Release notes



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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Algemeen 4

2.1 Generieke opzet vertalingen 4

2.2 Toevoeging kostencodering in grond en bouw 4

3 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Gebouwontwikkeling 5

3.1 Gewijzigde terminologie 5

3.2 Uitbreiding gegevens in generieke header 5

3.3 Wijzigingen op het scherm Fiscaliteiten 6

3.4 Wijzigingen op het scherm Budgetoriëntatie 7

3.5 Uitgebreidere toelichting in Koopsommenlijst 8

3.6 Variantanalyse beschikbaar in map Keuringsverzoeken 8

3.7 Gewijzigde invoer grond/opstaltermijnen 9

3.8 Cashflowcorrecties Projectcontrol 9

4 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Grondontwikkeling 11

4.1 Uitbreiding gegevens van gekoppeld gebouwproject 11

4.2 Uitbreiding berekeningsgrondslagen in opstaltypen 11

4.3 Notitie vastleggen op kostenregel 12

4.4 Uitbreiding maximale lengte omschrijving mijlpalen 13

4.5 Toevoegen Specificaties grondaankoop 13

4.5.1 Conversie van de kosten Aankoop grond en/of opstallen 17

4.5.2 Conversie van het termijnschema Aankoop grond en/of opstallen 19

4.5.3 Conversie Overdrachtsbelasting 19

4.5.4 Conversie BTW 20

4.6 Toevoeging scherm grondaankopen 20

4.7 Gewijzigde invoerkaart voor kosten/opbrengsten en termijnschema 21

4.8 Wijzigingen scherm GREX - Cashflow (metrisch) 23

4.9 Uitbreiding peildatum en indexeringen 23

4.10 Wijzigingen scherm Managementsamenvatting 24

4.11 Wijzigingen scherm Planning 24

5 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Bouwprojecten 26

6 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Opbrengstwaarde 27

7 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Financiering EV/VV 28

8 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Projectcontrol 29

9 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Risicomanagement 30

10 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Applicatiebeheer 31

10.1 Generieke opzet vertalingen 31

10.2 Toevoeging beheer kostencodering 32

10.3 Toevoeging default instelling Soort verkoop 32

10.4 Uitbreiding defaults in vastgoedcatalogus van grondprojecten 33

10.5 Toevoeging kenmerken grondaankopen 33

10.6 Instelling cashflowcorrecties Projectcontrol 33

11 Nieuwe functionaliteiten Reporting & Analyse 35

1 Inleiding

Dit document bevat een overzicht van de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in Reaforce 7.1 ten opzichte van Reaforce 7.0.

De belangrijkste functionaliteiten die in Reaforce 7.1 zijn toegevoegd of gewijzigd:

- Meertaligheid project- en typekenmerken, categorisering, fiscale scenario's en periodeverslagen
- Instelling Projectcontrol cashflow correctie gebouwontwikkeling: direct of naar rato
- Grondaankoop specificaties in de module grondontwikkeling
- Specifieke indexreeksen in de module grondontwikkeling
- Beheer kostencodering in applicatiebeheer

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

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 Generieke opzet vertalingen

In Reaforce reageren onderstaande door de klant aan te passen inrichtingen voortaan op de, via de gebruikersinstellingen, geselecteerde taal.

Het betreft:

- Project- en typekenmerken
- Categorisering
- Fiscale scenario's
- Periodeverslagen

Vastlegging van bovenstaande gegevens in meerdere talen vindt plaats in Reaforce applicatiebeheer (zie hiervoor hoofdstuk 10.1 in dit document).

2.2 Toevoeging kostencodering in grond en bouw

In grond- en bouwprojecten is het mogelijk om, net als in gebouwontwikkeling, een kostencodering toe te voegen.
Het beheer van de kostencodering is met ingang van Reaforce versie 7.1 toegevoegd aan Reaforce applicatiebeheer (zie hiervoor hoofdstuk 10.2 in dit document).

3 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Gebouwontwikkeling

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

3.1 Gewijzigde terminologie

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de in Reaforce 7.1 gewijzigde terminologie.

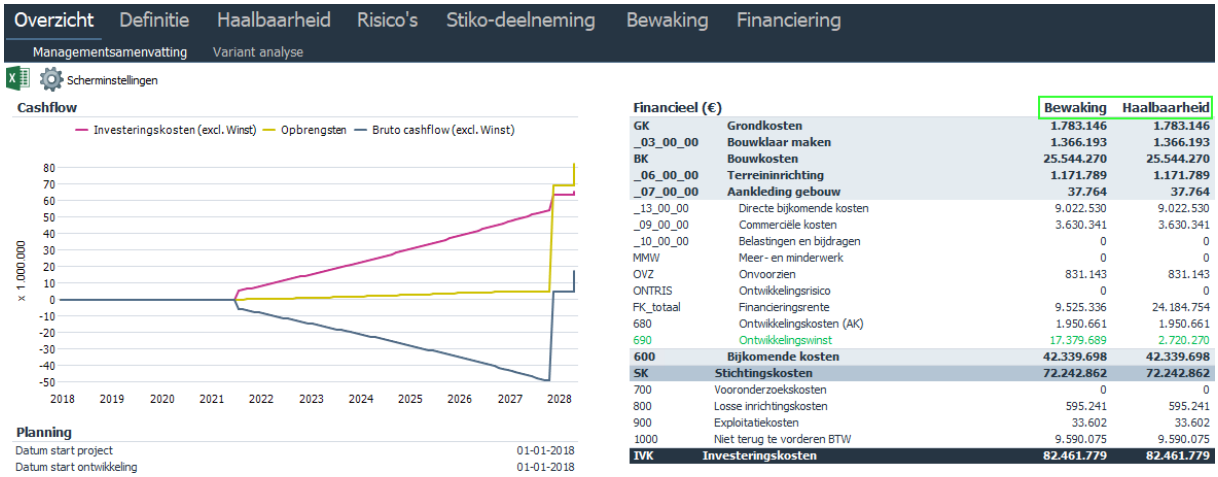
Reaforce 7.0	**Reaforce 7.1**
Ontwikkelingswinstuitkering	Ontwikkelingswinst
Residuele ontwikkelingswinst	Ontwikkelingswinst
Gecorrigeerde financieringsrente	Financieringsrente
Enkelvoudig	Haalbaarheid
Samengesteld	Bewaking

De oude terminologie werd voornamelijk gebruikt op de schermen:

- Bruto cashflow metrisch
- Netto cashflow
- Betalingsschema's
- Projectcontrol (onder de Tab Bewaking)

Door de nieuwe terminologie zijn bovengenoemde schermen eenduidiger geworden.

De termen Enkelvoudig en Samengesteld werden alleen gebruikt in PC-varianten op het scherm Managementsamenvatting.
De nieuwe benamingen verwijzen naar de Tabstructuur in Reaforce, waar onder de Tabs Haalbaarheid en Bewaking de bijbehorende informatie kan worden geraadpleegd.



Voorbeeld wijziging terminologie naar Bewaking en Haalbaarheid op het scherm Managementsamenvatting

3.2 Uitbreiding gegevens in generieke header

Sinds Reaforce 7.0 wordt er gebruik gemaakt van een generieke header op de schermen:

- Verkoopopbrengst
- Grondkosten

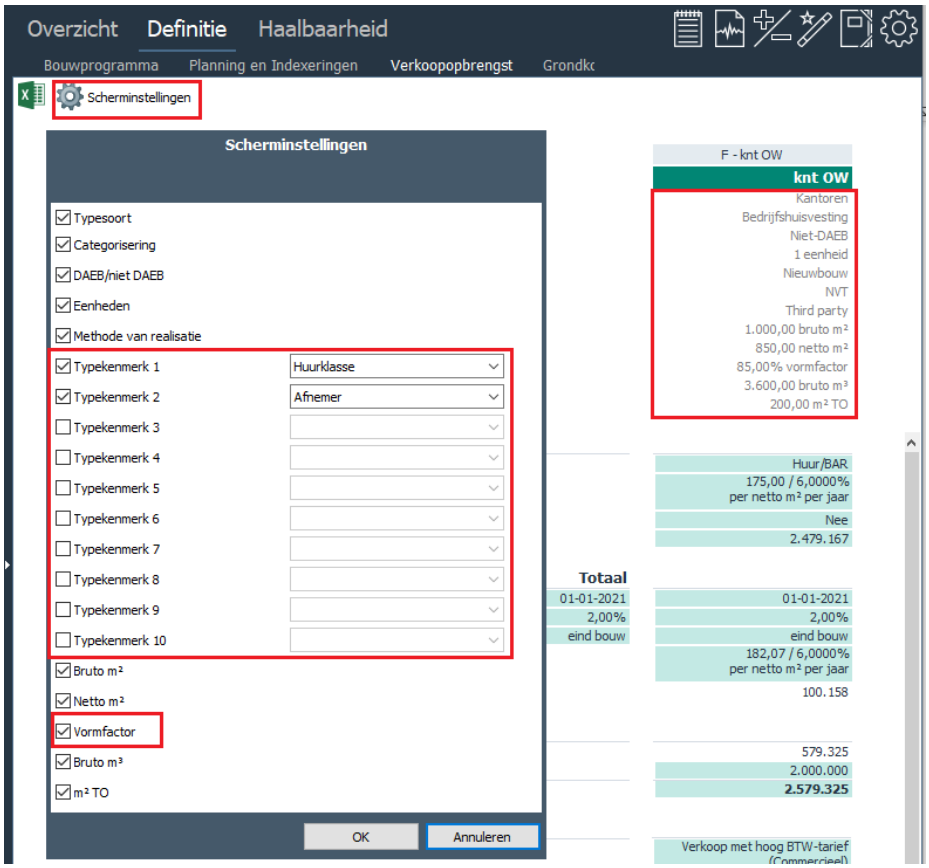
- Bouwkosten
- Budgetoriëntatie

Deze generieke header toont onder andere per type informatie over de categorisering en het bouwprogramma.

Met ingang van de huidige versie zijn de gegevens in deze header uitgebreid met:

- De vormfactor (als onderdeel van het bouwprogramma)
- Maximaal 10 typekenmerken

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

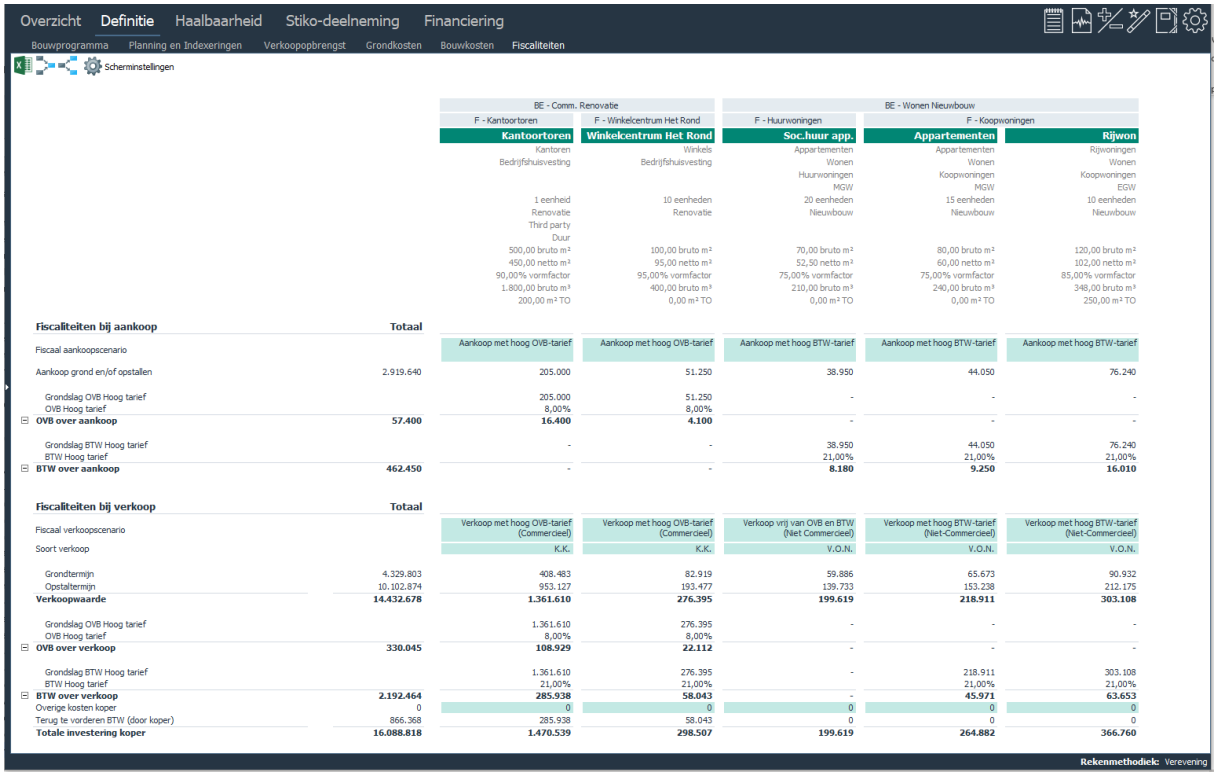


Voorbeeld van het instellen van de generieke header incl. de extra gegevens

3.3 Wijzigingen op het scherm Fiscaliteiten

Het scherm Fiscaliteiten is omgezet naar een generiek scherm.
Concreet betekent dit:

- Toevoeging van de generieke header
- Scherm is beschikbaar op PV-, DP-, BE- en F-niveau (voorheen was het scherm alleen op Functieniveau beschikbaar). Op elk niveau wordt informatie van de onderliggende typen per eenheid getoond.
- De totaalkolom toont de som van de onderliggende typen



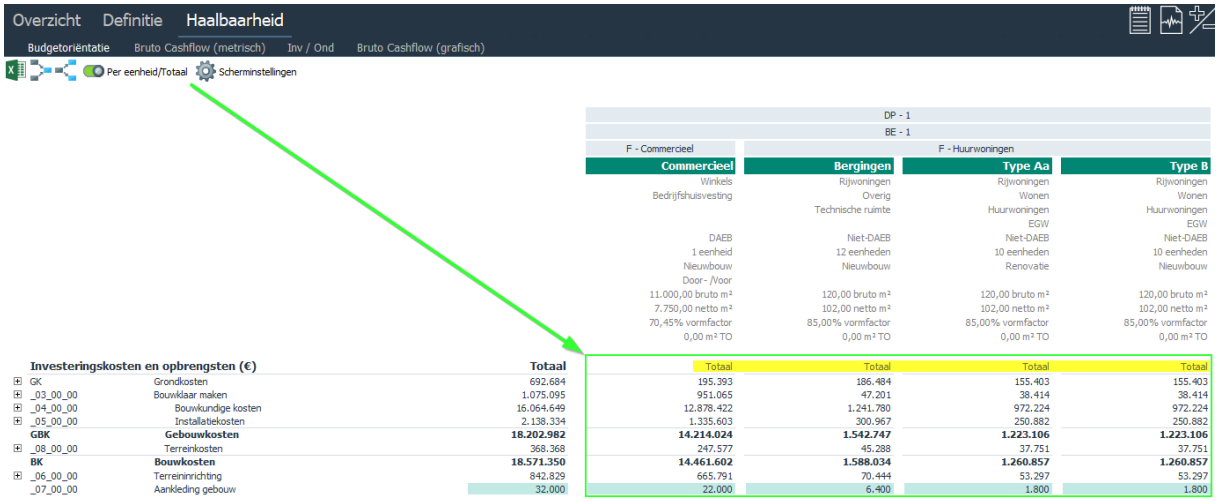
Voorbeeld van het scherm Fiscaliteiten op PV-niveau

3.4 Wijzigingen op het scherm Budgetoriëntatie

Op het scherm Budgetoriëntatie is een icoon toegevoegd waarmee ingesteld kan worden hoe de bedragen in de typekolommen getoond moeten worden.
Keuzemogelijkheden zijn:

- Bedrag per eenheid (zoals voorheen altijd het geval was)
- Totaalbedrag per type

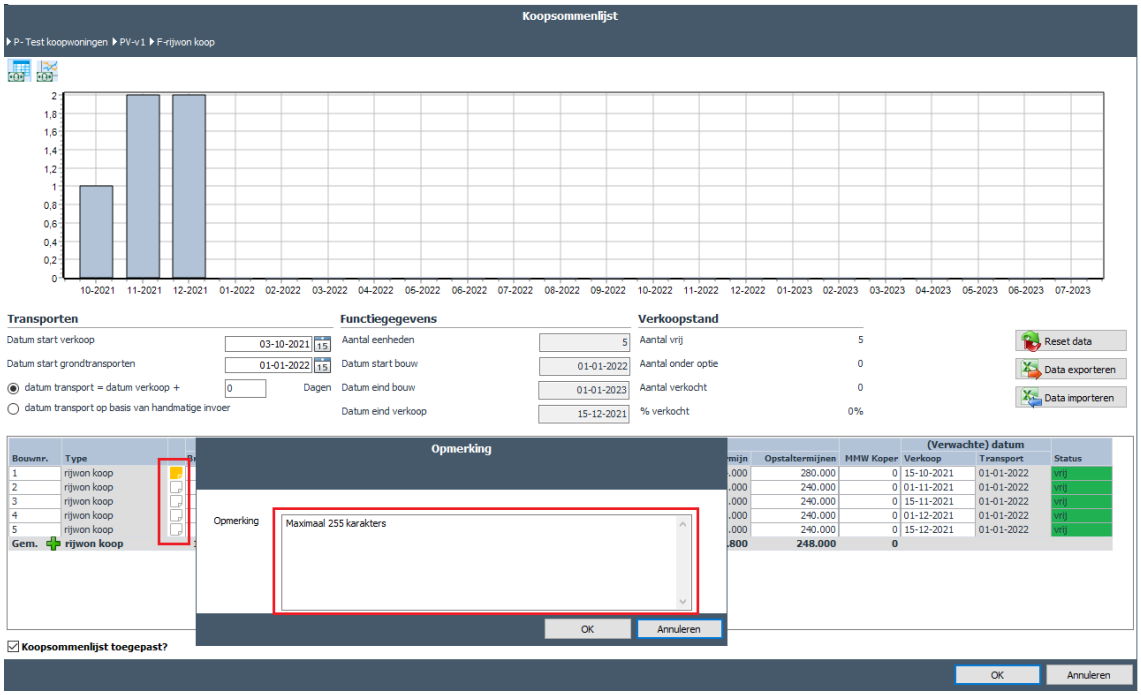
De geselecteerde weergave wordt getoond bovenaan de typekolom.



Weergave totaalbedragen per type

3.5 Uitgebreidere toelichting in Koopsommenlijst

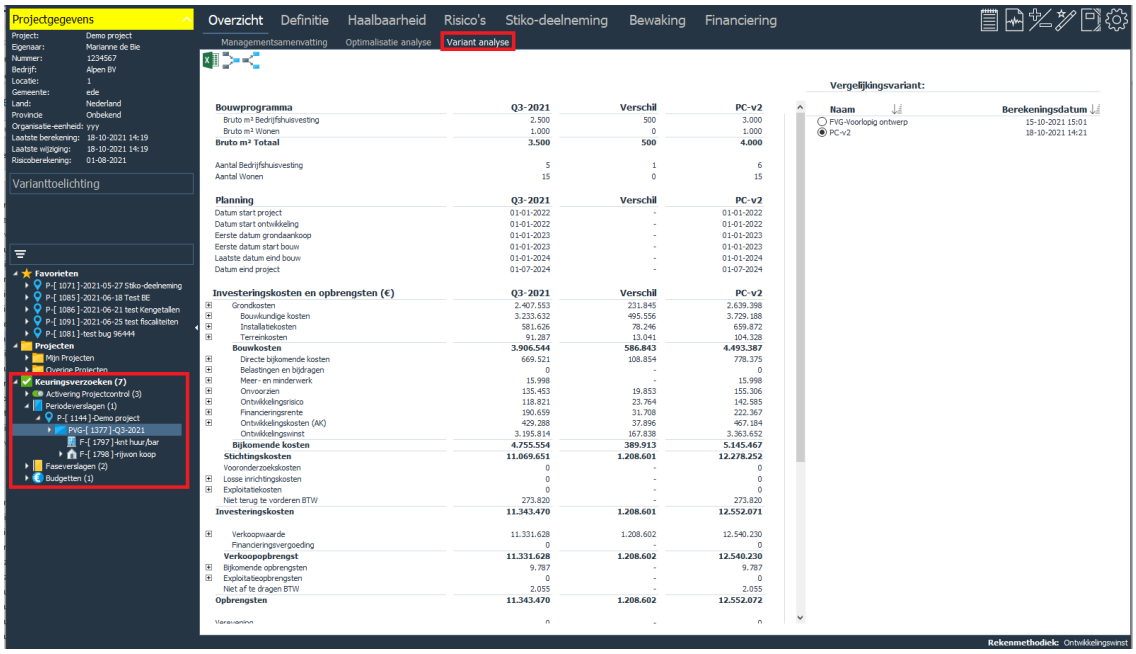
In de koopsommenlijst kan desgewenst een opmerking per bouwnummer worden vastgelegd. Het maximale aantal karakters is hierbij verhoogd van 50 naar 255.



Voorbeeld van de koopsommenlijst met vastgelegde opmerking

3.6 Variantanalyse beschikbaar in map Keuringsverzoeken

Het scherm Variantanalyse is beschikbaar gemaakt op de varianten die in de map keuringsverzoeken staan. Voorwaarde is wel dat er minimaal 1 vergelijkingsvariant (PC of publicatie) beschikbaar is.



Voorbeeld van het scherm Variant analyse in de map Keuringsverzoeken

3.7 Gewijzigde invoer grond/opstaltermijnen

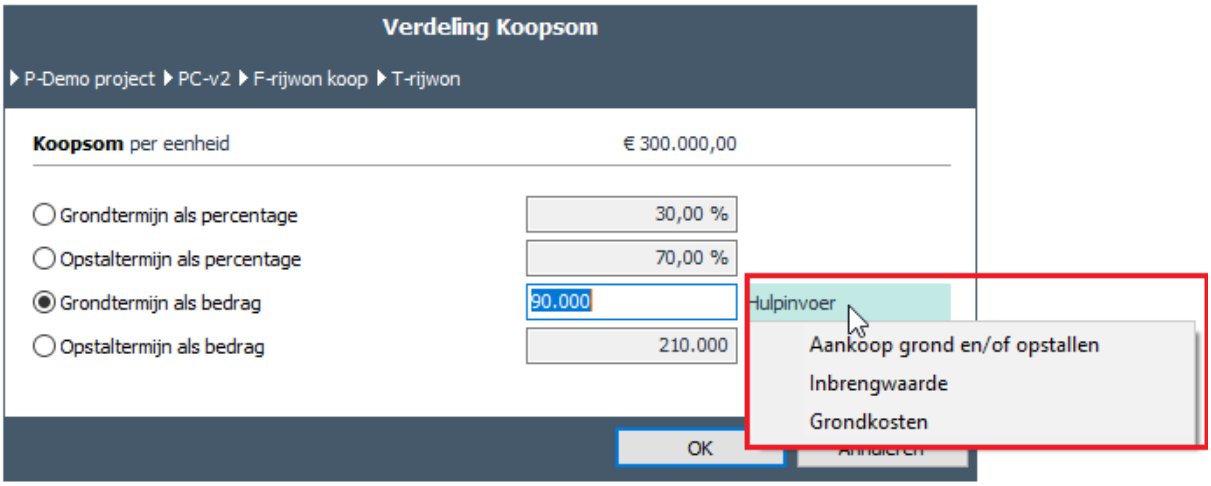
De koopsom per type wordt gesplitst in grond- en opstaltermijnen.
Met ingang van Reaforce 6.5 werd dan de opstaltermijn ingevoerd (als percentage of als vast bedrag), waarna de grondtermijn altijd als resultante werd berekend.
Hiermee was ook de eerdergenoemde defaultinstelling (Grondtermijn = Grondkosten) komen te vervallen.

Met ingang van de huidige versie is het weer mogelijk om op typeniveau een keuze te maken uit het invoeren van de grondtermijn of de opstaltermijn (als percentage of als bedrag).
(default instelling = Opstaltermijn als percentage)

Bij het muteren van de grondtermijn als vast bedrag kan eventueel gebruik worden gemaakt van 'hulpinvoer'.
Dit betekent dat dan éénmalig het huidige bedrag aan:

- Aankoop grond en/of opstallen of
- Inbrengwaarde of
- Grondkosten

op typeniveau wordt overgenomen als grondtermijn.
Wordt er vervolgens weer een wijziging doorgevoerd op het bedrag van de geselecteerde hulpinvoer, dan wordt deze wijziging niet meer verwerkt in de grondtermijn.



Voorbeeld van de invoer van de grondtermijn als bedrag

Afhankelijk van overige (fiscale) instellingen worden de op basis van de koopsom bepaalde grond- en opstaltermijnen omgerekend naar netto grond- en opstaltermijnen die samen uiteindelijk de verkoopwaarde bepalen.

3.8 Cashflowcorrecties Projectcontrol

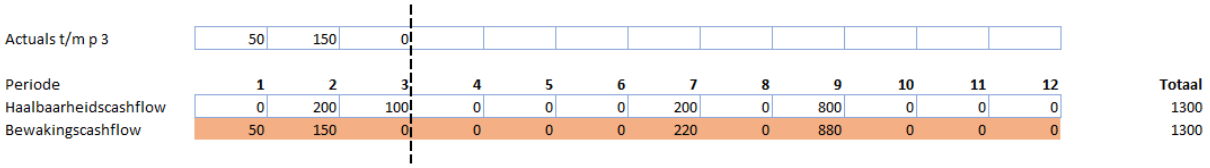
Voorheen werd de Bewakingscashflow, na het inlezen van actuals, automatisch in de restant periode gecorrigeerd naar rato van de prognose van de Haalbaarheidscashflow. Zie voorbeeld 1.

Nu is het ook mogelijk om te kiezen voor een directe correctie op de eerstvolgende dag. De verdere, toekomstige (bewakings)cashflow blijft hiermee de prognose van de (haalbaarheids)cashflow volgen. Zie voorbeeld 2.
De instelling is in applicatiebeheer (zie hoofdstuk 10.6) specifiek te maken voor de situaties:

- Actuals < prognose
- Actuals > prognose

Voorbeeld 1: Prognose naar rato corrigeren

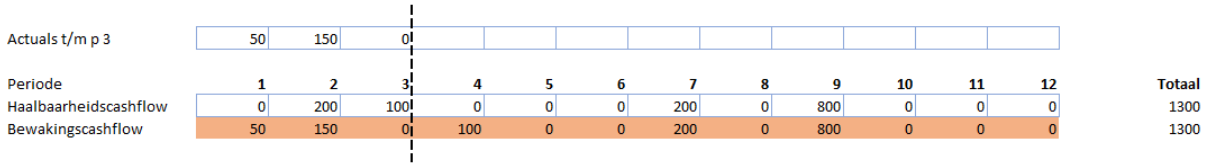
Uit de Haalbaarheidscashflow blijkt dat er t/m periode 3 in totaliteit 300 is geprognosticeerd. De stand van de Actuals t/m periode 3 is in totaliteit 200.
Na het inlezen van de Actuals in de Bewakingscashflow wordt het verschil tussen de Haalbaarheidscashflow en Bewakingscashflow t/m periode 3 ad 100 (300-200), in de Bewakingscashflow verwerkt in de restant periode naar rato van de prognose van de Haalbaarheidscashflow.



Actuals t/m p 3	50	150	0										
Periode	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**Totaal**
Haalbaarheidscashflow	0	200	100	0	0	0	200	0	800	0	0	0	1300
Bewakingscashflow	50	150	0	0	0	0	220	0	880	0	0	0	1300

Voorbeeld 2: Prognose direct corrigeren

Uit de Haalbaarheidscashflow blijkt dat er t/m periode 3 in totaliteit 300 is geprognosticeerd. De stand van de Actuals t/m periode 3 is in totaliteit 200.
Na het inlezen van de Actuals in de Bewakingscashflow, wordt het verschil tussen de Haalbaarheidscashflow en Bewakingscashflow t/m periode 3 ad 100 (300-200) in de Bewakingscashflow in zijn geheel verwerkt in periode 4. De verdere, toekomstige (bewakings)cashflow blijft hiermee de prognose van de (haalbaarheids)cashflow volgen.



Actuals t/m p 3	50	150	0										
Periode	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**Totaal**
Haalbaarheidscashflow	0	200	100	0	0	0	200	0	800	0	0	0	1300
Bewakingscashflow	50	150	0	100	0	0	200	0	800	0	0	0	1300

4 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Grondontwikkeling

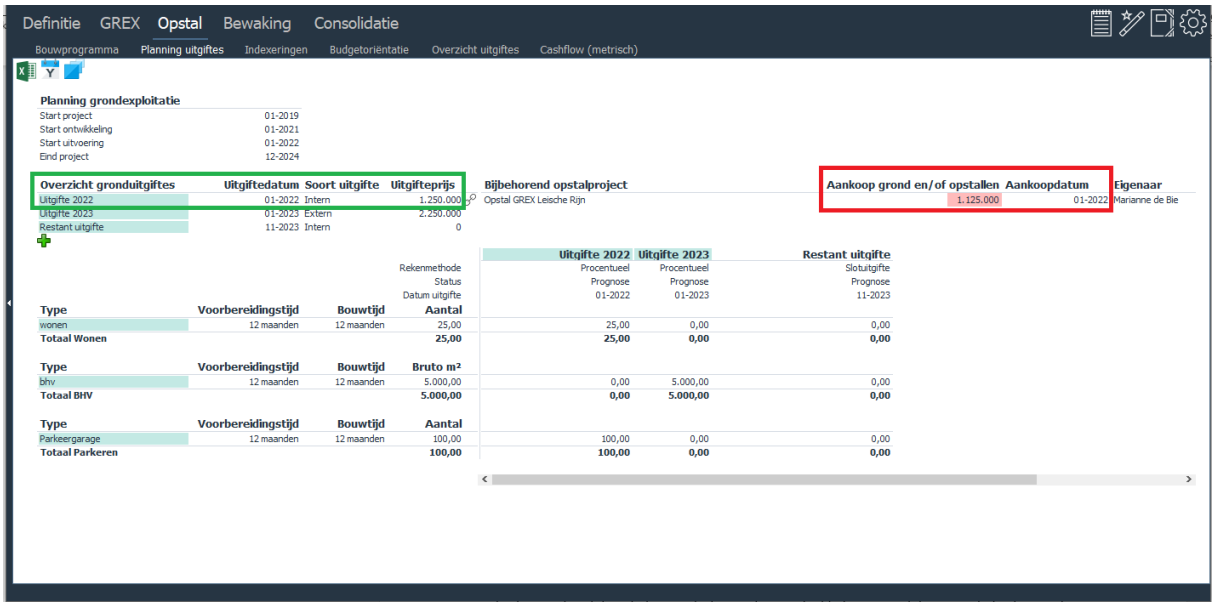
In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in de module Grondontwikkeling beschreven.

4.1 Uitbreiding gegevens van gekoppeld gebouwproject

Bij interne uitgiftes worden van het gekoppelde gebouwproject ook onderstaande gegevens van de gekoppelde PC getoond:

- Bedrag Aankoop grond en/of opstallen
- Datum grondaankoop

Indien het aankoopbedrag en/of aankoopdatum niet overeenkomt met de uitgifteprijs en/of uitgiftedatum, dan wordt dat in rood getoond op het scherm.

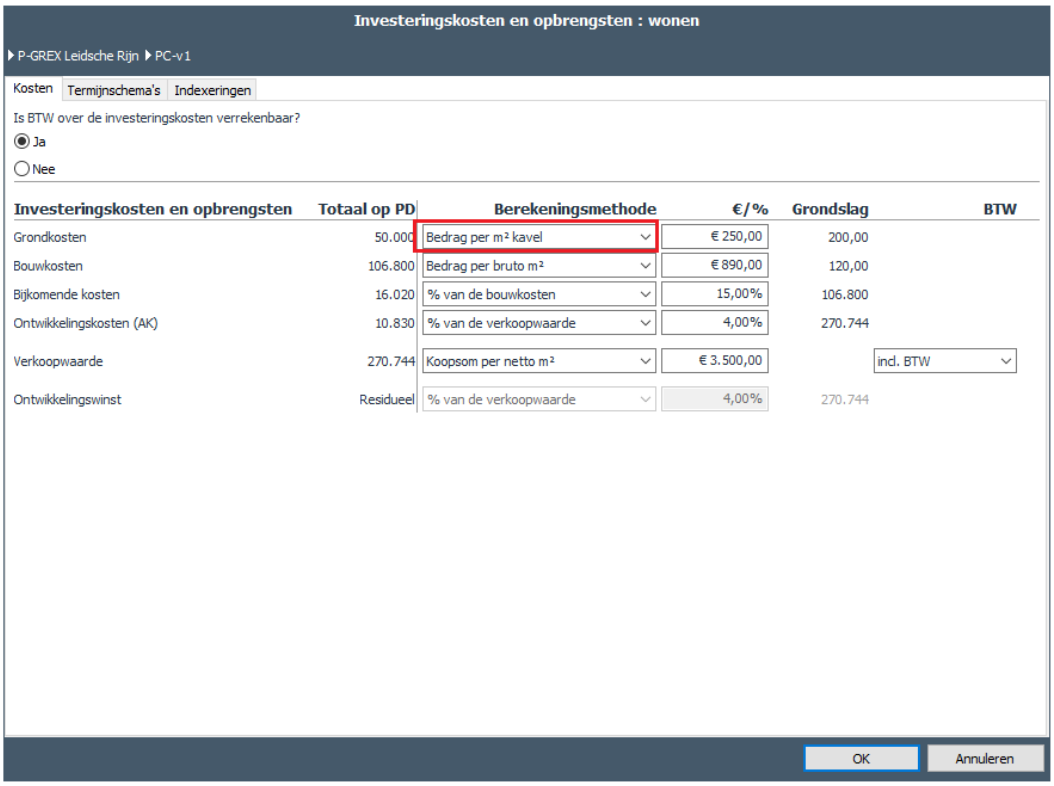


Voorbeeld van een gekoppeld gebouwproject met afwijkend bedrag voor Aankoop grond en/of opstallen

4.2 Uitbreiding berekeningsgrondslagen in opstaltypen

Voor het berekenen van de investeringskosten en opbrengsten van een opstaltype is als berekeningsmethode toegevoegd: Bedrag per m^2 kavel.

Deze grondslag kan ook als default waarde in Reaforce applicatiebeheer worden vastgelegd (zie hiervoor hoofdstuk 10.4 in dit document).



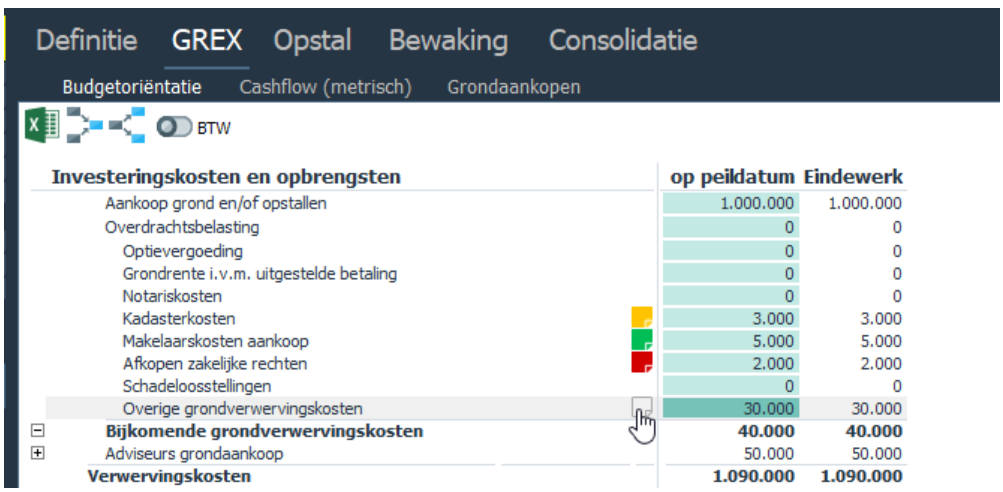
Voorbeeld van de invoerkaart Investeringskosten en opbrengsten van een opstaltype

4.3 Notitie vastleggen op kostenregel

In de grondmodule is het nu, net als in gebouwontwikkeling, mogelijk om op de kostenregels een notitie vast te leggen.

Bij het navigeren door de kostenstructuur op het scherm GREX - Budgetoriëntatie verschijnt voor het totaalbedrag van de geselecteerde regel 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.

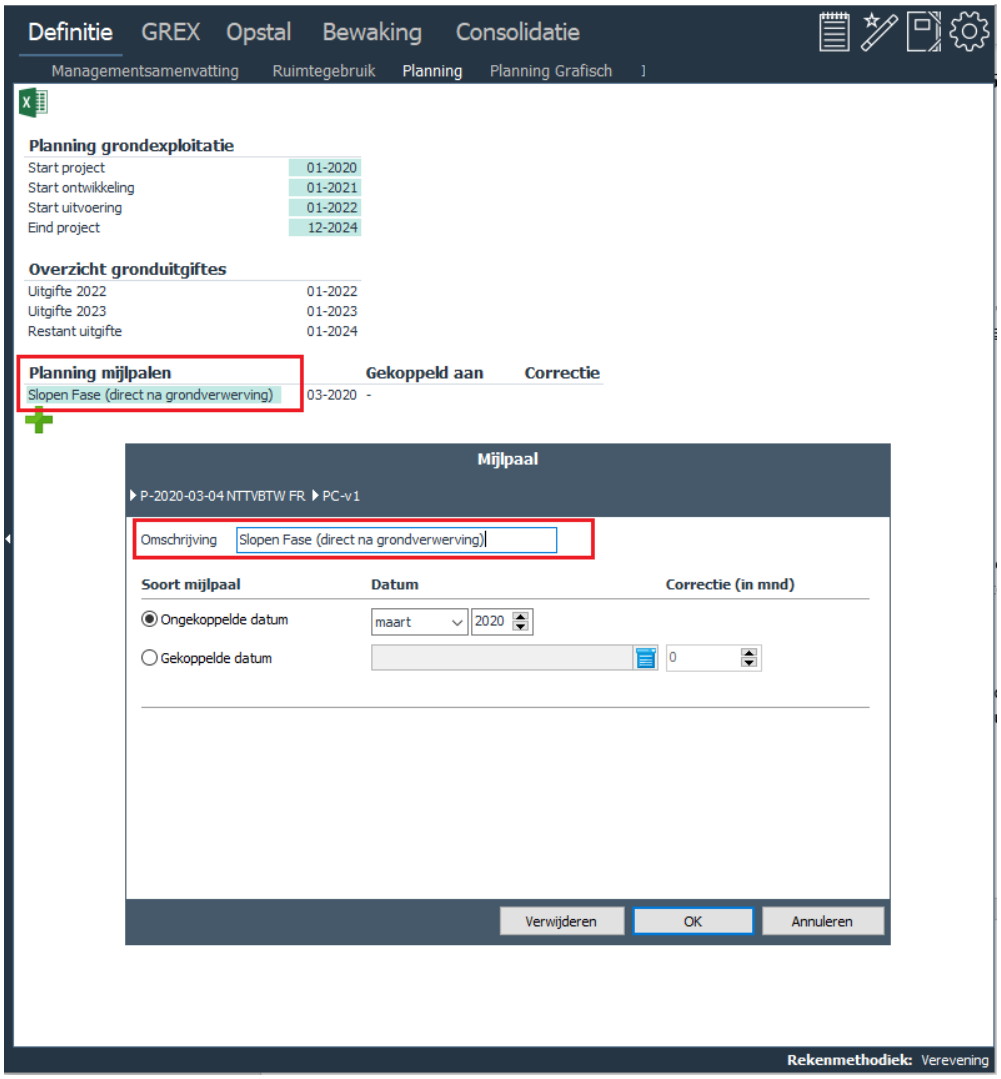
Deze toelichtingen/notities worden bij een export naar Excel getoond in een aparte kolom.



Voorbeeld van het toevoegen van een toelichting op een kostenregel

4.4 Uitbreiding maximale lengte omschrijving mijlpalen

Het veld Omschrijving bij de mijlpalen is uitgebreid van maximaal 20 naar maximaal 50 karakters.

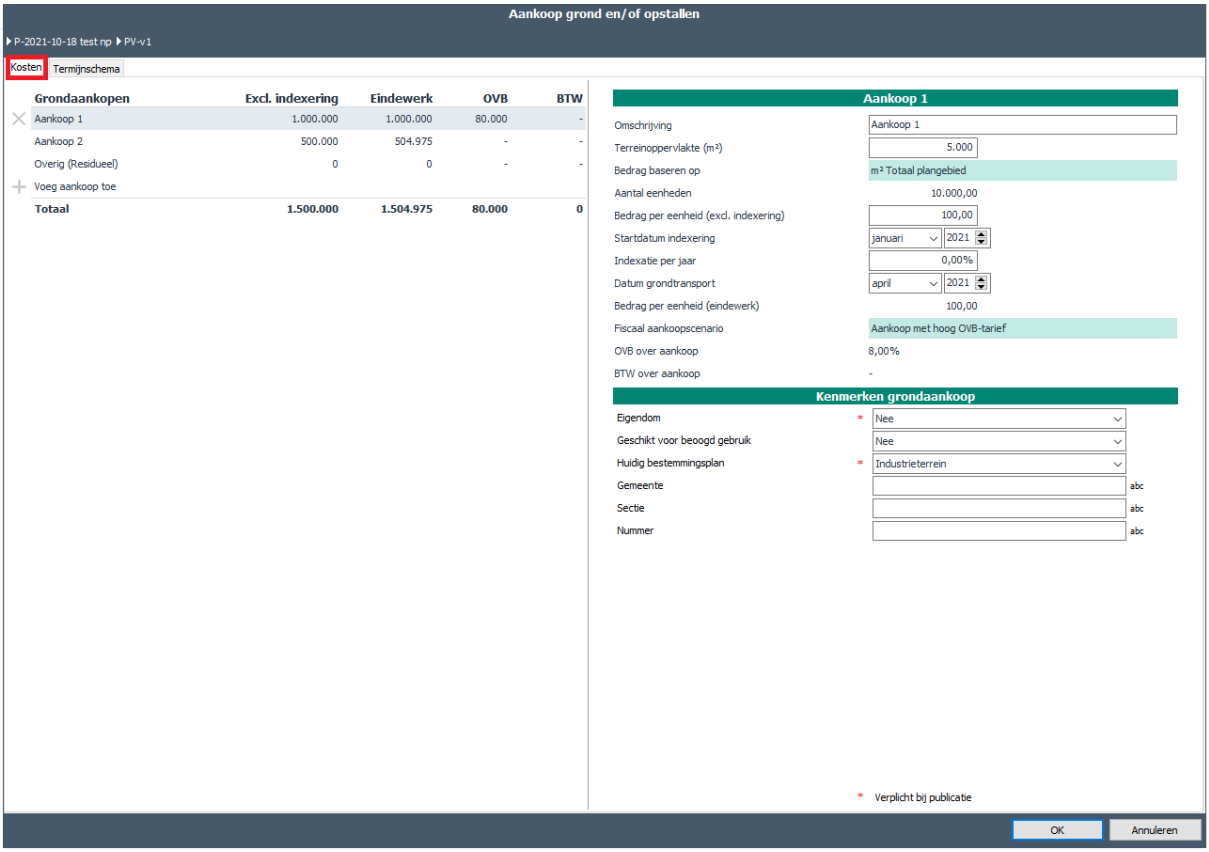


Voorbeeld van een mijlpaal

4.5 Toevoegen Specificaties grondaankoop

Het is mogelijk om op de kostenregel Aankoop grond en/of opstallen de verschillende aankopen verder te specificeren. Naast de bestaande gegevens worden nu per aankoop ook onderstaande gegevens vastgelegd:

- Terreinoppervlakte (m^2) Default = 0
- Startdatum indexering Default = datum start project
- Indexering per jaar Default = 0,00%
- Datum grondtransport Default = datum start project
- Fiscale aankoopscenario Default = handmatig aankoopscenario (vrij van OVB/BTW)
- Flexibele, door de klant in te richten kenmerken grondaankoop (zie hiervoor ook hoofdstuk 10.5 in dit document).



Voorbeeld van de invoerkaart voor het vastleggen van een grondaankoop

Per aankoop wordt een 'Startdatum indexering' in plaats van een 'Peildatum indexering' toegepast. Op deze manier is er dus een periode waarin niet geïndexeerd wordt (tot startdatum index) en een periode waarin dat wel het geval is (vanaf startdatum index).
Dit betekent dus dat:

- alle betalingen die plaatsvinden vóór 'Startdatum indexering' worden niet geïndexeerd
- alle betalingen die plaatsvinden ná 'Startdatum indexering' worden geïndexeerd. De in de tijd uitgezette maandbedragen worden vanaf Startdatum indexering tot betalingsdatum op maandbasis geïndexeerd met het indexeringspercentage van de betreffende grondaankoop.

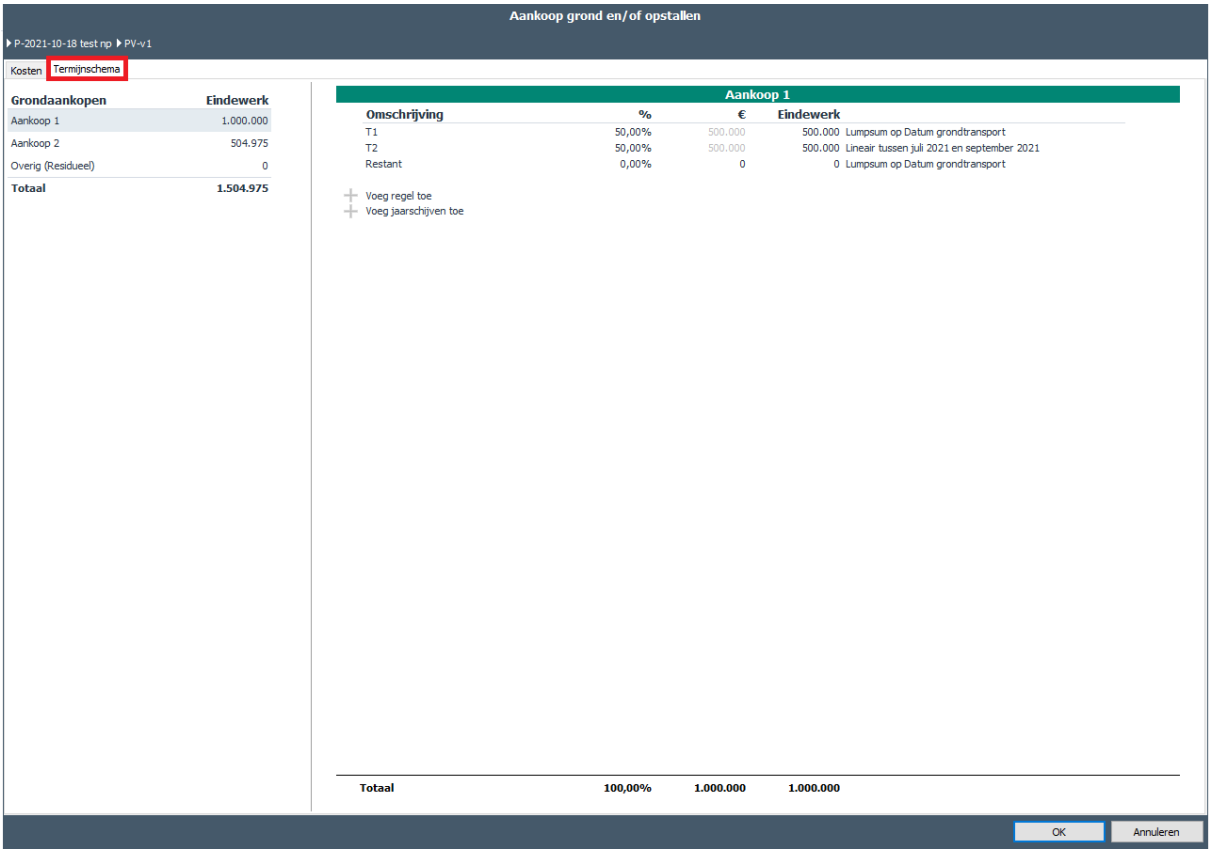
Default krijgt een nieuw ingevoerde aankoop een termijnschema met een betaling van 100% op datum grondtransport.
Dit termijnschema kan door de projecteigenaar desgewenst worden gemuteerd.
Mogelijkheden zijn:

- 100% betaling verdelen in meerdere termijnen (als % of als vast bedrag (op peildatum))

Voor de uitzetting in de tijd van elke termijn zijn onderstaande mogelijkheden aanwezig:

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

Daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van Jaarschijven, Dit betreft een lineaire betaling per jaar tussen start- en einddatum van het betreffende jaar).
Het resultaat van de uitzetting in de tijd i.c.m. een eventuele indexering is bovenin de invoerkaart te zien onder de kolom 'Eindewerk'.



Voorbeeld van de invoerkaart van het termijnschema van een grondaankoop

Indien aankoop is belast met OVB, dan vindt betaling van het OVB-bedrag altijd voor 100,00% plaats op datum grondtransport (ook als de grondbetaling in meerdere termijnen geschiedt).

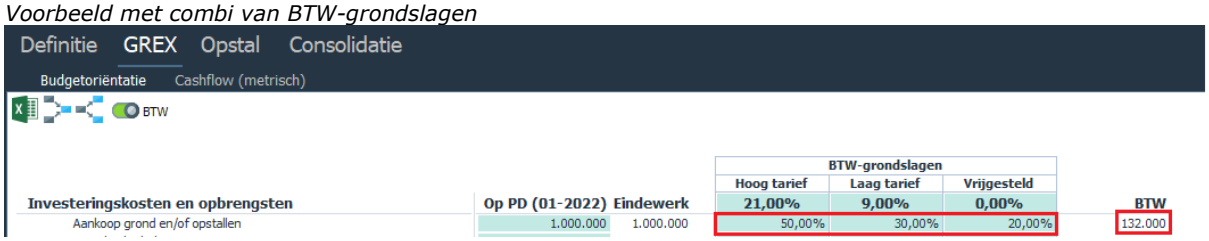
Om de OVB- en BTW-bedragen die berekend worden op basis van het fiscale aankoopscenario op een juiste manier te kunnen verwerken in de Reaforce-berekening geldt tevens:

1. in de kostenstructuur is een vaste kostenregel Overdrachtsbelasting toegevoegd waarop de som van de OVB-bedragen wordt getoond
   De plaats van deze kostenregel is direct na de vaste kostenregel Aankoop grond en/of opstallen. Deze kostenregel is zichtbaar op de schermen GREX – Budgetoriëntatie en GREX – Cashflow metrisch.
2. op de kostenregel Aankoop grond en/of opstallen kunnen niet langer handmatig de BTW-grondslagen worden ingevuld, aangezien deze nu in het fiscale aankoopscenario worden vastgelegd. De som van de BTW-bedragen wordt getoond in de BTW-kolom bij de kostenregel Aankoop grond en/of opstallen op het scherm GREX – Budgetoriëntatie.

Weergave op de invoerkaart is als volgt:

1. Indien 1 OVB- en/of 1 BTW-tarief is gehanteerd -> tarief wordt getoond
2. Indien 2 of meer OVB- en/of BTW-tarieven zijn gehanteerd -> omschrijving ‘diverse tarieven’ wordt getoond.
3. Indien OVB-grondslag en/of BTW-grondslag = Aankoop grond en/of opstallen -> er wordt geen extra informatie getoond
4. Indien OVB-grondslag en/of BTW-grondslag = Vast bedrag -> omschrijving ‘over handmatige grondslag(en)’ wordt getoond

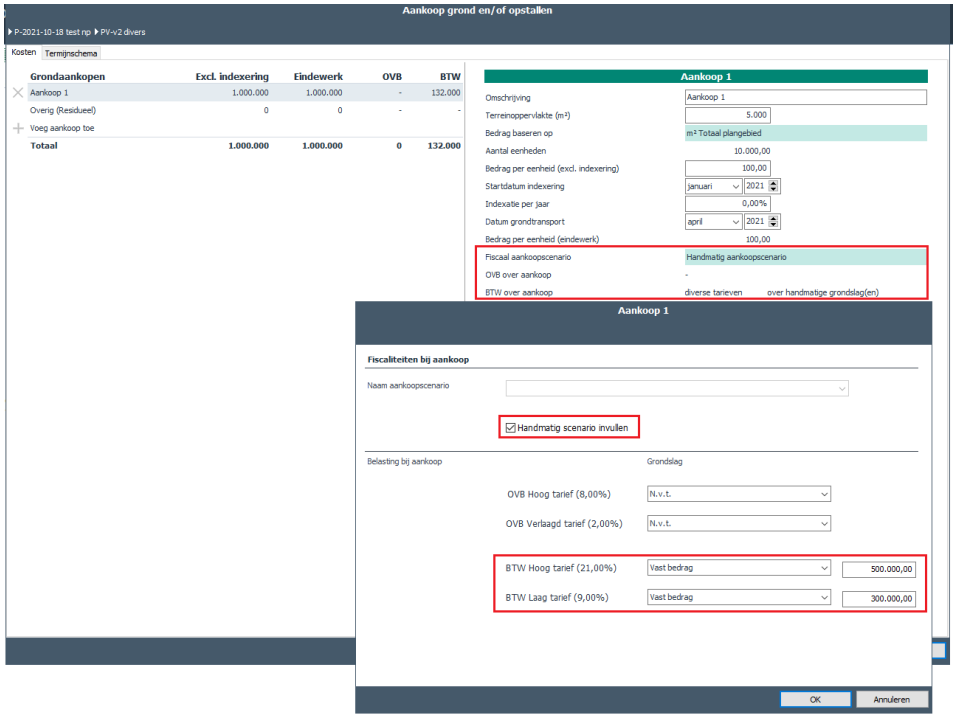
Voorbeeld met combi van BTW-grondslagen



Weergave in Reaforce 7.0 met de mogelijkheid om handmatig BTW-grondslagen in te vullen

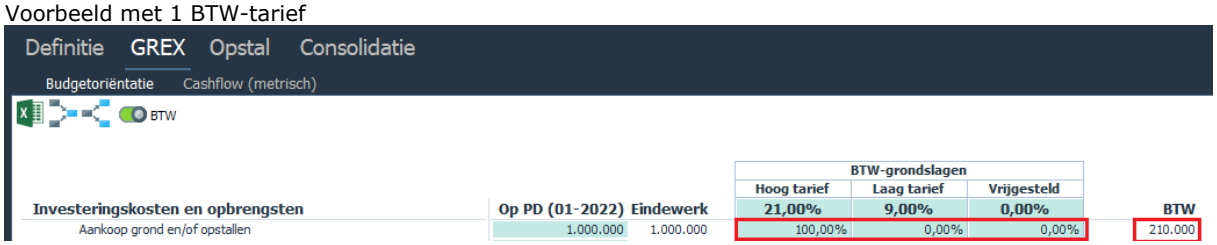


Weergave in Reaforce 7.1 waarin alleen het BTW-bedrag wordt getoond



Weergave van het fiscale aankoopscenario met meerdere BTW tarieven en BTW-grondslag 'vast bedrag'

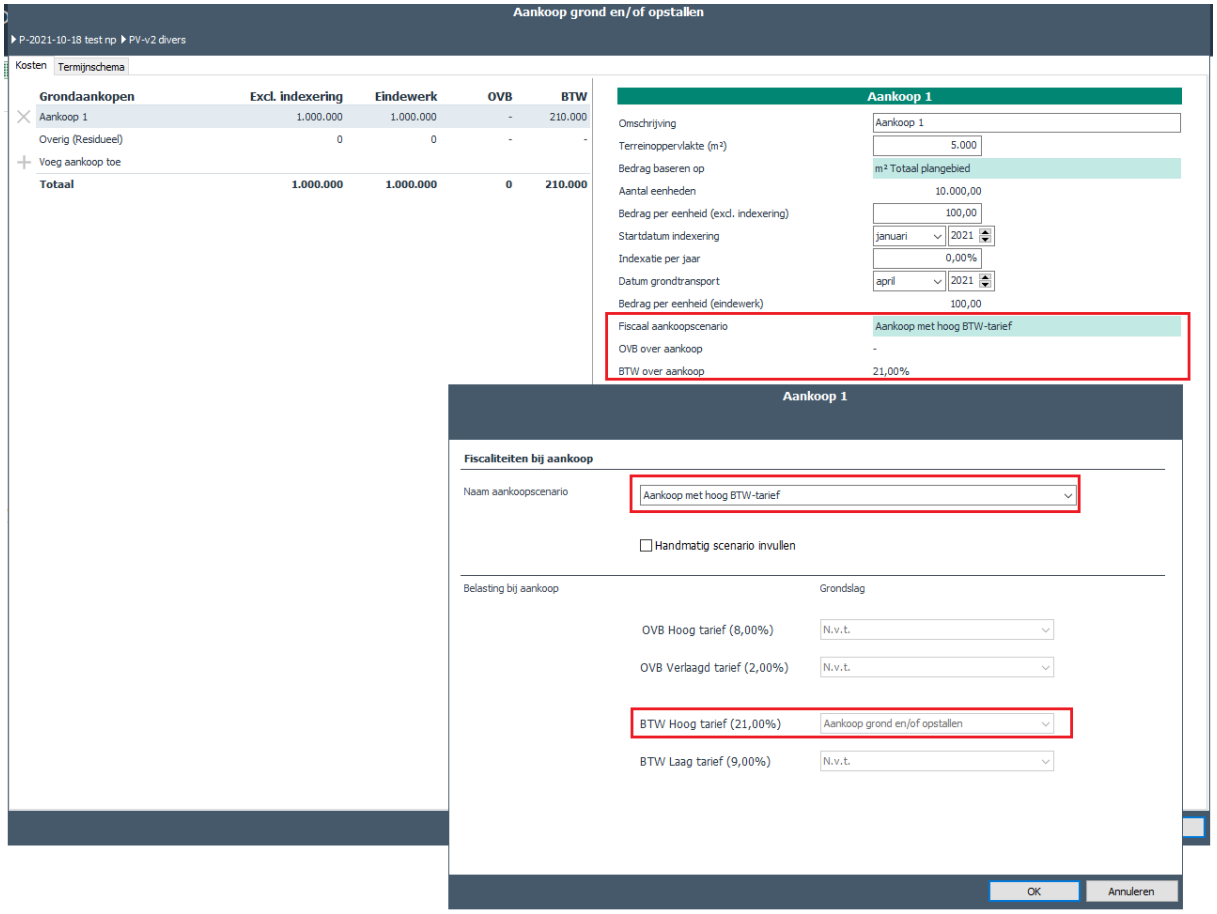
Voorbeeld met 1 BTW-tarief



Weergave in Reaforce 7.0



Weergave in Reaforce 7.1



Weergave van het fiscale aankoopscenario met 1 BTW tarief en BTW-grondslag 'Aankoop grond en/of opstallen'

4.5.1 Conversie van de kosten Aankoop grond en/of opstallen

Het totaalbedrag Aankoop grond en/of opstallen eindewerk is voor en na conversie gelijk. Kostenindex is in de conversie op 0,00% gezet, waardoor geldt:
Totaalbedrag Aankoop grond en/of opstallen eindewerk = Totaalbedrag Aankoop grond en/of opstallen op peildatum.

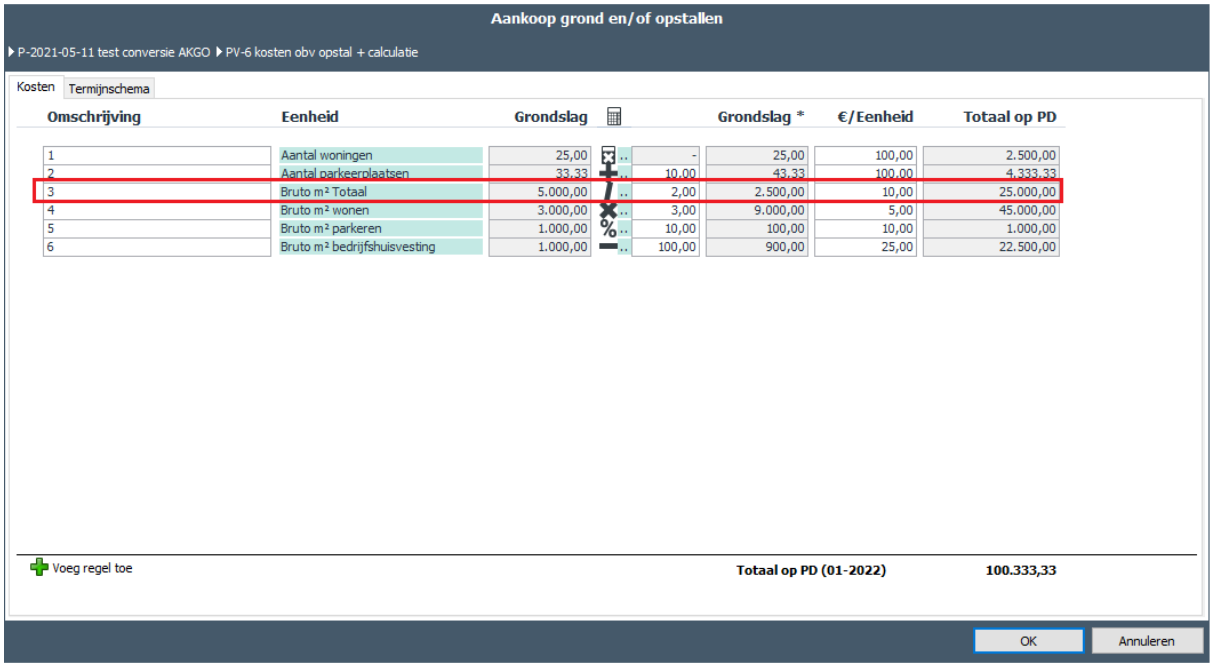
In onderstaande tabel wordt weergegeven hoe de bestaande aankopen in Reaforce 7.0 zijn geconverteerd naar Reaforce 7.1

Reaforce 7.0	**Reaforce 7.1**	**Toelichting**
Omschrijving	Omschrijving	Wordt overgenomen
Eenheid	Bedrag baseren op	Wordt overgenomen
Grondslag	Aantal eenheden	Wordt overgenomen, behalve indien grondslag = Stiko (zie 1)

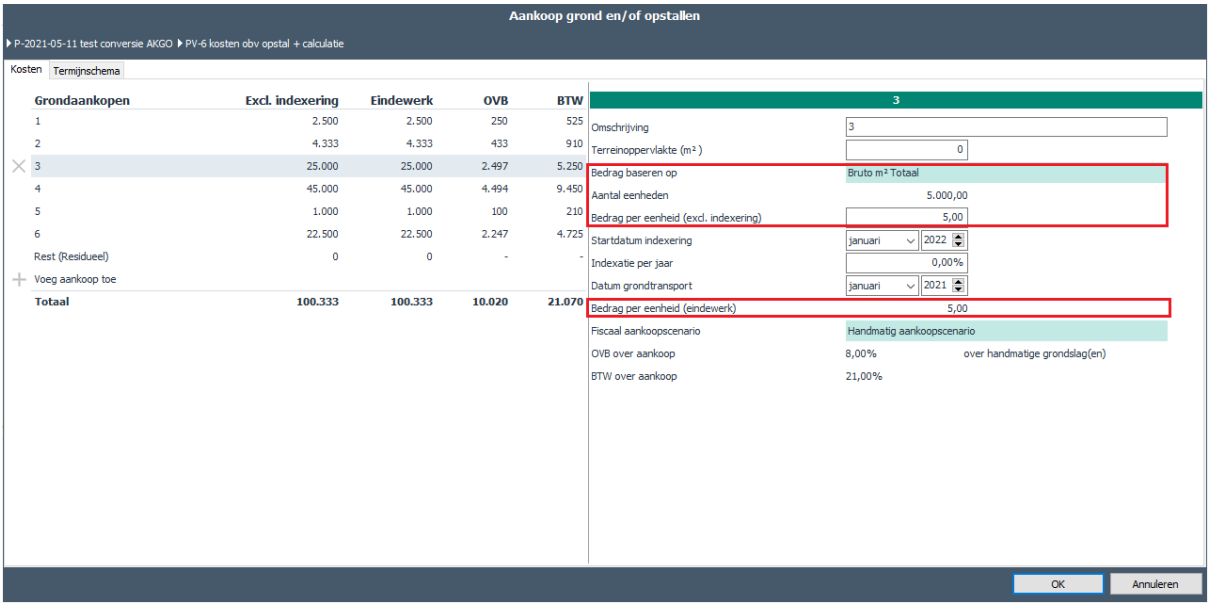
Calculatie	n.v.t.	Is vervallen in RF 7.1
Grondslag *	n.v.t.	Is vervallen in RF 7.1
Bedrag per eenheid	Bedrag per eenheid (excl. indexering)	Bedrag wordt overgenomen, behalve als er een calculatie is toegepast (zie 2)
Totaal op PD	Excl. indexering	= Totaal eindewerk (doordat indexatie = 0,00)
n.v.t.	Terreinoppervlakte (m2)	= 0
n.v.t.	Startdatum indexering	= peildatum uit RF 7.0
n.v.t.	Indexatie per jaar	= 0,00%
n.v.t.	Datum grondtransport	= datum start project
n.v.t.	Bedrag per eenheid (eindewerk)	= berekende waarde
n.v.t.	Fiscaal aankoopscenario	= Handmatig scenario

Nadere toelichting:

1. Indien grondslag was Stiko -> geconverteerd naar Stelpost met 1 eenheid
2. Indien een calculatie was toegepast -> calculatie is na conversie n.v.t. Het bedrag per eenheid (Aankoopbedrag excl. indexering) is herrekend. Formule luidt:
   Bedrag per eenheid = Totaalbedrag op peildatum/Grondslag.



Invoerkaart in Reaforce 7.0



Invoerkaart in Reaforce 7.1

4.5.2 Conversie van het termijnschema Aankoop grond en/of opstallen

Voor de conversie van de cashflow van de kostenregel Aankoop grond en/of opstallen geldt: indien er gebruik was gemaakt van een termijnschema:

- op basis van een lineaire verdeling,
- op basis van lump sum
- EN er was sprake van een kostenindex ongelijk aan 0,00%

dan werden t/m Reaforce 7.0 de maandbedragen vanaf peildatum tot betalingsdatum op maandbasis geïndexeerd met de betreffende kostenindex per periode.
In de conversie is de kostenindex op 0,00% gezet, waardoor het bedrag op peildatum gelijk is aan het bedrag op eindewerk en ook de verdeling in de tijd gelijke bedragen per maand oplevert.

Hierdoor ontstaan voor en na conversie (na het opnieuw doorrekenen van het project) verschillen in de cashflow (en daarmee de financieringsrente).

4.5.3 Conversie Overdrachtsbelasting

In de kostenstructuur is een vaste kostenregel Overdrachtsbelasting toegevoegd. Deze kostenregel is zichtbaar op de schermen GREX – Budgetoriëntatie en GREX – Cashflow metrisch.

Indien u t/m Reaforce 7.0 gebruik maakte van een flexibele kostenregel Overdrachtsbelasting, dan geldt in de conversie:

1. Het OVB-bedrag op de flexibele kostenregel wordt nu getoond op de vaste kostenregel Overdrachtsbelasting.
   De flexibele kostenregel OVB is hiermee komen te vervallen.
2. OVB-bedrag voor conversie = OVB-bedrag na conversie
3. Het totaalbedrag Overdrachtsbelasting is naar rato van de bedragen van de diverse grondaankopen toegerekend aan de grondaankopen.
4. Betaling OVB = 100% op datum grondtransport (datum grondtransport = datum start project).
   Hierdoor kunnen voor en na conversie (na het opnieuw doorrekenen van het project) verschillen in de cashflow van de kostenregel OVB (en daarmee de financieringsrente) ontstaan.

5. Op de invoerkaart 'Aankopen grond' geldt voor het fiscale aankoopscenario:
    - Naam fiscaal aankoopscenario: Handmatig scenario
    - Altijd geconverteerd op basis van het hoge OVB-tarief (zoals geldig is op dtm start project)
      De daarbij behorende OVB-grondslag = Vast bedrag. Het bedrag wordt uitgerekend, zodat geldt: OVB-bedrag voor en na conversie is gelijk

4.5.4 Conversie BTW

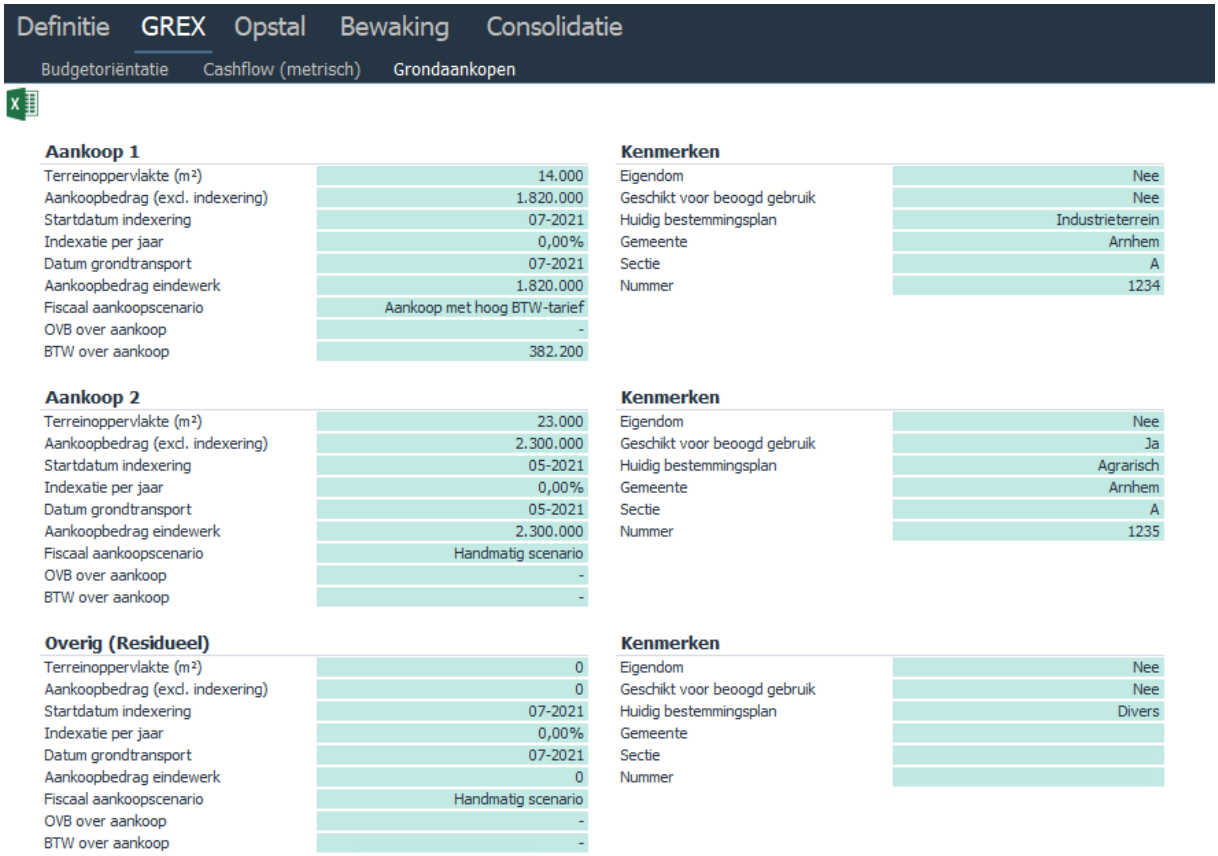
Op de kostenregel Aankoop grond en/of opstallen kan niet langer handmatig de BTW-grondslagen worden ingevuld. Deze worden nu bepaald door het fiscale aankoopscenario.
In de conversie geldt:

1. BTW-bedrag voor conversie is BTW-bedrag na conversie
2. Het totale BTW-bedrag van de kostenregel Aankoop grond en/of opstallen wordt evenredig verdeeld over de aankopen.
3. Op de invoerkaart 'Aankopen grond' geldt voor het fiscale aankoopscenario:
   Naam fiscaal aankoopscenario: Handmatig scenario
   Weergave op de invoerkaart van het fiscale aankoopscenario voor de BTW-grondslag is als volgt:

BTW-grondslag in 7.0	**Conversie BTW-grondslag in 7.1**
0,00 %	n.v.t.
100,00 %	Aankoop grond en/of opstallen
Tussen 0,00% en 100,00%	Vast bedrag, met vermelding van bedrag

4.6 Toevoeging scherm grondaankopen

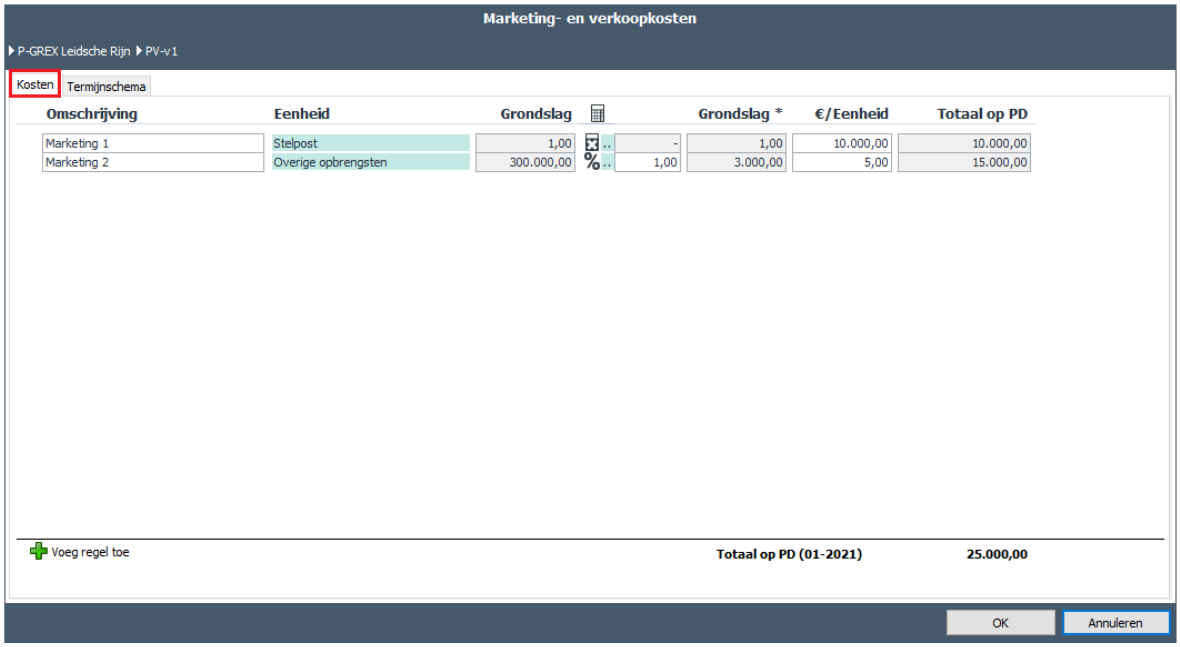
De aankoopdata en kenmerken van de gespecificeerde aankopen worden weergegeven in het nieuwe scherm Grondaankopen.



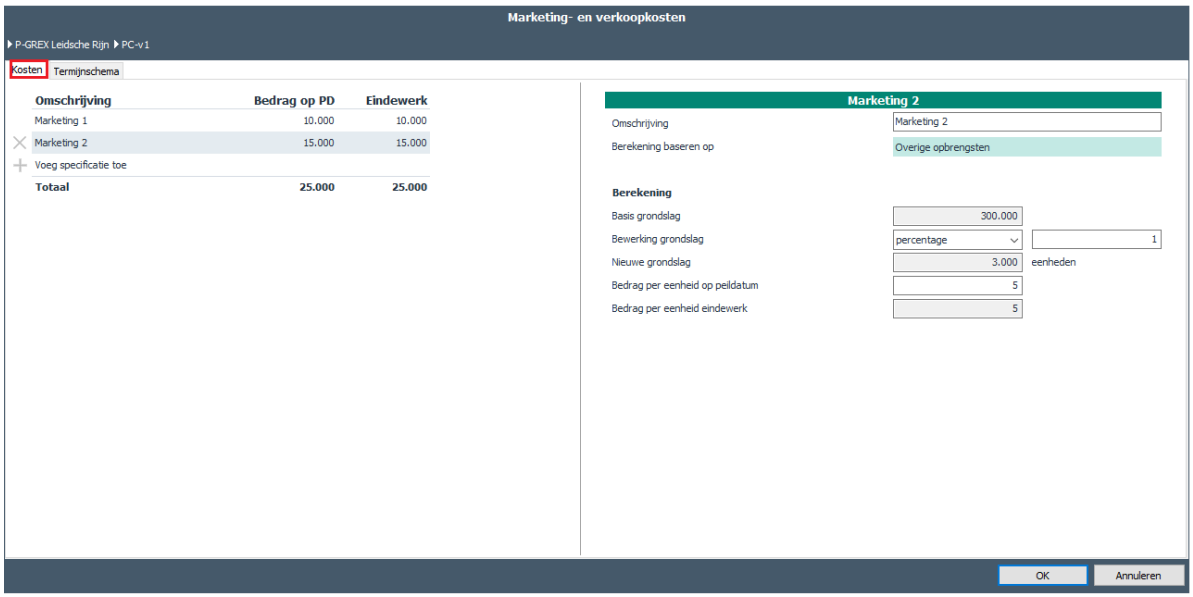
Voorbeeld scherm Grondaankopen

4.7 Gewijzigde invoerkaart voor kosten/opbrengsten en termijnschema

De bestaande invoerkaart voor het muteren van kosten/opbrengsten en termijnschema's is vervangen door een nieuwe invoerkaart.



Invoerkaart 7.0 voor kosten

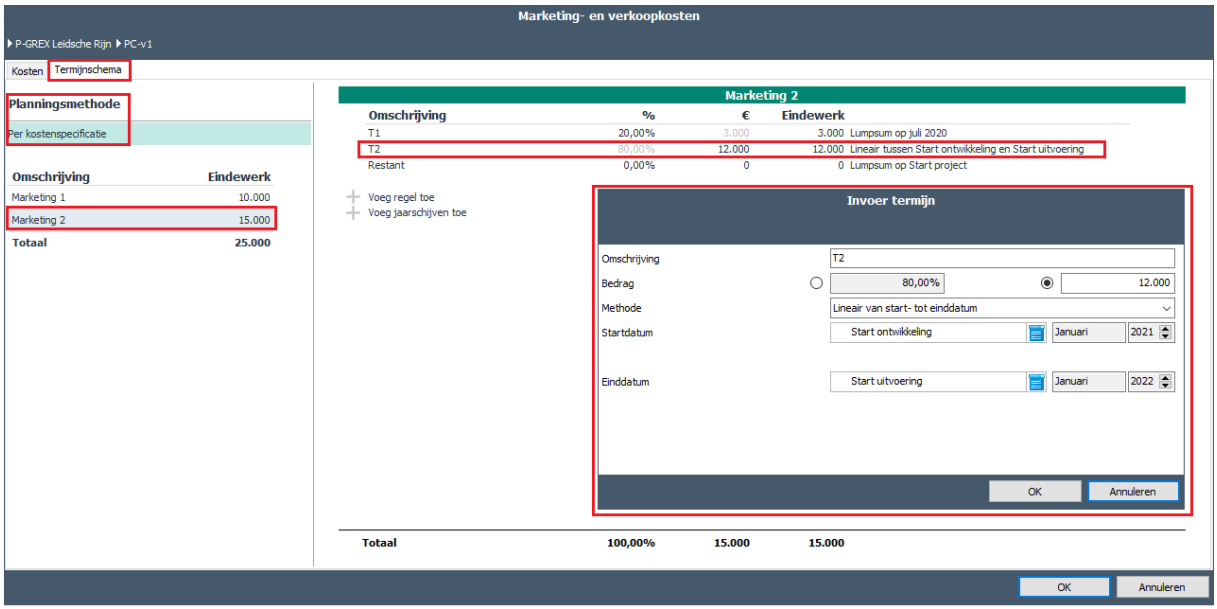


Invoerkaart 7.1 voor kosten

T.a.v. termijnschema's geldt:

Voor de uitzetting in de tijd per cashflowgroep geldt:

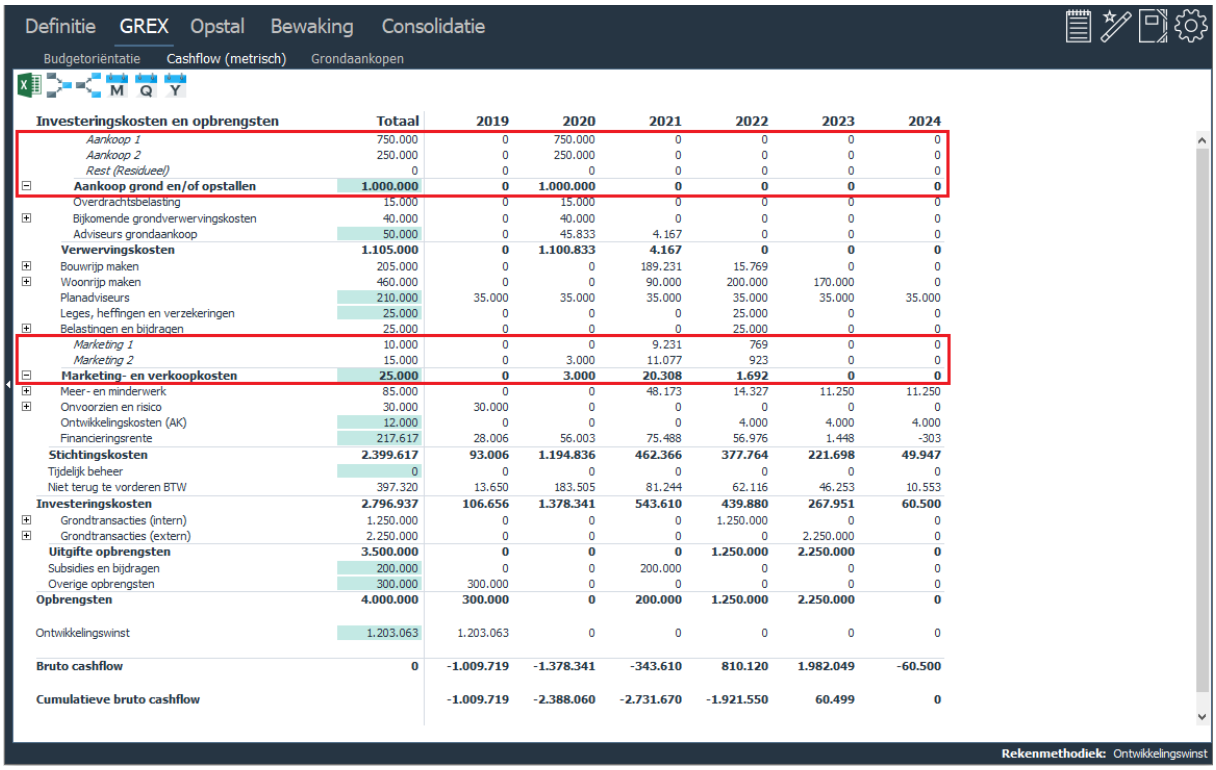
1. Keuze uit 2 planningsmethoden, namelijk:
   - Totaalbedrag
   - Per kostenspecificatie
     Per kostenspecificatie kan desgewenst 1 of meerdere termijnen worden vastgelegd. Hierdoor is het mogelijk om b.v. per fase/deelplan/locatie een ander termijnschema te hanteren.
2. Termijnen kunnen zowel in percentages als bedragen gepland worden.



Voorbeeld van een termijnschema per kostenspecificatie en bijbehorende invoerkaart voor T2

4.8 Wijzigingen scherm GREX - Cashflow (metrisch)

Op de regel Aankoop grond en/of opstallen en op de overige kosten/opbrengstenregels waarbij het termijnschema is ingesteld op basis van de specificaties zijn in het scherm GREX - Cashflow (metrisch) de details zichtbaar.



Investeringskosten en opbrengsten	Totaal	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aankoop 1	750.000	0	750.000	0	0	0	0
Aankoop 2	250.000	0	250.000	0	0	0	0
Rest (Residueel)	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop grond en/of opstallen	**1.000.000**	**0**	**1.000.000**	**0**	**0**	**0**	**0**
Overdrachtsbelasting	15.000	0	15.000	0	0	0	0
Bijkomende grondverwervingskosten	40.000	0	40.000	0	0	0	0
Adviseurs grondaankoop	50.000	0	45.833	4.167	0	0	0
Verwervingskosten	**1.105.000**	**0**	**1.100.833**	**4.167**	**0**	**0**	**0**
Bouwrijp maken	205.000	0	0	189.231	15.769	0	0
Woonrijp maken	460.000	0	0	90.000	200.000	170.000	0
Planadviseurs	210.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Leges, heffingen en verzekeringen	25.000	0	0	0	25.000	0	0
Belastingen en bijdragen	25.000	0	0	0	25.000	0	0
Marketing 1	10.000	0	0	9.231	769	0	0
Marketing 2	15.000	0	3.000	11.077	923	0	0
Marketing- en verkoopkosten	**25.000**	**0**	**3.000**	**20.308**	**1.692**	**0**	**0**
Meer- en minderwerk	85.000	0	0	48.173	14.327	11.250	11.250
Onvoorzien en risico	30.000	30.000	0	0	0	0	0
Ontwikkelingskosten (AK)	12.000	0	0	0	4.000	4.000	4.000
Financieringsrente	217.617	28.006	56.003	75.488	56.976	1.448	-303
Stichtingskosten	**2.399.617**	**93.006**	**1.194.836**	**462.366**	**377.764**	**221.698**	**49.947**
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0
Niet terug te vorderen BTW	397.320	13.650	183.505	81.244	62.116	46.253	10.553
Investeringskosten	**2.796.937**	**106.656**	**1.378.341**	**543.610**	**439.880**	**267.951**	**60.500**
Grondtransacties (intern)	1.250.000	0	0	0	1.250.000	0	0
Grondtransacties (extern)	2.250.000	0	0	0	0	2.250.000	0
Uitgifte opbrengsten	**3.500.000**	**0**	**0**	**0**	**1.250.000**	**2.250.000**	**0**
Subsidies en bijdragen	200.000	0	0	200.000	0	0	0
Overige opbrengsten	300.000	300.000	0	0	0	0	0
Opbrengsten	**4.000.000**	**300.000**	**0**	**200.000**	**1.250.000**	**2.250.000**	**0**
Ontwikkelingswinst	1.203.063	1.203.063	0	0	0	0	0
Bruto cashflow	**0**	**-1.009.719**	**-1.378.341**	**-343.610**	**810.120**	**1.982.049**	**-60.500**
Cumulatieve bruto cashflow		**-1.009.719**	**-2.388.060**	**-2.731.670**	**-1.921.550**	**60.499**	**0**

Rekenmethodiek: Ontwikkelingswinst

Voorbeeld van de detaillering van de cashflow van de kostenregels Aankoop grond en/of opstallen en Marketing

4.9 Uitbreiding peildatum en indexeringen

Tot nu toe kon er voor zowel de kosten als de opbrengsten een indexpercentage per jaar worden ingevoerd, die gebruik maakten van een gezamenlijke peildatum.
M.i.v. de huidige versie worden zowel de kosten als opbrengsten met hun eigen peildatum geïndexeerd.
De peildatums zijn te wijzigen op het scherm Definitie – Indexeringen.
Tevens is het mogelijk om voor 1 of meerdere cashflowregels een aparte indexreeks op jaarniveau vast te leggen.
Deze uitzonderingen maken dan gebruik van de generieke peildatum voor de kostenindex resp. opbrengstenindex.



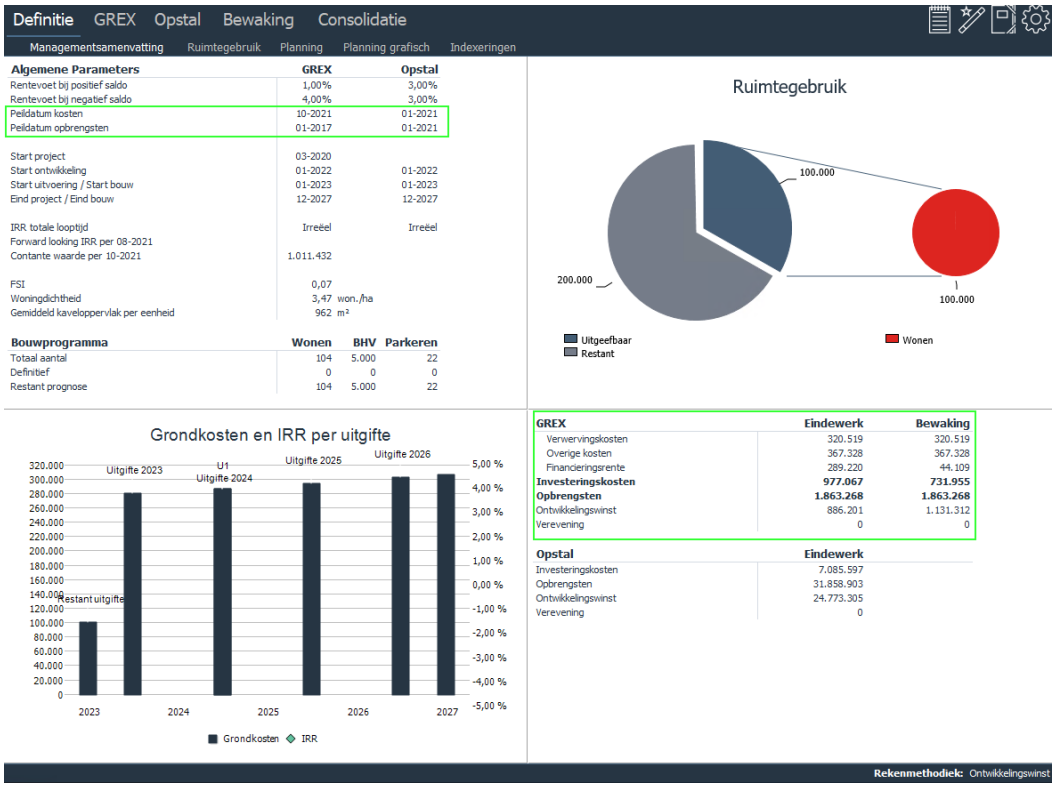
Voorbeeld van het scherm Indexeringen

4.10 Wijzigingen scherm Managementsamenvatting

Peildatum kosten en opbrengsten is opgesplitst in:

- Peildatum kosten
- Peildatum opbrengsten

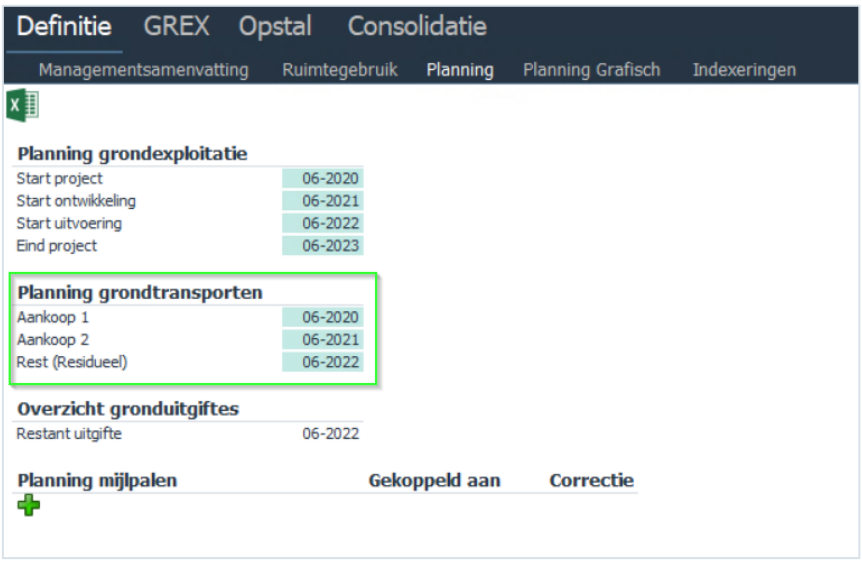
Financiële gegevens van de GREX zijn verder gespecificeerd en uitgebreid met bewakingsgegevens.



Voorbeeld van de uitbreiding van de gegevens op het scherm Managementsamenvatting

4.11 Wijzigingen scherm Planning

Het scherm Planning is uitgebreid met een kopje waaronder de grondtransporten van de ingegeven aankopen worden weergegeven:



Voorbeeld van het scherm Planning incl. planning van de grondtransporten

5 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Bouwprojecten

In versie 7.1 zijn in de module Bouwprojecten geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

6 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Opbrengstwaarde

In versie 7.1 zijn in de module Opbrengstwaarde geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

7 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Financiering EV/VV

In versie 7.1 zijn in de Financieringsmodule geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

8 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Projectcontrol

In versie 7.1 zijn in de module Projectcontrol geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

9 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Risicomanagement

In versie 7.1 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 Generieke opzet vertalingen

Indien u in Reaforce de beschikking heeft over meerdere talen, dan kunnen onderstaande klantspecifieke inrichtingen voortaan per taal worden vastgelegd in applicatiebeheer.

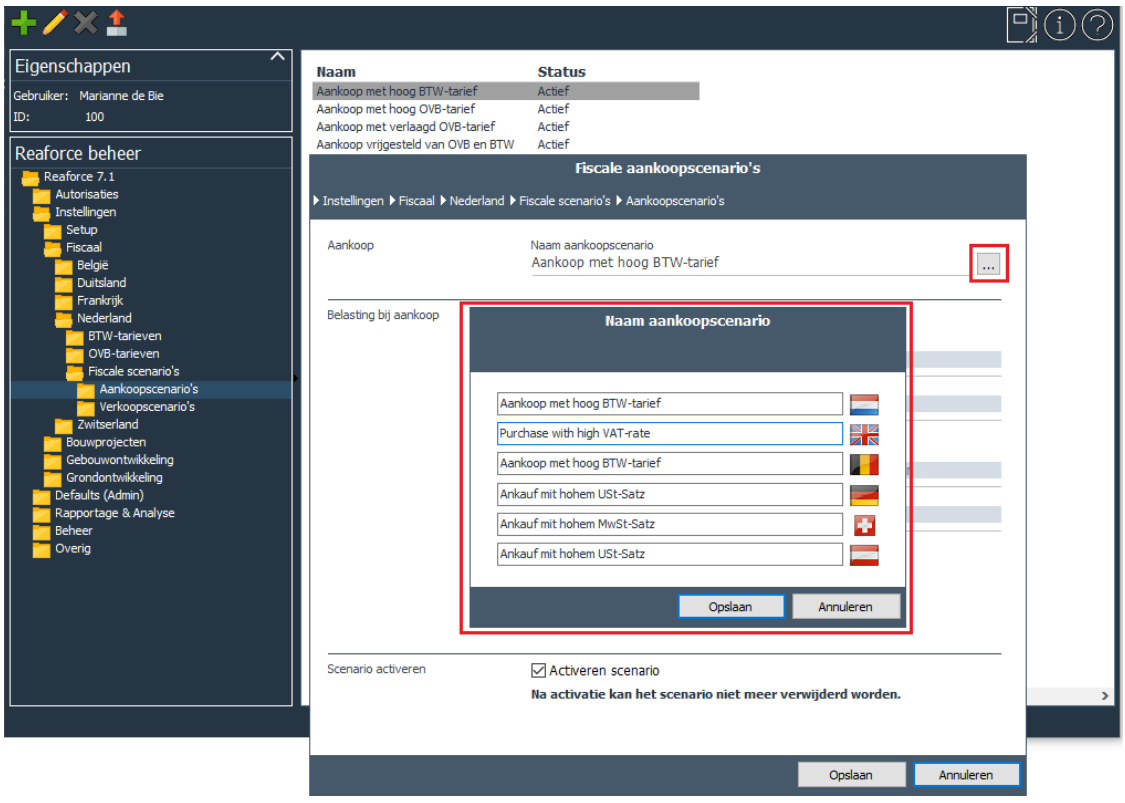
Het betreft:

- Project- en typekenmerken
- Categorisering
- Fiscale scenario's
- Periodeverslagen

De Reaforce gebruiker krijgt in Reaforce vervolgens de omschrijving te zien behorende bij de, via de gebruikersinstellingen, geselecteerde taal.

<u>Handeling voor het toevoegen van omschrijvingen in meerdere talen:</u>

- Selecteer in applicatiebeheer een project- of typekenmerk, categorie, fiscaal aan- of verkoopscenario of periodeverslag
- Selecteer het icoon  op de getoonde invoerkaart
- Er wordt een nieuwe invoerkaart geopend, waarop de omschrijving in meerdere talen kan worden vastgelegd.



Voorbeeld van het vastleggen van een taalafhankelijke omschrijving bij een fiscaal aankoopscenario

10.2 Toevoeging beheer kostencodering

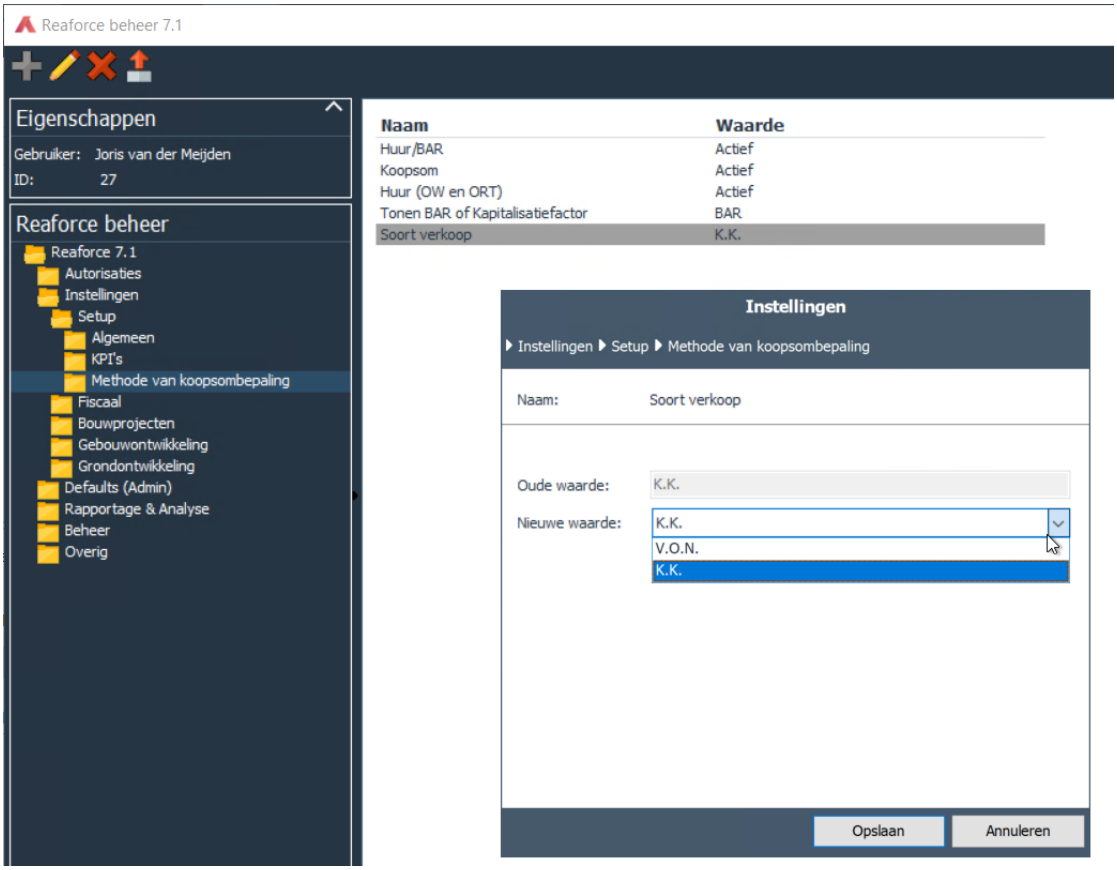
Voor zowel gebouw-, grond- als bouwprojecten kan een bedrijfseigen (administratieve) codering aan de kostenregels worden toegevoegd.
Het beheer van deze codering is ondergebracht in de map:
Instellingen\<Gebouwontwikkeling/Grondontwikkeling/Bouwprojecten>\Kostencodering

In deze map wordt aan de rechterkant van het scherm de gehele kostenstructuur getoond. Door op een kostenregel te klikken wordt de bijbehorende invoerkaart geactiveerd waarin de kostencodering kan worden gemuteerd.

Indien een bedrijfseigen (administratieve) codering is vastgelegd, dan kan de Reaforce gebruiker vervolgens via het Tandwiel – Gebruikersinstellingen aangeven of deze codering wel/niet getoond moet worden op diverse schermen.

10.3 Toevoeging default instelling Soort verkoop

In de map:
Instellingen\Setup\Methode van koopsombepaling
is het mogelijk om de default instelling voor Soort verkoop (V.O.N. of K.K.) te wijzigen.



Wijzigen van de default instelling Soort verkoop

10.4 Uitbreiding defaults in vastgoedcatalogus van grondprojecten

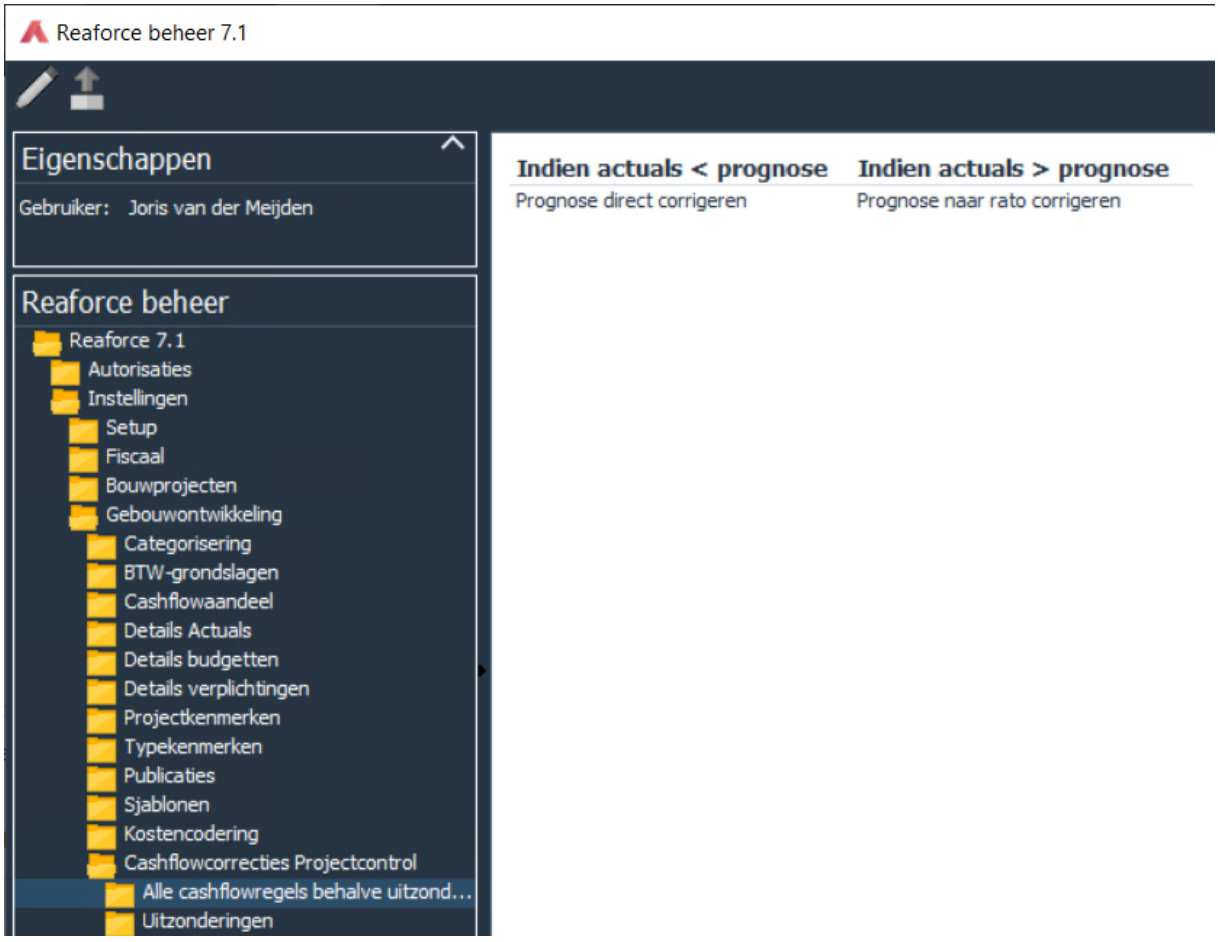
In de map:
Defaults (Admin)\Globale Opstal\Vastgoedcatalogus\<wonen, parkeren, BHV>
is voor het berekenen van de investeringskosten en opbrengsten de default berekeningsmethode 'Bedrag per m^2 kavel' toegevoegd.

10.5 Toevoeging kenmerken grondaankopen

In de map:
Instellingen\Grondontwikkeling\Kenmerken grondaankopen
is het mogelijk om een aantal bedrijfsspecifieke kenmerken van de grondaankopen te definiëren die de projecteigenaar kan invullen bij het toevoegen van een grondaankoop.
Per kenmerk kan aangegeven worden of het kenmerk wel/niet actief en/of beschikbaar is en of het een verplicht kenmerk is bij publicatie.

10.6 Instelling cashflowcorrecties Projectcontrol

In de map:
Instellingen\Gebouwontwikkeling\Cashflowcorrecties Projectcontrol \Alle cashflowregels behalve uitzonderingen
kan voor alle cashflowregels een default methode worden vastgelegd voor het corrigeren van de restant (Bewakings)cashflow.



Voorbeeld van de instellingen van de cashfowcorrecties in Projectcontrol

In de map:
Instellingen\Gebouwontwikkeling\Cashflowcorrecties Projectcontrol\Uitzonderingen
kan voor 1 of meerdere cashflowregels een afwijkende methode worden vastgelegd voor het corrigeren van de restant (Bewakings)cashflow.

11 Nieuwe functionaliteiten Reporting & Analyse

In versie 7.1 zijn in Reporting & Analyse geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.