengstwaarde of vanuit het scherm Verkoopopbrengst) en vervolgens in de Wizard Opbrengstwaarde de optie 'verwijderen' te selecteren.

Bij het verwijderen van een opbrengstwaardeberekening blijven de uitkomsten in de Reaforce-berekening gehandhaafd.

Nadat de opbrengstwaardeberekening is verwijderd, zijn

- Aanvangshuur
- Opbrengstwaarde
- Onrendabele top

weer handmatig te muteren in Reaforce.

Wonen -> Rijwonen OW avmh

P-Test Reaforce OW -> PV-v2 -> F-Wonen

Parameters

Opbrengstsw.berekening op datum eind bouw op Functieniveau	01-01-2022
Exploitatieperiode	10 Jaar
Peildatum exploitatie- en verkoopkosten	01-01-2020 15
Switchjaar disconteringsvoet	10
Disconteringsvoet van 01-2022 t/m 12-2031	6,00 %
Disconteringsvoet vanaf 01-2032	6,25 %
Exit yield	6,00 %
Onrendabele top per eenheid op peildatum	€ 30.000

☆ Opbrengstwaarde

Verwijderen Volgende Annuleren

Voorbeeld van het verwijderen van een opbrengstwaardeberekening