

Release notes



Product	Reaforce
Release	8.2
Document status	Definitief
Laatste wijziging	2024-01-15

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Algemeen	4
2.1	Iconen vervangen.....	4
2.2	Variantnaam uitgebreid naar 100 karakters	4
2.3	IRR berekening	4
3	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Gebouwon ontwikkeling	5
3.1	Eliminatie van Ontwikkelingswinst uit de kostenstructuur en Bruto Cashflow	5
3.2	Berekeningsmethoden voor Ontwikkelingswinst uitgebreid.....	6
3.3	Wijzigingen in Stiko-deelneming.....	6
3.4	Indexering op typeniveau en introductie indexreeksen	6
3.4.1	Conversie indexering Aankoop grond en/of opstellen	8
3.4.2	Conversie indexering Bouwkosten.....	8
3.5	Mijlpalen toegevoegd aan scherm Planning	9
3.6	Budgetoriëntatiescherm – configuratie kolommen via menu.....	10
4	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Grondontwikkeling	12
4.1	Samengestelde berekeningsgrondslagen	12
4.2	Aanpassing scherm Managementsamenvatting	12
5	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Bouwprojecten	13
6	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Opbrengstwaarde.....	14
7	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Financiering	15
7.1	Instelling cashflowcorrectie financieringsrente.....	15
7.2	Introductie rentereeksen	15
8	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Projectcontrol	16
8.1	Ontwikkelingswinstname in Projectcontrol	16
9	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Risicomanagement	17
10	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Applicatiebeheer	18
10.1	Instelling cashflowcorrectie financieringsrente.....	18
10.2	Introductie indexreeksen	18
10.3	Introductie rentereeksen	20
10.4	Instelling voor weergave van PV's onder 'Overige projecten' (via extra toegang)	20
10.5	Vertragingsfactor toegevoegd	21
11	Nieuwe functionaliteiten Rapportage & Analyse.....	22
11.1	Uitbreiding project- en typekenmerken	22
11.2	Aanpassingen templates a.g.v. ontwikkelingswinst wijzigingen in Reaforce	22
11.3	Netto cashflow gegevens ontsloten in cashflow template	22
11.4	Flexibele mijlpalen opgenomen in Mijlpalen template	22
11.5	Index- en rentereeksen toegevoegd in R&A database.....	23
11.6	Handmatige financieringslijnen toegevoegd in R&A database	23

1 Inleiding

Dit document bevat een overzicht van de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in Reaforce 8.2 ten opzichte van Reaforce 8.1.

De belangrijkste functionaliteiten die in Reaforce 8.2 zijn toegevoegd of gewijzigd:

- Gebouwontwikkeling: Ontwikkelingswinst uit investeringskosten
- Gebouwontwikkeling: Introductie van rente- en indexreeksen
- Grondontwikkeling: samengestelde berekeningsgrondslagen

In dit document worden de wijzigingen beschreven per module: Gebouwontwikkeling, Grondontwikkeling, Bouwprojecten, Opbrengstwaarde, Financiering, Projectcontrol, Risicomanagement, Applicatiebeheer en Rapportage & 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 nieuwe en gewijzigde functionaliteiten beschreven die zowel voor Reaforce Gebouw-, Grondontwikkeling als Bouwprojecten van toepassing zijn.

2.1 Iconen vervangen

Alle iconen in de buttonbar, schermen en invoerkaarten zijn vervangen door iconen die schaalbaar zijn.

2.2 Variantnaam uitgebreid naar 100 karakters

Het aantal karakters van de variantnaam is uitgebreid van 50 naar maximaal 100 karakters.

2.3 IRR berekening

Het algoritme dat gebruikt wordt bij de berekening van de IRR is aangepast, binnen een range van -75% tot en met +150% wordt gezocht naar uitkomsten. Als geen oplossing gevonden wordt geldt:

- indien som IRR cashflow < 0 dan $IRR < -75\%$
- indien som IRR cashflow > 0 dan $IRR > 150\%$

De berekeningsgrondslag voor de IRR Ontwikkeling en Realisatie kan op bedrijfsniveau worden gedefinieerd. Vastlegging vindt door Reasult plaats in de bedrijfseigen inrichting in de database. Bij de overgang naar Reaforce 8.2 zal uw Reasult consultant met u afstemmen of het vastleggen van een bedrijfseigen IRR berekening gewenst is.

3 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Gebouwwontwikkeling

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

3.1 Eliminatie van Ontwikkelingswinst uit de kostenstructuur en Bruto Cashflow

De post Ontwikkelingswinst maakt geen deel meer uit van de investeringskosten in de kostenstructuur.

Nieuwe opzet:

Opbrengsten -/- Investeringskosten = Ontwikkelingswinst + Verevening

Ook maakt de post Ontwikkelingswinst geen deel meer uit van de Bruto Cashflow en wordt dus niet meer in de tijd uitgezet. Het bijbehorende betalingsschema is verwijderd.

Het betalingsschema voor de ontwikkelingswinstname op functieniveau is wel gehandhaafd.

Overzicht Definitie Haalbaarheid Risico's									
Budgetoriëntatie Bruto Cashflow (metrisch) Inv / Ond Bruto Cashflow (grafisch)									
X Verberg 0-regels									
Cashflow (€)			Details/toelichting	Totaal	2020	2021	2022	2023	2024
☒ GK	Grondkosten			-762.610	0	0	-762.610	0	0
_03_00_00	Bouwklaar maken		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
_04_00_00	Bouwkundige kosten		Variantniveau	2.500.000	0	0	1.250.000	0	1.250.000
_05_00_00	Installatiekosten		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
GBK	Gebouwkosten			2.500.000	0	0	1.250.000	0	1.250.000
_08_00_00	Terreinkosten		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
BK	Bouwkosten			2.500.000	0	0	1.250.000	0	1.250.000
_06_00_00	Terreininrichting		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
_07_00_00	Aankleding gebouw		Functieniveau	1.222.000	0	0	512.236	611.000	98.764
☒ _13_00_00	Directe bijkomende kosten			0	0	0	0	0	0
_09_00_00	Commerciële kosten		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
_10_00_00	Belastingen en bijdragen		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
☒ MMW	Meer- en minderwerk			0	0	0	0	0	0
☒ OVZ	Onvoorzien			0	0	0	0	0	0
☒ ONTRIS	Ontwikkelingsrisico			0	0	0	0	0	0
☒ FK_totaal	Financieringsrente			10.688	202	10.455	31	0	0
680	Ontwikkelingskosten (AK)		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
600	Bijkomende kosten			10.688	202	10.455	31	0	0
SK	Stichtingskosten			2.970.078	202	10.455	999.657	611.000	1.348.764
PO-fee (kosten)	Projectontwikkelingsvergoeding (kosten)			0	0	0	0	0	0
700	Vooronderzoekskosten		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
800	Losse inrichtingskosten		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
900	Exploitatiekosten		Conform specificatie (T-niveau)	40.300	0	0	40.300	0	0
1000	Niet terug te vorderen BTW		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
IVK	Investeringskosten			3.010.378	202	10.455	1.039.957	611.000	1.348.764
☒ 2000	Verkoopopbrengst			5.000.000	0	0	3.220.657	1.688.550	90.793
PO-fee (opb)	Projectontwikkelingsvergoeding (opbrengsten)			0	0	0	0	0	0
2100	Recht van opstal		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
☒ 2200	Bijkomende opbrengsten			0	0	0	0	0	0
2300	Exploitatieopbrengsten		Conform specificatie (T-niveau)	0	0	0	0	0	0
2499	Niet af te dragen BTW		Functieniveau	0	0	0	0	0	0
OPB	Opbrengsten			5.000.000	0	0	3.220.657	1.688.550	90.793
	Bruto cashflow			1.989.622	-202	-10.455	2.180.701	1.077.550	-1.257.971
	Cumulatieve bruto cashflow				-202	-10.657	2.170.044	3.247.593	1.989.622
690	Ontwikkelingswinst			2.000.000					
VE	Verevening			-10.378					
	Verkoopprognose			Totaal	2020	2021	2022	2023	2024
	Verkoop (in %)			100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
	Cumulatieve verkoop (in %)			100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Verkoop (aantallen)			10	0	0	10	0	0
	Cumulatieve verkoop (aantallen)				0	0	10	10	10
	Berekening Ontwikkelingswinstname (€)			Totaal	2020	2021	2022	2023	2024
	Externe kosten (in %)			100,00%	0,00%	0,00%	33,78%	20,65%	45,58%
	Externe kosten * Verkoop (in %)			100,00%	0,00%	0,00%	33,78%	20,65%	45,58%
	Ontwikkelingswinstname			2.000.000	0	0	1.000.000	0	1.000.000

Het bruto cashflow scherm met de ontwikkelingswinst en de ontwikkelingswinstname

De nieuwe opzet komt tot uiting op alle schermen waar de kostenstructuur en/of Cashflow wordt getoond.

Let op!

Aangezien de ontwikkelingswinst geen onderdeel meer uitmaakt van de investeringskosten en de cashflow, wordt er ook geen financieringsrente meer berekend over deze post.

Dit kan dus bij het opnieuw doorrekenen van PV's leiden tot een verschil in financieringsrente en vermogensbeslag, indien:

- Ontwikkelingswinst vóór dtm eind project in de cashflow was opgenomen
- Het financieringsrente% (op de post ontwikkelingswinst) ongelijk aan 0,00% is.

3.2 Berekeningsmethoden voor Ontwikkelingswinst uitgebreid

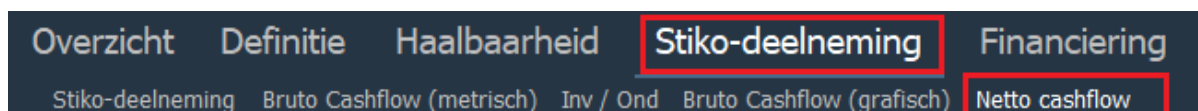
Aangezien ontwikkelingswinst geen onderdeel meer uitmaakt van de stichtingskosten in Reaforce, zijn de beschikbare berekeningsmethoden voor ontwikkelingswinst uitgebreid met:

- % van de stichtingskosten
- % van de investeringskosten
- % van de opbrengsten

3.3 Wijzigingen in Stiko-deelneming

De werking van Stiko-deelneming is gewijzigd. De effecten van Stiko-deelneming worden nu direct verwerkt in de bruto cashflow onder het tabblad Haalbaarheid. Er is dus geen separate Stiko-deelneming cashflow meer en daarmee is ook het Stiko-deelneming tabblad met de bijbehorende Stiko-deelnemingsschermen komen te vervallen.

Het scherm Netto Cashflow is in de Tabstructuur toegevoegd onder de Tab Haalbaarheid (scherm is alleen zichtbaar op PV-niveau).



Tabstructuur Reaforce 8.1



Tabstructuur Reaforce 8.2

3.4 Indexering op typeniveau en introductie indexreeksen

Indexering voor de posten:

- Aankoop grond en/of opstallen
- Bouwkosten

werd voorheen op Functieniveau vastgelegd.

M.i.v. Reaforce 8.2 vindt indexering op typeniveau plaats.

Concreet betekent dit:

- Invoer peildatum naar typeniveau
- Invoer index% naar typeniveau

Behalve invoer van een vast index% kan m.i.v. Reaforce 8.2 als indexatiemethode ook gebruik worden gemaakt van:

- default indexreeksen
- handmatige indexreeksen

De default indexreeksen worden in het Reaforce applicatiebeheer vastgelegd. Zie hiervoor hoofdstuk 10.2.

Als gevolg van het verleggen van de indexeringen van Functie- naar Typeniveau is het scherm 'Planning en indexeringen' hernoemd naar 'Planning'.

Voorheen werden op dit scherm de indexeringen op Functieniveau getoond en deze waren hier ook te muteren.

M.i.v. Reaforce 8.2 worden de indexeringen alleen nog getoond op de schermen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Verkoopwaarde

Op bovengenoemde schermen zijn de indexeringen ook te muteren.

Let op!

Als er een update beschikbaar is van een default indexreeks die gebruikt wordt in het project, dan wordt dat in rood aangegeven op het betreffende scherm.

Het is vervolgens een keuze van de Reaforce-gebruiker om deze update wel/niet te accepteren.

Bij het openen van de invoerkaart van de indexreeks wordt de betreffende indexreeks als volgt getoond:

- <naam indexreeks> (update beschikbaar). Dit is de huidige indexreeks.
- <naam indexreeks> (update)

Door het selecteren van <naam indexreeks> (update) wordt de update van de betreffende default indexreeks doorgevoerd.

The screenshot shows the 'Indexatie Bouwkundige kosten' dialog box in the Reaforce software. The dialog box has two tabs: 'Indexatiemethode' and 'Koopwoningen (Update beschikbaar)'. The 'Indexatiemethode' tab is active, showing a list of index series. The 'Koopwoningen (Update beschikbaar)' tab is also visible, showing a table of index values. The 'Indexatiemethode' tab has a red box around the 'Koopwoningen (Update beschikbaar)' option. The 'Koopwoningen (Update beschikbaar)' tab has a red box around the 'Koopwoningen (Update beschikbaar)' option. The 'Indexatiemethode' tab has a red box around the 'Koopwoningen (Update beschikbaar)' option.

Voorbeeld van een default indexreeks waarvoor een update beschikbaar is

3.4.1 Conversie indexering Aankoop grond en/of opstallen

De indexatieperiode op Functie-niveau t/m Reaforce 8.1 is als volgt:

Vanaf peildatum wordt het gehele bedrag geïndexeerd tot Datum Grondaankoop.

Voor de conversie geldt dat de indexatiegegevens op Functieniveau worden overgenomen naar Typeniveau.

Deze conversie geeft na het doorrekenen van een PV geen rekenkundige verschillen.

Zie onderstaande tabel voor details.

	Indexering van	Indexering tot	Indexatie-methode	Index%
Reaforce 8.1	Peildatum Functieniveau	Dtm grondaankoop Functieniveau	n.v.t.	x,xx% op Functieniveau
Reaforce 8.2	Peildatum Typeniveau	Dtm grondaankoop Typeniveau	vast	x,xx% op Typeniveau

3.4.2 Conversie indexering Bouwkosten

De indexatieperiode op Functie-niveau is t/m Reaforce 8.1 onderverdeeld naar 2 perioden, namelijk:

- Periode 1: Vanaf peildatum wordt het gehele bedrag lineair geïndexeerd tot Datum Start Bouw met index% 1.
- Periode 2: Vanaf Datum Start Bouw wordt het gehele bedrag geïndexeerd conform de S-curve tot Datum Eind Bouw met index% 2.

Met ingang van Reaforce 8.2 geldt voor zowel Periode 1 als Periode 2 dat de indexatiegegevens op Functieniveau worden overgenomen naar Typeniveau.

Voor de conversie van de indexatieperiode geldt:

- Periode 1: Vanaf peildatum wordt het gehele bedrag lineair geïndexeerd t/m Datum Start Bouw met index% 1.
- Periode 2: Vanaf Datum Start Bouw + 1 dag wordt het gehele bedrag lineair geïndexeerd t/m Datum Medio Bouw met index% 2.

Deze conversie geeft na het doorrekenen van een PV altijd rekenkundige verschillen op het indexbedrag en daarmee het geïndexeerde bedrag.

Voor de conversie en weergave op typeniveau van de indexeringsgegevens op het scherm Bouwkosten worden 4 verschillende scenario's onderscheiden, welke afhankelijk zijn van de gehanteerde waarden voor Index% 1 en Index% 2.

De scenario's zijn als volgt:

1. Index% 1 = ongelijk 0,00% en Index% 2 = 0,00%
2. Index% 1 = 0,00% en Index% 2 = ongelijk 0,00%
3. Index% 1 = Index% 2
4. Index% 1 = ongelijk Index% 2 en beide indexen zijn ongelijk aan 0,00%

Zie onderstaande voorbeelden.

Voorbeeld Scenario 1:

	Reaforce 8.1		Reaforce 8.2		Weergave op scherm Bouwkosten in Reaforce 8.2		
	Functieniveau		Typeniveau: Scenario 1		Peildatum	Einddatum indexatie	Indexatiemethode
	Indexatie		Indexatie				
Bedrag op peildatum		1.000.000,00		1.000.000,00			
index% 1		2,00%		2,00%			2,00% vast
Peildatum index 1		01/01/2022		01/01/2022	01/01/2022		
indexatie	tot dtm sb	31/12/2022	t/m dtm sb	01/01/2023		Start Bouw	
Geïndexeerd bedrag 1		1.019.944,66		1.020.000,00			
index% 2		0,00%		0,00%			
Peildatum index 2 (= dtm sb)		01/01/2023		01/01/2023			
indexatie	tot dtm eb	01/01/2024	t/m medio bouw	02/07/2023			
Geïndexeerd bedrag 2		1.019.944,66		1.020.000,00			

Voorbeeld Scenario 2:

	Reaforce 8.1		Reaforce 8.2		Weergave op scherm Bouwkosten in Reaforce 8.2		
	Functieniveau		Typeniveau: Scenario 2		Peildatum	Einddatum indexatie	Indexatiemethode
	Indexatie		Indexatie				
Bedrag op peildatum		1.000.000,00		1.000.000,00			
index% 1		0,00%		0,00%			
Peildatum index 1		01/01/2022		01/01/2022			
indexatie	tot dtm sb	31/12/2022	t/m dtm sb	01/01/2023			
Geïndexeerd bedrag 1		1.000.000,00		1.000.000,00			
index% 2		2,00%		2,00%			2,00% vast
Peildatum index 2 (= dtm sb)		01/01/2023		01/01/2023	01/01/2023		
indexatie	tot dtm eb	01/01/2024	t/m medio bouw	02/07/2023		Medio Bouw	
Geïndexeerd bedrag 2		1.010.016,00		1.009.923,10			

Voorbeeld Scenario 3:

	Reaforce 8.1		Reaforce 8.2		Weergave op scherm Bouwkosten in Reaforce 8.2		
	Functieniveau		Typeniveau: Scenario 3		Peildatum	Einddatum indexatie	Indexatiemethode
	Indexatie		Indexatie				
Bedrag op peildatum		1.000.000,00		1.000.000,00			
index% 1		2,00%		2,00%			
Peildatum index 1		01/01/2022		01/01/2022	01/01/2022		
indexatie	tot dtm sb	31/12/2022	t/m dtm sb	01/01/2023			
Geïndexeerd bedrag 1		1.019.944,66		1.020.000,00			
index% 2		2,00%		2,00%			2,00% vast
Peildatum index 2 (= dtm sb)		01/01/2023		01/01/2023			
indexatie	tot dtm eb	01/01/2024	t/m medio bouw	02/07/2023		Medio Bouw	
Geïndexeerd bedrag 2		1.030.160,00		1.030.121,56			

Voorbeeld Scenario 4:

	Reaforce 8.1		Reaforce 8.2		Weergave op scherm Bouwkosten in Reaforce 8.2		
	Functieniveau		Typeniveau: Scenario 4		Peildatum	Einddatum indexatie	Indexatiemethode
	Indexatie		Indexatie				
Bedrag op peildatum		1.000.000,00		1.000.000,00			
index% 1		2,00%		2,00%			
Peildatum index 1		01/01/2022		01/01/2022	01/01/2022		
indexatie	tot dtm sb	31/12/2022	t/m dtm sb	01/01/2023			
Geïndexeerd bedrag 1		1.019.944,66		1.020.000,00			
index% 2		4,00%		4,00%			Handmatig
Peildatum index 2 (= dtm sb)		01/01/2023		01/01/2023			
indexatie	tot dtm eb	01/01/2024	t/m medio bouw	02/07/2023		Medio Bouw	
Geïndexeerd bedrag 2		1.040.297,00		1.040.144,10			

3.5 Mijlpalen toegevoegd aan scherm Planning

De door de gebruiker te definiëren mijlpalen werden t/m Reaforce 8.1 alleen in het scherm Planning (grafisch) weergegeven. Vanaf Reaforce 8.2 zijn deze mijlpalen ook in te zien en te bewerken op het scherm Planning op PV-niveau.

Overzicht Definitie Haalbaarheid Risico's Bewaking Financiering			
Bouwprogramma Planning Planning grafisch Verkoopopbrengst Grondkosten Bouwkosten Fiscaliteiten			
	Totaal	1	2
Ontwikkelingsplanning			
Datum start project	1-1-2017		
Datum start ontwikkeling	1-1-2018	1-1-2018	1-1-2022
Vorbereidingstijd in dagen	1.826 dagen	1.895 dagen	365 dagen
Vorbereidingstijd in maanden	60,0 maanden	62,3 maanden	12,0 maanden
Datum start aanbesteding	3-10-2022	11-12-2022	3-10-2022
Aanbestedingstijd in dagen	90 dagen	90 dagen	90 dagen
Aanbestedingstijd in maanden	3,0 maanden	3,0 maanden	3,0 maanden
Realisatieplanning			
Datum start bouw	1-1-2023	11-3-2023	1-1-2023
Datum eind bouw	23-8-2025	12-6-2024	23-8-2025
Bouwtijd in dagen	965 dagen	459 dagen	965 dagen
Bouwtijd in maanden	31,7 maanden	15,1 maanden	31,7 maanden
Nazorgplanning			
Datum eind onderhoudstermijn	23-2-2026	12-12-2024	23-2-2026
Datum eind huurgarantieperiode	23-2-2026	12-12-2024	23-2-2026
Datum eind project & bouweenheden	18-1-2028	18-1-2028	18-1-2028
Verkoopplanning			
Datum verkoop aan institutionele kopers	1-1-2023	11-3-2023	1-1-2023
Datum start verkoop aan particuliere kopers	11-12-2022	11-12-2022	
Onverkochte eenheden (eind bouw)	46 stuks	46 stuks	
Datum eind verkoop	12-12-2024	12-12-2024	
Procesplanning			
Initiatiefase			
Initiatief	24-7-2019		
Ontwerpfase			
Schets ontwerp	1-8-2019		
Voorlopig ontwerp	31-8-2019		
Definitief ontwerp	4-9-2019		
Vorbereidingsfase			
Realisatiebesluit	18-12-2019		
Realisatie			
Oplevering	15-1-2023		
Nacalculatie	18-1-2028		
Ongekoppelde publicaties			
Desinvesteringsbesluit			
+ Planning mijlpalen			
Omgevingsvergunning	1-10-2022		
Start woonrijpmaken	9-8-2025		

Weergave Mijlpalen op het scherm Planning

3.6 Budgetoriëntatiescherm – configuratie kolommen via menu

Tot en met Reaforce 8.1 waren de instellingen voor weergave van bijvoorbeeld BTW en de berekeningsmethode ondergebracht in afzonderlijke knoppen bovenin het scherm. Deze zijn nu allemaal ondergebracht in 1 menu onder de knop 'Wijzig kolommen'.

Overzicht

Definitie

Haalbaarheid

Risico's

Budgetoriëntatie

Bruto Cashflow (metrisch)

Inv / Ond

Bruto Cashflow (grafisch)

Wijzig kolommen

Scherminstellingen

☐ Investering / Onderhoud

☐ Stiko-deelneming

☒ BTW

☐ Berekeningsmethode

☐ Inclusief effect gescheiden koop/aaneming

F - Functie 2

rijwou koop

BTW

Niet-DAEB

10 eenheden

Nieuwbouw

Middelduur

Betaalbaar (€ 403,06 tot € 618,2...

100,00 bruto m²

85,00 netto m²

85,00% vormfactor

290,00 bruto m³

0,00 m² TO

Investeringskosten en opbrengsten (€)		BTW-grondslagen			Totaal		
		Hoog tarief 21,00%	Laag tarief 9,00%	Vrijgesteld 0,00%			
AKGO	Aankoop grond en/of opstallen				1.487.845	per bruto m²	0,00% nttv
OVB	Overdrachtsbelasting	100,00%	0,00%	0,00%	0	1.487,84	312
INBRENGWAARDE	Inbrengwaarde	100,00%	0,00%	0,00%	0	0,00	0
TELASTEN	Tussentijdse exploitatiekosten	100,00%	0,00%	0,00%	0	0,00	0
VfVG	Voorfinancieringsvergoeding	60,00%	40,00%	0,00%	0	0,00	0
_01_01_00	Bodemonderzoek	100,00%	0,00%	0,00%	0	0,00	0
_01_02_00	Kosten erfpacht	100,00%	0,00%	0,00%	0	0,00	0
_01_04_00	Optievergoeding	100,00%	0,00%	0,00%	0	0,00	0
_01_05_00	Notaris- en kadasterkosten	100,00%	0,00%	0,00%	0	0,00	0
_01_06_00	Afkopen/schadeloosstelling	100,00%	0,00%	0,00%	0	0,00	0
_01_07_00	Deficit op grond	100,00%	0,00%	0,00%	0	0,00	0

Kolominstellingen op het scherm budgetoriëntatie

4 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Grondontwikkeling

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

4.1 Samengestelde berekeningsgrondslagen

In Reaforce Grondontwikkeling is het nu ook mogelijk (net als in Gebouwontwikkeling) om samengestelde berekeningsgrondslagen in te stellen. Dit is onderdeel van de bedrijfseigen inrichting.

Met deze nieuwe functionaliteit is het bijvoorbeeld mogelijk om een samengestelde berekeningsgrondslag te maken van de Bouwrijpmaak- en woonrijpmaak kosten.

Default	
Omschrijving	Default
Berekening baseren op	Bouw- & woonrijp maken
Berekening	
Basis grondslag	Ruimtegebruik ▶ Opstal ▶ Stiko grondslag ▶ Overig ▶
Bewerking grondslag	
Nieuwe grondslag	210.002
Bedrag per eenheid op peildatum	1
Bedrag per eenheid eindewerk	1

Aankoop grond en/of opstallen
Adviseurs grondaankoop
Belastingen en bijdragen
Bijkomende grondverwervingskosten
Bouw- & woonrijp maken
Bouwrijp maken
Leges, heffingen en verzekeringen
Marketing- en verkoopkosten
Meer- en minderwerk
Onvoorzien en risico
Overdrachtsbelasting
Overige opbrengsten
Planadviseurs
Subsidies en bijdragen
Totaal opbrengsten
Uitgifte opbrengsten
Woonrijp maken

Voorbeeld samengestelde berekeningsgrondslag

Bij de overgang naar Reaforce 8.2 zal uw Reasult consultant met u afstemmen of het vastleggen van bedrijfseigen grondslagen in de bedrijfseigen inrichting gewenst is.

Indien ja, dan wordt vastgelegd:

- Naam grondslag
- Welke kosten/opbrengstenregels tot de grondslag behoren
- Bij welke kostenregels deze grondslag beschikbaar moet zijn (voor het berekenen van bedragen)

4.2 Aanpassing scherm Managementsamenvatting

Het ruimtegebruik per project wordt niet langer weergegeven in een taartdiagram, maar in tabelvorm conform de weergave op het scherm Ruimtegebruik.

5 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Bouwprojecten

In versie 8.2 zijn in de module Bouwprojecten geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

6 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Opbrengstwaarde

In versie 8.2 zijn in de module Opbrengstwaarde geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

7 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Financiering

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

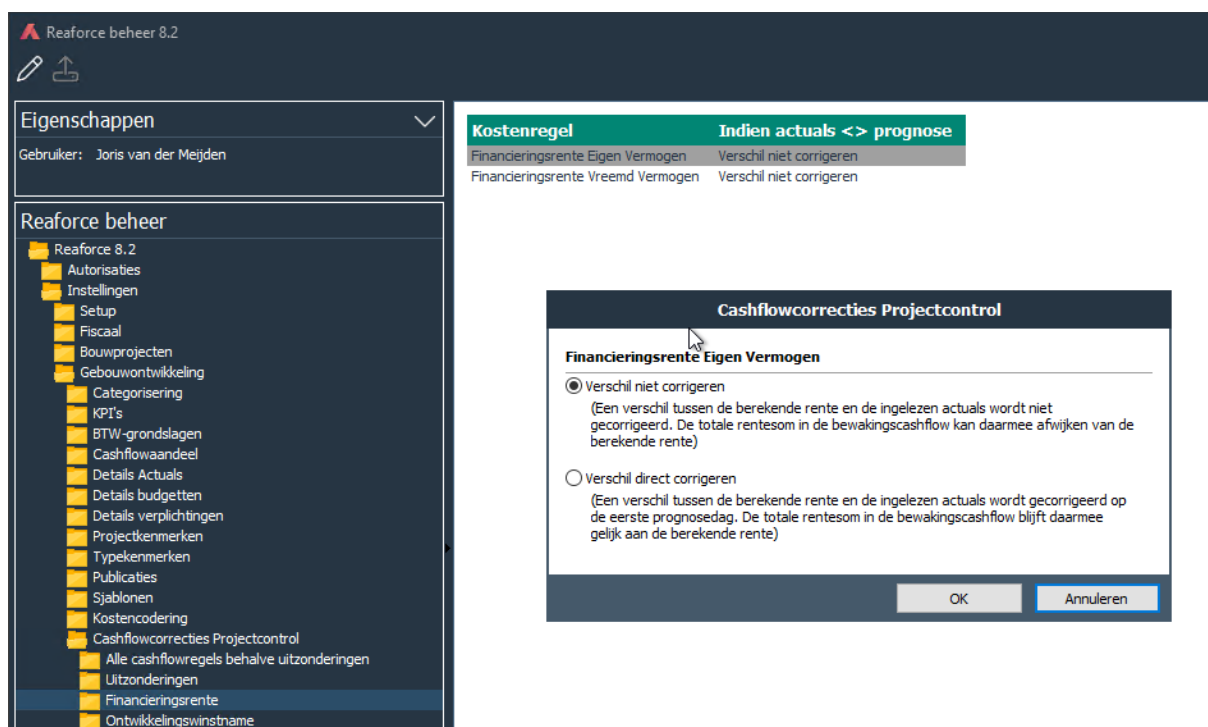
7.1 Instelling cashflowcorrectie financieringsrente

Met ingang van Reaforce 8.2 is de cashflowcorrectie methode in Projectcontrol voor de financieringsrente instelbaar op bedrijfsniveau. Vastlegging vindt plaats in Reaforce applicatiebeheer in de map:

Instellingen\Gebouwonwikkeling\Cashflowcorrecties Projectcontrol\Financieringsrente

Voor zowel de financieringsrente Eigen Vermogen als Vreemd Vermogen zijn er twee keuzes:

1. Verschil tussen berekende en werkelijke rente wordt niet gecorrigeerd; de totale rentesom in de bewakingscashflow kan daarmee afwijken van de berekende rente.
2. Verschil tussen berekende en werkelijke rente wordt direct gecorrigeerd; de totale rentesom in de bewakingscashflow blijft daarmee gelijk aan de berekende rente.



Instelling cashflowcorrectie financieringsrente

7.2 Introductie rentereeksen

Behalve invoer van een vast rente% kan m.i.v. Reaforce 8.2 als rentemethode ook gebruik worden gemaakt van:

- default rentereeksen (b.v. Euribor)
- handmatige rentereeksen

De default rentereeksen worden in het Reaforce applicatiebeheer vastgelegd. Zie hiervoor hoofdstuk 10.3.

8 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Projectcontrol

8.1 Ontwikkelingswinstname in Projectcontrol

Nu de ontwikkelingswinst geen onderdeel meer is van de investeringskosten en de cashflow worden actuals voor de ontwikkelingswinst voortaan ingelezen op de ontwikkelingswinstname.

De regel ontwikkelingswinstname is daarom toegevoegd aan het scherm Bewaking – Bruto cashflow. In het scherm Netto Cashflow wordt de ontwikkelingswinst niet meer getoond.

Overzicht Definitie Haalbaarheid Risico's <u>Bewaking</u> Financiering						
Projectoverzicht Publicatie-overzicht Budgetcontrole Verplichtingenregistratie Bruto Cashflow (metrisch) Inv / Ond Bruto Cashflow (grafisch) Netto cashflow						
Cashflow (€) Actuals t/m 23-11-2022		Totaal	2020	2021	2022	2023 2024
⊞ GK	Grondkosten	2.651.545	0	0	2.489.924	129.652 31.969
_03_00_00	Bouwklaar maken	61.707	0	0	4.756	45.686 11.265
_04_00_00	Bouwkundige kosten	3.170.630	0	0	1.000.000	0 2.170.630
_05_00_00	Installatiekosten	167.193	0	0	12.887	123.784 30.522
GBK	Gebouwkosten	3.337.823	0	0	1.012.887	123.784 2.201.152
_08_00_00	Terreinkosten	0	0	0	0	0 0
BK	Bouwkosten	3.337.823	0	0	1.012.887	123.784 2.201.152
_06_00_00	Terreininrichting	69.780	0	0	5.379	51.662 12.739
_07_00_00	Aankleding gebouw	1.249.000	0	0	102.732	986.764 159.504
⊞ _13_00_00	Directe bijkomende kosten	122.995	0	0	9.480	91.061 22.453
_09_00_00	Commerciële kosten	340.850	0	0	26.272	252.353 62.224
_10_00_00	Belastingen en bijdragen	0	0	0	0	0 0
⊞ MMW	Meer- en minderwerk	0	0	0	0	0 0
⊞ OVZ	Onvoorzien	28.233	0	0	2.179	20.928 5.126
⊞ ONTRIS	Ontwikkelingsrisico	0	0	0	0	0 0
⊞ FK_totaal	Financieringsrente	9.869	0	0	2.995	6.874 0
680	Ontwikkelingskosten (AK)	136.108	0	0	10.491	100.770 24.847
600	Bijkomende kosten	638.055	0	0	51.417	471.986 114.651
SK	Stichtingskosten	8.007.909	0	0	3.667.095	1.809.534 2.531.280
PO-fee (kosten)	Projectontwikkelingsvergoeding (kosten)	0	0	0	0	0 0
700	Vooronderzoekskosten	0	0	0	0	0 0
800	Losse inrichtingskosten	16.756	0	0	1.292	12.406 3.059
900	Exploitatiekosten	40.300	0	0	3.106	29.837 7.357
1000	Niet terug te vorderen BTW	0	0	0	0	0 0
IVK	Investeringskosten	8.064.966	0	0	3.671.492	1.851.777 2.541.696
⊞ 2000	Verkoopopbrengst	14.004.763	0	0	1.235.944	11.290.759 1.478.059
PO-fee (opb)	Projectontwikkelingsvergoeding (opbrengsten)	500.000	0	0	0	0 500.000
2100	Recht van opstal	-700.476	0	0	-53.992	-518.608 -127.876
⊞ 2200	Bijkomende opbrengsten	16.756	0	0	1.292	12.406 3.059
2300	Exploitatieopbrengsten	0	0	0	0	0 0
2499	Niet af te dragen BTW	0	0	0	0	0 0
OPB	Opbrengsten	13.821.043	0	0	1.183.244	10.784.557 1.853.242
	Bruto cashflow	5.756.077	0	0	-2.488.249	8.932.780 -688.454
	Cumulatieve bruto cashflow		0	0	-2.488.249	6.444.532 5.756.077
690	Ontwikkelingswinst	3.160.384				
VE	Verevening	2.595.693				
	Eigen Vermogen				0	
	Vreemd Vermogen				0	
Ontwikkelingswinstname (€)		Totaal	2020	2021	2022	2023 2024
Ontwikkelingswinstname		3.160.384	0	100.000	50.000	0 3.010.384

Ontwikkelingswinstname inclusief actuals op het scherm Bruto cashflow onder Bewaking

9 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Risicomanagement

In versie 8.2 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 cashflowcorrectie financieringsrente

Alleen van toepassing indien de module Financiering wordt gebruikt.

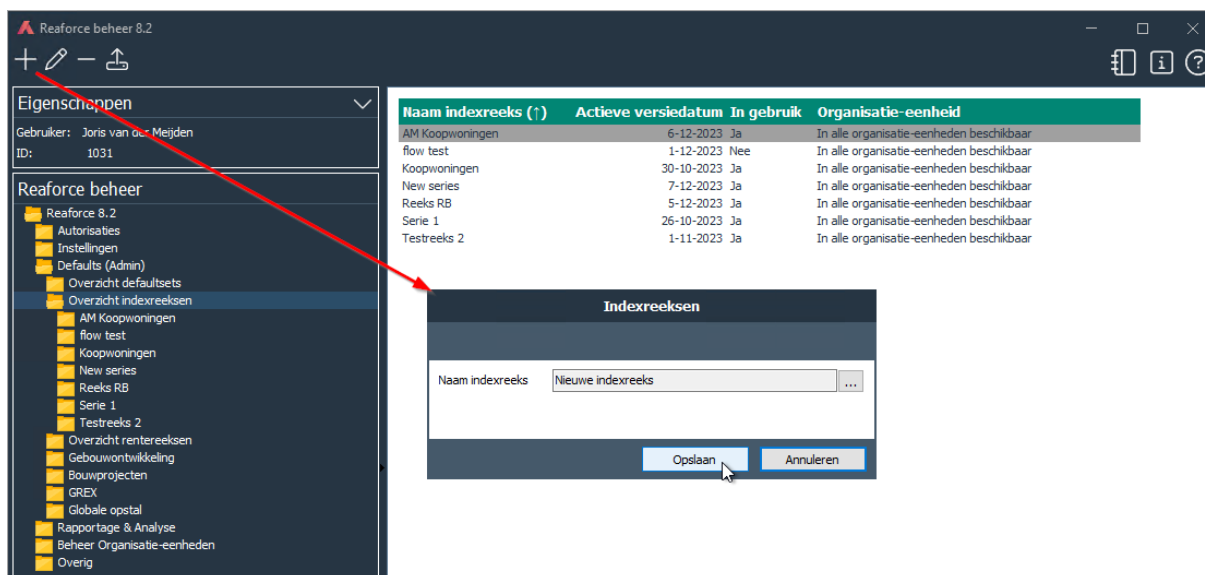
Zie paragraaf 7.1.

10.2 Introductie indexreeksen

M.i.v. de huidige versie kunnen er indexreeksen worden vastgelegd.

Onder de map 'Defaults (Admin)' is daartoe een map 'Overzicht indexreeksen' toegevoegd.

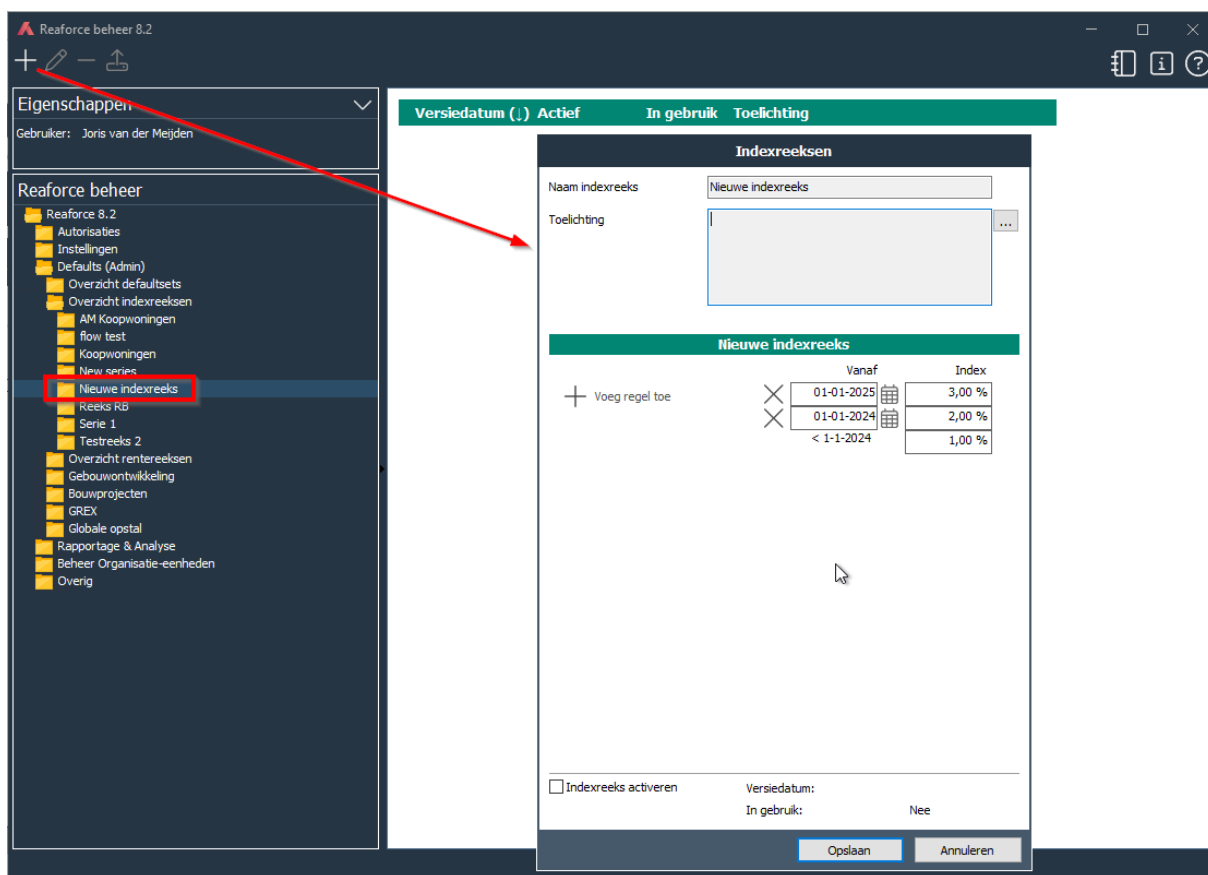
In deze map kan via de + knop een indexreeks worden aangemaakt. Hiervoor voer je in eerste instantie alleen de naam van de nieuwe indexreeks in.



Aanmaken nieuwe indexreeks

Na het aanmaken van een nieuwe indexreeks verschijnt in de mappenstructuur een nieuwe map met de naam van de nieuwe indexreeks. Vervolgens moet nog een eerste versie van de indexreeks worden aangemaakt. Dat is mogelijk door op de nieuw verschenen map te gaan staan en op de + knop te drukken. Er verschijnt een invoerkaart waarin je:

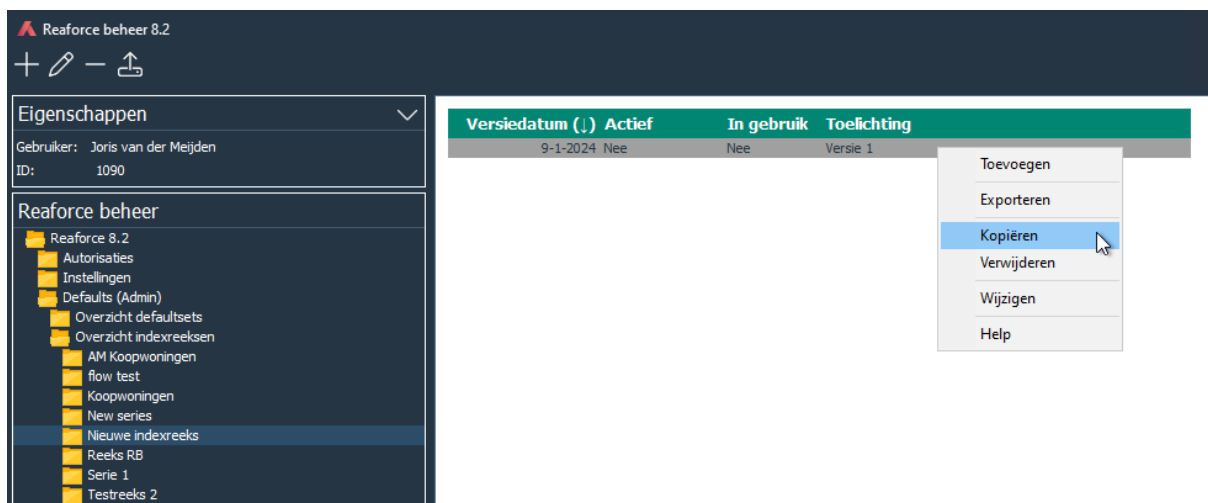
- Een toelichting kan geven bij deze versie van de indexreeks (optioneel)
- Indexwaarden kan toevoegen (vanaf datum, index%)
- De indexreeks kan activeren door het aanvinken van de checkbox



Aanmaken eerste versie van een indexreeks

In de invoerkaart (en het scherm) is tevens te zien of de betreffende versie van de indexreeks in Reaforce in gebruik is.

Om het aanmaken van een nieuwe versie te vereenvoudigen is het mogelijk een versie van een indexreeks te kopiëren.



Kopiëren van een versie van een indexreeks

Overige kenmerken van de indexreeksen:

- Indexreeksen zijn niet gekoppeld aan een defaultset
- Indexreeksen kunnen net als defaultsets worden gekoppeld aan een specifieke organisatie-eenheid of aan alle organisatie-eenheden beschikbaar worden gesteld
- Niet-gebruikte indexreeksen kunnen worden verwijderd, indexreeksen die in gebruik zijn niet.

10.3 Introductie rentereeksen

M.i.v. de huidige versie kunnen er rentereeksen worden vastgelegd.

Onder de map 'Defaults (Admin)' is daartoe een map 'Overzicht rentereeksen' toegevoegd. Het aanmaken van rentereeksen werkt op dezelfde manier als het aanmaken van indexreeksen, zie hiervoor paragraaf 10.2.

10.4 Instelling voor weergave van PV's onder 'Overige projecten' (via extra toegang)

In de map: *Instellingen\Set up\algemeen* zijn voor het weergeven van PV-varianten onder 'Overige projecten' drie keuzemogelijkheden toegevoegd.

Hierbij is instelbaar dat PV-varianten zichtbaar zijn voor:

- Niemand
- Gebruikers met bewerkinsrechten op het project
- Iedereen (met extra toegang)

The screenshot displays the 'Reaforce beheer 8.2' application interface. On the left, a sidebar shows the navigation menu with 'Instellingen' expanded. The main area is divided into two panels. The top panel, titled 'Eigenschappen', shows user information for 'Joris van der Meijden'. The bottom panel, titled 'Reaforce beheer', shows a list of settings. The 'Instellingen' window is open, showing the 'Setup' > 'Algemeen' path. The 'Naam' field is 'PV-varianten onder extra toegang zichtbaar voor'. The 'Oude waarde' (Old value) is 'Gebruikers met bewerkinsrechten op project'. The 'Nieuwe waarde' (New value) is being selected from a dropdown menu, with 'Iedereen (met extra toegang)' highlighted. The 'Instellingen' window also shows a table of settings with columns 'Naam' and 'Waarde'.

Naam	Waarde
Anoniem loggen	Nee
Controle op uniek projectnummer (projectcontrol)	Ja
DAEB/niet DAEB tonen	Ja
Grondgebruik tonen	Ja
Investering / onderhoud tonen	Ja
Losse inrichtingskosten gekoppeld aan losse inrichtingsopbrengsten	Ja
Periode, waarin meldingen zichtbaar zijn	31 dagen
PV-varianten onder extra toegang zichtbaar voor	Gebruikers met bewerkinsrechten op project
Valutateken	€

Instelling zichtbaarheid PV-varianten onder Overige projecten

10.5 Vertragsfactor toegevoegd

In de map: *Rapportage & Analyse\Gebouwwontwikkeling* is een kolom toegevoegd waarin een vertragsfactor (in maanden) op projectniveau kan worden toegevoegd. Deze vertragsfactor kan in bedrijfseigen rapportages worden gebruikt.

Eigenschappen

Gebruiker: Joris van der Meijden
ID: 151686

Reaforce beheer

Reaforce 8.2

Instellingen

Defaults (Admin)

Rapportage & Analyse

Gebouwwontwikkeling

GNEX

Bouwprojecten

Beheer Organisatie-eenheden

Overig

Staffel : (1000)
Geselecteerd voor R&A: (538)

☒ Lopende projecten
☒ Projectcontrol projecten

☒ Gearchiveerde projecten
☒ Niet-Projectcontrol projecten

R&A	Naam (!)	Eigenaar	Organisatie-eenheid	Gemeente	Status	Vertragsfactor (mnd)
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-03-07 test dtn grondtransport	Marianne de Bie	BIV Y	ede	Lopend (PC)	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-03-08 test termijnschema's niveaus	Marianne de Bie	BIV Y	ede	Lopend	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-03-17 test np Projectcontrol	Marianne de Bie	BIV Y	ede	Innend	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-03-22 tet grondtransactie nieu				id	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-03-24 test np grondtransactie				id	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-03-29 test np huur-en koop ka				id	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-03-31 test grondtransport				id	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-04-08 test gespec. termijnen				id	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-04-08 test OVB termijnschema				id	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-04-12 test vloer				id	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-04-21 test huurprijslijst				id	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-04-25 test defaults				id	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2022-04-25 test defaults ga, gt, sta				id	0

Vertragsfactor

2022-03-08 test termijnschema's niveaus

maand(en)

Opslaan Annuleren

Vertragsfactor op projectniveau

11 Nieuwe functionaliteiten Rapportage & Analyse

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

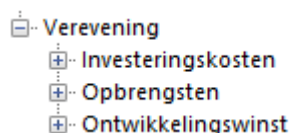
11.1 Uitbreiding project- en typekenmerken

Voorheen werden alleen project- en typekenmerken die werkten op basis van een picklist ontsloten in de templates. In de templates zijn vanaf versie 8.2 alle soorten project- en typekenmerken beschikbaar, tot een maximum aantal van 20.

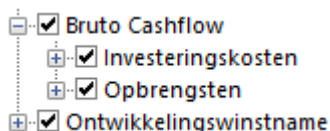
11.2 Aanpassingen templates a.g.v. ontwikkelingswinst wijzigingen in Reaforce

De wijzigingen die in Reaforce hebben plaatsgevonden mbt de ontwikkelingswinst zijn ook verwerkt in de opzet van de R&A templates en rapporten.

Voor kosten/opbrengsten overzichten is de structuur van Reaforce 1 op 1 overgenomen en de winst buiten de investeringskosten geplaatst:

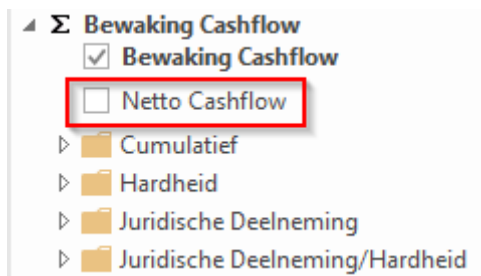


In Cashflow-georiënteerde templates is de ontwikkelingswinst, net als in Reaforce, geen onderdeel mee van de Bruto Cashflow. Wel is de ontwikkelingswinstname opgenomen om eventueel op te rapporteren, maar ook deze valt buiten de bruto cashflow.



11.3 Netto cashflow gegevens ontsloten in cashflow template

De netto cashflow gegevens zijn opgenomen in de cashflow template:



11.4 Flexibele mijlpalen opgenomen in Mijlpalen template

De flexibele mijlpalen zijn ontsloten in een apart tabblad in het Mijlpalen template:

Mijlpalen Flexibel

Kubusverseringsdatum :

Laatste mutatie vanuit Reaforce :

10:44:09 vrijdag 12 januari 2024

14:43:34 donderdag 11 januari 2024

Publicatiesoort	PC-variant	
Publicatietype	PC-variant	
Publicatiestatus	Goedgekeurd	
Projectstatus	Actief	

Projectnaam (Eigenschappen)	Flexibele Mijlpaal	Planningstype	Mijlpaal Datum
2022-05-17 tesdt defaults nieuwe termijnscherm	Slopen	Flexibele Mijlpaal	4-1-2022
2022-05-20 huur en koop	Slopen	Flexibele Mijlpaal	1-3-2022
	bouwrijp maken	Flexibele Mijlpaal	1-7-2022
2022-06-16 multi-user	Slopen	Flexibele Mijlpaal	1-3-2022
	Saneren	Flexibele Mijlpaal	1-4-2022
	Juridische procedure	Flexibele Mijlpaal	30-5-2022
2022-09-06 afgesplitst project	Slopen	Flexibele Mijlpaal	1-3-2022
	Saneren	Flexibele Mijlpaal	1-4-2022
	Juridische procedure	Flexibele Mijlpaal	30-5-2022
220609 Swiss	Milestone	Flexibele Mijlpaal	30-11-2023
240109 Demoproject 8.2	Omgevingsvergunning	Flexibele Mijlpaal	1-10-2022
	Start woonrijpmaken	Flexibele Mijlpaal	9-8-2025
Woningen Duiven	Vergunning gereed	Flexibele Mijlpaal	16-6-2023
	1e steen	Flexibele Mijlpaal	1-5-2024
	Hoogste punt	Flexibele Mijlpaal	10-5-2024

Bouwprogramma - mijlpalen	Mijlpalen	Mijlpalen Flexibel	
---------------------------	-----------	--------------------	--

11.5 Index- en rentereeksen toegevoegd in R&A database

De index- en rentereeksen zoals opgenomen in applicatiebeheer van Reaforce zijn beschikbaar in de R&A database voor (bedrijfseigen) rapportages.

11.6 Handmatige financieringslijnen toegevoegd in R&A database

Handmatige financieringslijnen zoals ingevoerd in de financieringsmodule zijn beschikbaar in de R&A database voor (bedrijfseigen) rapportages.