Handleiding Reaforce Grondontwikkeling

Product	Reaforce Grondontwikkeling
Release	8.2
Document status	Definitief
Laatste wijziging	2024-01-11

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Aanmaken nieuw grondproject 5

3 Navigatie 6

3.1 Tabbladen 6

3.2 Buttonbar 7

4 Uitvoerschermen 9

4.1 Kerngegevens grondexploitatie (tabblad Definitie) 9

4.1.1 Definitie – Managementsamenvatting 9

4.1.2 Definitie - Ruimtegebruik 9

4.1.3 Definitie - Planning 10

4.1.4 Definitie – Planning grafisch 11

4.1.5 Definitie - Indexeringen 12

4.2 Kosten, opbrengsten en cashflow grondexploitatie (tabblad GREX) 13

4.2.1 GREX - Budgetoriëntatie 13

4.2.1.1 Toevoegen Specificaties Grondaankoop 14

4.2.1.2 Muteren Kosten/Opbrengsten 17

4.2.1.3 Muteren termijnschema's 18

4.2.1.4 Notitie vastleggen op kostenregel 19

4.2.1.5 Niet terug te vorderen BTW 19

4.2.2 GREX - Cashflow (metrisch) 22

4.2.3 GREX - Grondaankopen 24

4.3 Opstalexploitatie (tabblad Opstal) 25

4.3.1 Opstal - Bouwprogramma 25

4.3.2 Methodiek Bouwprogramma 26

4.3.3 Opstal - Planning uitgiftes 28

4.3.3.1 1 type verdelen over uitgiftes 29

4.3.3.2 1 uitgifte samenstellen 30

4.3.3.3 Koppelen uitgifte aan gebouwontwikkeling project 31

4.3.4 Opstal - Indexeringen 32

4.3.5 Opstal - Budgetoriëntatie 33

4.3.6 Opstal - Overzicht uitgiftes 36

4.3.6.1 Omzetten status uitgifte 37

4.3.7 Opstal - Cashflow (metrisch) 38

4.4 Consolidatie (tabblad consolidatie) 38

5 Bijlage: rekenregels 40

5.1 Indexering Grondaankopen 40

5.2 Indexering overige kosten en opbrengsten 40

5.3 Renteberekening GREX 40

5.4 Niet terug te vorderen BTW GREX 41

5.5 Indexering Opstal 42

5.6 Renteberekening Opstal 42

1 Inleiding

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

Methodiek bouwprogramma: Normatief - o.b.v. FSI

		Typegegevens					Parkeren				Totalen			
Wonen	**Cat. aandeel**	**Bruto m²**	**Vormfactor**	**Netto m²**	**Bruto m² ondergr.**	**m² Kavel**	**P-Norm (pp/won)**	**Bruto m²/pp ondergr.**	**bovengr.**	**Aantal pp**	**Aandeel**	**Aantal**	**Bruto m² bovengr. (incl. P-Norm)**	**m² Uitgeefbaar**
Koopwoningen MGW		128,57	70,00%	90,00	0,00	180,00	2,00	0,00	30,00	61,55	30,00%	30,77	5.803	5.539
MGW huur		114,29	70,00%	80,00	0,00	180,00	1,00	0,00	30,00	41,03	40,00%	41,03	5.920	7.386
Sociale huurwoningen		76,47	85,00%	65,00	0,00	200,00	1,00	0,00	30,00	30,77	30,00%	30,77	3.277	6.155
Niet toegewezen											0,00%	0,00	0	0
Wonen resterend										**133,35**	**100,00%**	**102,58**	**15.000**	**19.080**
Wonen definitief										0,00		0	0	0
Totaal Wonen	**60,00%**									**133,35**		**102,58**	**15.000**	**19.080**

BHV	**Bruto m²**	**Vormfactor**	**Netto m²**	**Bruto m² ondergr.**	**m² Kavel**	**P-Norm (Bruto m²/pp)**	**Bruto m²/pp ondergr.**	**bovengr.**	**Aantal pp**	**Aandeel**	**Bruto m²**	**Bruto m² bovengr. (incl. P-Norm)**	**m² Uitgeefbaar**
Bedrijfshuisvesting	10.000,00	85,00%	8.500,00	0,00	2.500,00	n.v.t.				100,00%	10.000,00	10.000	2.500
Niet toegewezen										0,00%		0	0
BHV resterend									**0,00**	**100,00%**	**10.000,00**	**10.000**	**2.500**
BHV definitief									0,00		0,00	0	0
Totaal BHV	**40,00%**								**0,00**		**10.000,00**	**10.000**	**2.500**

Parkeren	**Bruto m²**	**Vormfactor**	**Netto m²**	**Bruto m² ondergr.**	**m² Kavel**	**Aandeel**	**Aantal**	**Bruto m² bovengr.**	**m² Uitgeefbaar**
Standalone parkeren	30,00	50,00%	15,00	0,00	20,00	0,00%	0,00	0	0
Niet toegewezen						100,00%	0,00	0	0
Parkeren resterend						**100,00%**	**0,00**	**0**	**0**
Parkeren definitief							0,00	0	0
Totaal Parkeren	**0,00%**						**0,00**	**0**	**0**
Totaal generaal	**100,00%**							**25.000**	**21.580**

FSI	2,50
Maximaal te realiseren bruto m² bovengronds	25.000
FSI-Norm	2,50
Netto exploitatiegebied	10.000

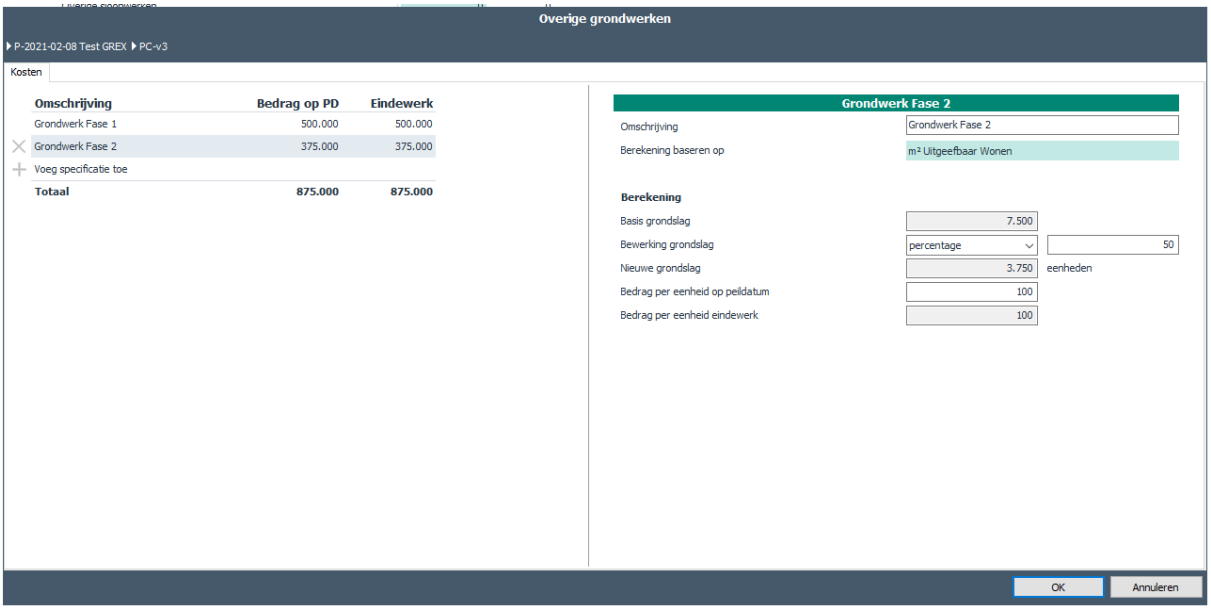
Berekening Plancapaciteit o.b.v. FSI

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

Uitgifte/Type	**Uitgifte 2023**				**Uitgifte 2024**			
Uitgiftedatum	07-2023				07-2024			
Soort uitgifte	Intern				Extern			
Status uitgifte	Prognose				Prognose			
Status definitief per								
Bijbehorend opstalproject								
Eigenaar opstalproject								
Naam type		**Koopwoningen MGW**	**MGW huur**	**Sociale huurwoningen**		**Bedrijfshuisvesting**	**MGW huur**	**Sociale huurwoningen**
Categorie		Wonen	Wonen	Wonen		BHV	Wonen	Wonen
Bouwprogramma								
Aantal		30,77	20,52	15,39			20,52	15,39
Bruto m²		129	114	76		10.000	114	76
Bruto m² bovengronds		189	144	106		10.000	144	106
m² Uitgeefbaar		180	180	200		2.500	180	200
Investeringskosten en opbrengsten								
Grondkosten	2.365.522	1.517.721	851.939	85.751	5.588.582	4.684.009	851.939	85.751
Bouwkosten	10.255.380	3.956.669	2.344.693	1.176.657	15.794.588	11.250.000	2.344.693	1.176.657
Bijkomende kosten	1.399.439	593.500	351.704	176.498	2.880.526	2.250.000	351.704	176.498
Financieringsrente	117.514	127.621	-8.043	-662	385.341	394.562	-8.043	-662
Ontwikkelingskosten (AK)	803.263	356.064	203.465	82.658	1.438.324	1.092.857	203.465	82.658
Niet terug te vorderen BTW	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskosten	**14.941.119**	**6.551.576**	**3.743.757**	**1.520.901**	**26.087.361**	**19.671.429**	**3.743.758**	**1.520.902**
Verkoopwaarde	16.065.264	7.121.278	4.069.302	1.653.154	28.766.478	21.857.143	4.069.302	1.653.154
Opbrengsten	**16.065.264**	**7.121.278**	**4.069.302**	**1.653.154**	**28.766.478**	**21.857.143**	**4.069.302**	**1.653.154**
Ontwikkelingswinst	1.124.145	569.702	325.544	132.252	2.679.117	2.185.714	325.544	132.252
Verevening	0	0	0	0	0	0	0	0
Rekenmethodiek		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten
Naam gekoppeld parkeertype		**Parkeren**	**Parkeren**	**Parkeren**			**Parkeren**	**Parkeren**
Parkeernorm		2,00 pp/won	1,00 pp/won	1,00 pp/won			1,00 pp/won	1,00 pp/won
Aantal parkeerplaatsen		61,55	20,52	15,39			20,52	15,39
Bruto m²		30,00	30,00	30,00			30,00	30,00
Bruto m² bovengronds		30,00	30,00	30,00			30,00	30,00
Investeringskosten en opbrengsten								
Grondkosten		-56.772	-18.924	-14.193			-18.924	-14.193
Bouwkosten		1.754.123	584.708	438.531			584.708	438.531
Bijkomende kosten		175.412	58.471	43.853			58.471	43.853
Financieringsrente		-885	-295	-221			-295	-221
Ontwikkelingskosten (AK)		101.733	33.911	25.433			33.911	25.433
Niet terug te vorderen BTW		0	0	0			0	0
Investeringskosten		**1.973.611**	**657.870**	**493.403**			**657.870**	**493.403**
Verkoopwaarde		2.034.651	678.217	508.663			678.217	508.663
Opbrengsten		**2.034.651**	**678.217**	**508.663**			**678.217**	**508.663**
Ontwikkelingswinst		61.040	20.347	15.260			20.347	15.260

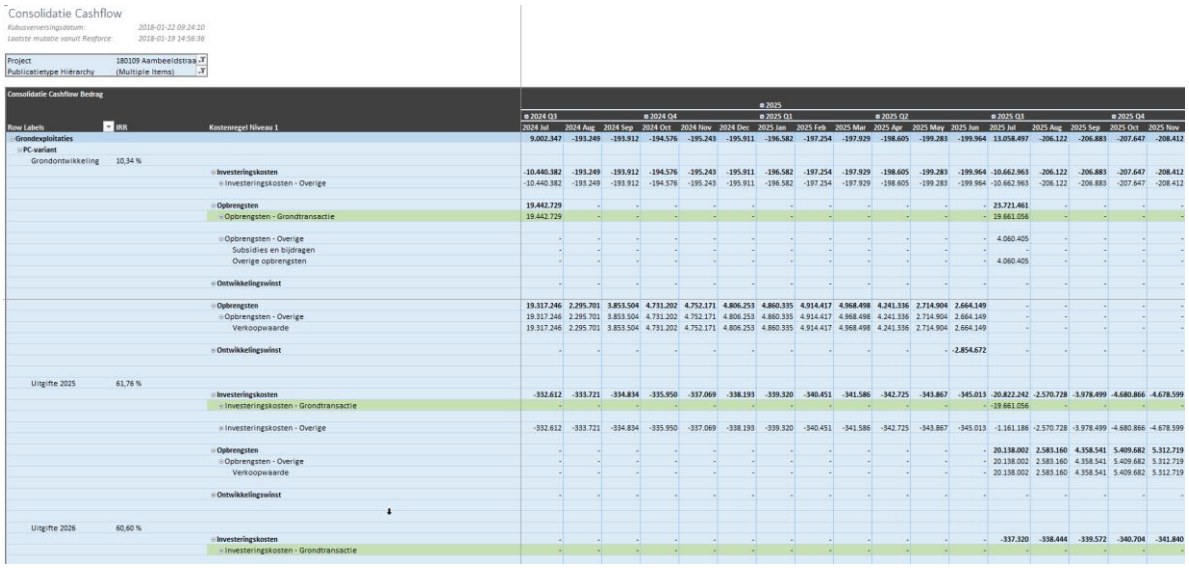
Overzicht uitgiftes

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



Flexibel rekenen in de grondexploitatie

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

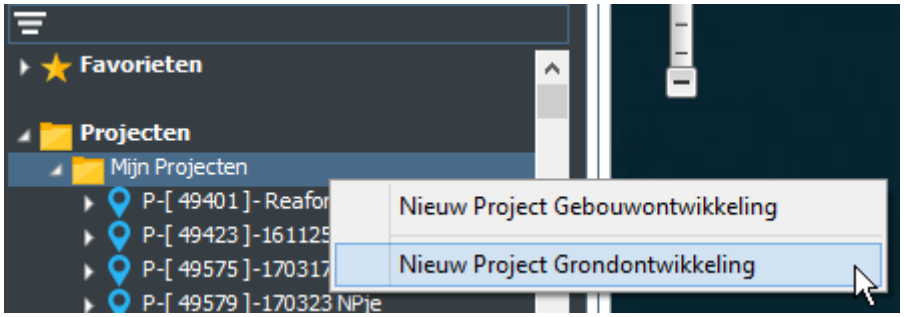


Gebiedsontwikkelingscashflow in R&A

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

2 Aanmaken nieuw grondproject

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



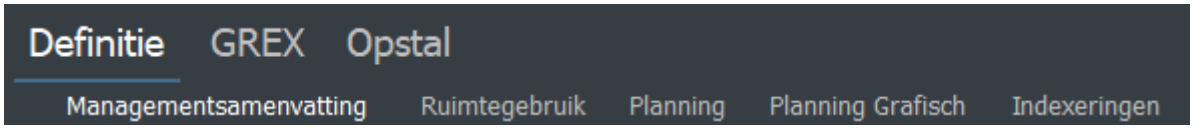
Na het invullen van de benodigde gegevens in de invoerkaart en het klikken op ‘OK’ wordt het project en de eerste variant aangemaakt en getoond in de projectboom.

3 Navigatie

3.1 Tabbladen

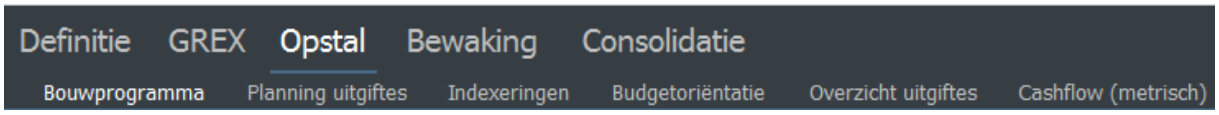
De tabbladen (en de schermen) van een grondproject zijn als volgt ingedeeld:

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

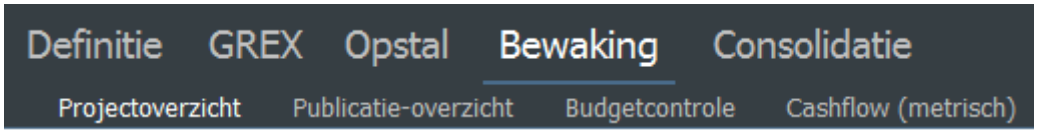


2. Tabblad GREX
   Onder het tabblad 'GREX' zijn de grondaankopen, kosten en opbrengsten en de cashflow van de grondexploitatie te muteren.

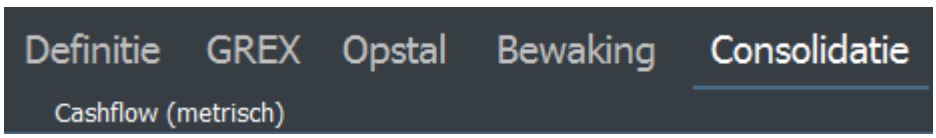
3. Tabblad Opstal
   Onder het tabblad 'Opstal' zijn alle gegevens te raadplegen en te muteren die betrekking hebben op de opstalexploitatie.



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



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

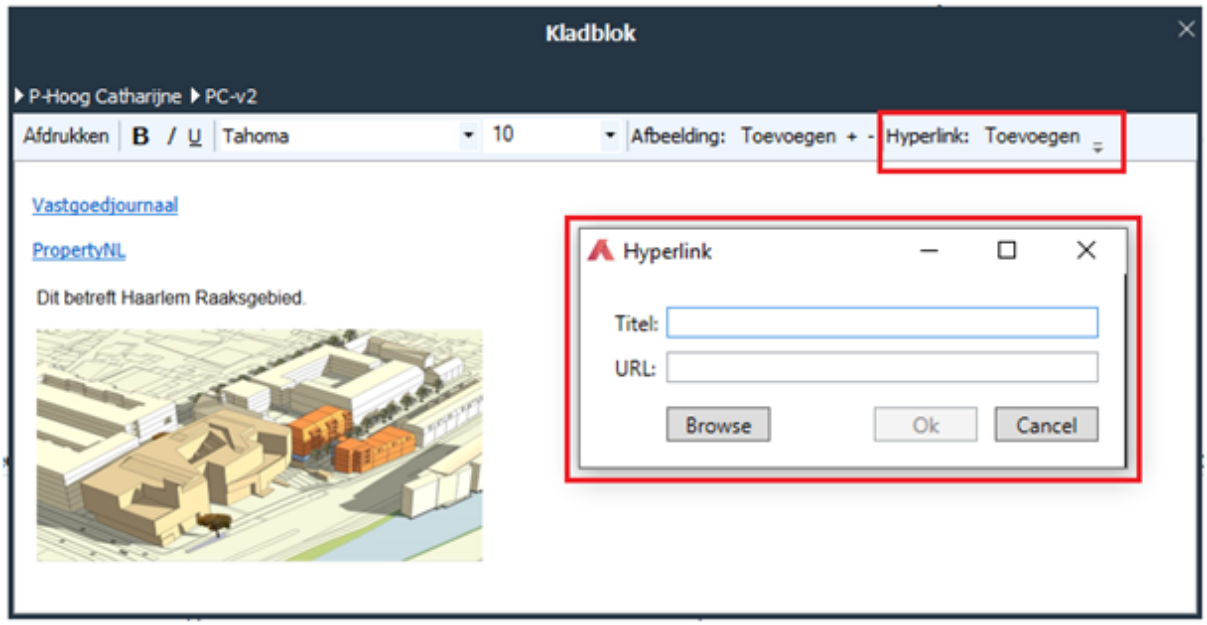


3.2 Buttonbar

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

Voorbeeld van de buttonbar in de header

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



Voorbeeld van het Kladblok en het toevoegen van een hyperlink.

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

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

Onder de laatste knop in de Buttonbar zijn de volgende functionaliteiten ondergebracht:

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

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

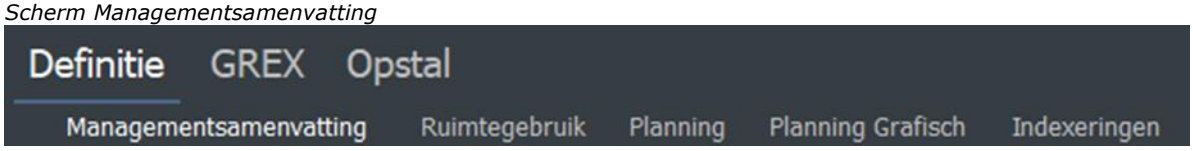
4 Uitvoerschermen

4.1 Kerngegevens grondexploitatie (tabblad Definitie)

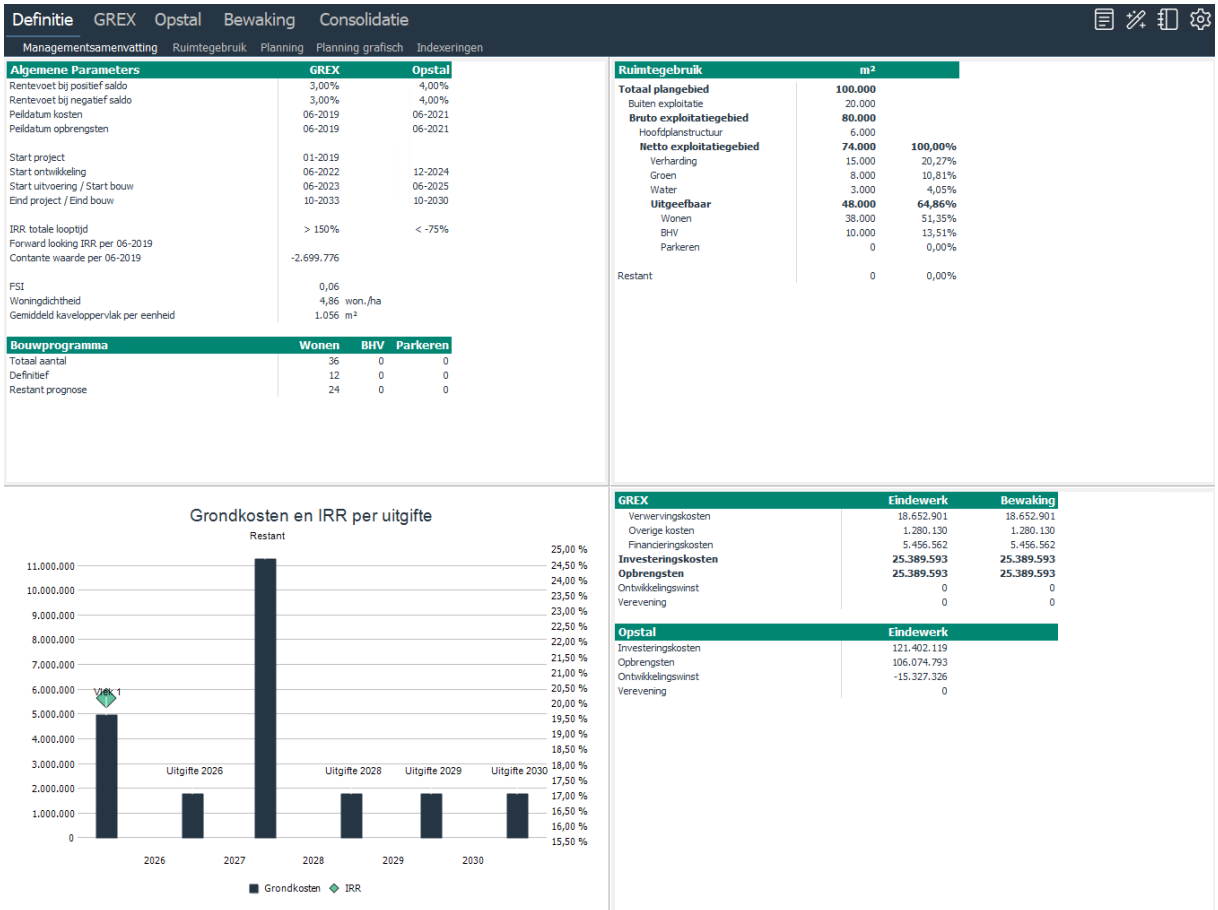
De belangrijkste uitgangspunten voor de grondexploitatie zijn te vinden onder het tabblad 'Definitie'.

4.1.1 Definitie – Managementsamenvatting

Scherm Managementsamenvatting



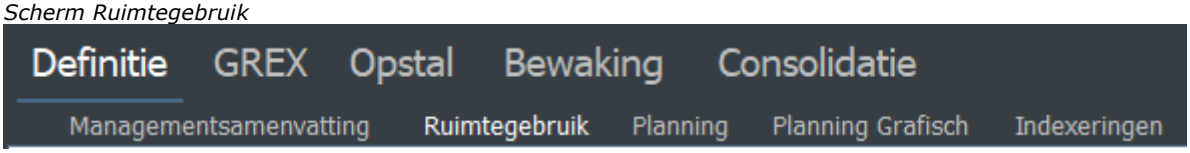
Het scherm Managementsamenvatting geeft op hoofdlijnen een overzicht van de financiële haalbaarheid van de desbetreffende Projectvariant.
Het ruimtegebruik wordt grafisch weergegeven.



Voorbeeld van het scherm Managementsamenvatting

4.1.2 Definitie - Ruimtegebruik

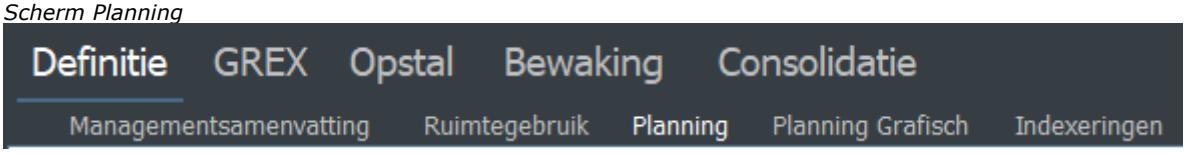
Scherm Ruimtegebruik



Het ruimtegebruik kan nader gespecificeerd worden op het scherm 'ruimtegebruik'. De gegevens van het ruimtegebruik kunnen bijvoorbeeld toegepast worden als grondslag voor de berekening van kosten en opbrengsten (zie scherm 'Budgetoriëntatie' onder het tabblad 'GREX') maar ook als uitgangspunt voor de bepaling van het maximale bouwprogramma (zie 'Bouwprogramma' onder het tabblad 'Opstal').

4.1.3 Definitie - Planning

Scherm Planning



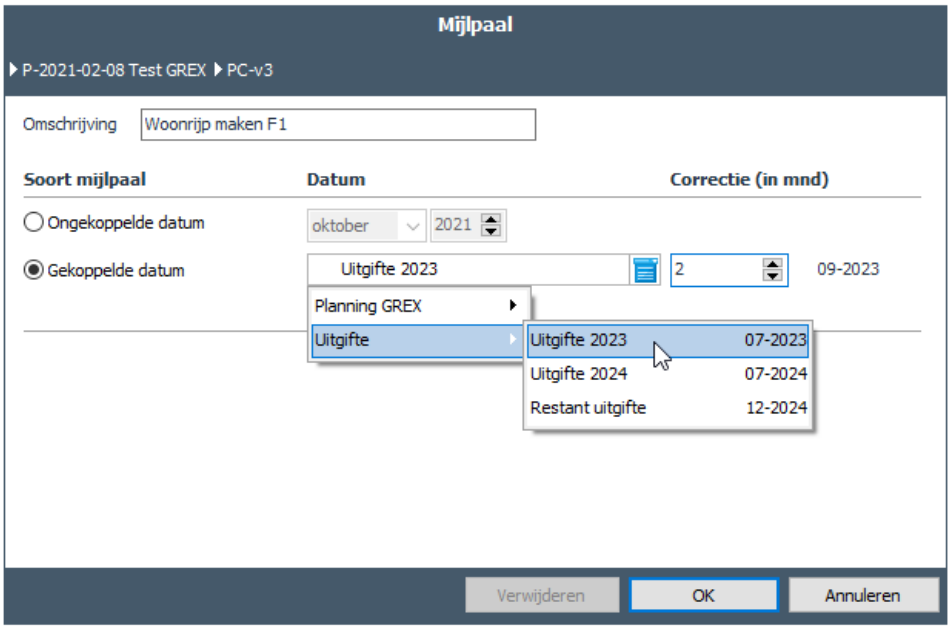
De planning van de grondexploitatie kent standaard vier datums: start project, start ontwikkeling, start uitvoering en eind project. Deze zijn te raadplegen en te muteren.

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

Tevens wordt op dit scherm de planning van de grondtransporten (van de grondaankopen) getoond. Deze zijn te raadplegen en te muteren.

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

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



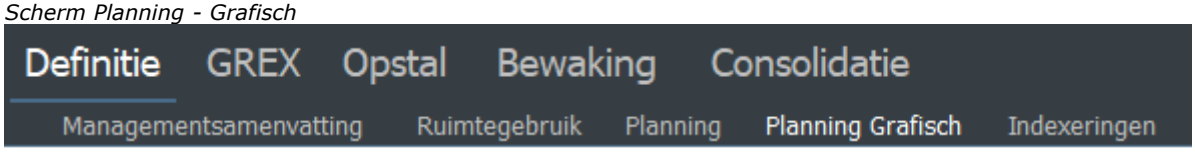
Voorbeeld van het toevoegen van een flexibele mijlpaal

Deze flexibele mijlpalen zijn o.a. te koppelen aan uitgiftes. In bovenstaand voorbeeld is de uitgiftedatum van uitgifte 2023 de grondslag voor de mijlpaal 'Start Woonrijp maken fase 1'. Deze mijlpaal krijgt als datum 07-2023 (uitgifte 2023) + 2 maanden correctie = 09-2023.
De mijlpalen zijn op hun beurt weer te gebruiken in het uitzetten van cashflows van de grondexploitatie (zie tabblad GREX).
Hiermee is het mogelijk om de planning (en daaraan gerelateerde cashflows) op eenvoudige wijze te actualiseren.

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

4.1.4 Definitie – Planning grafisch

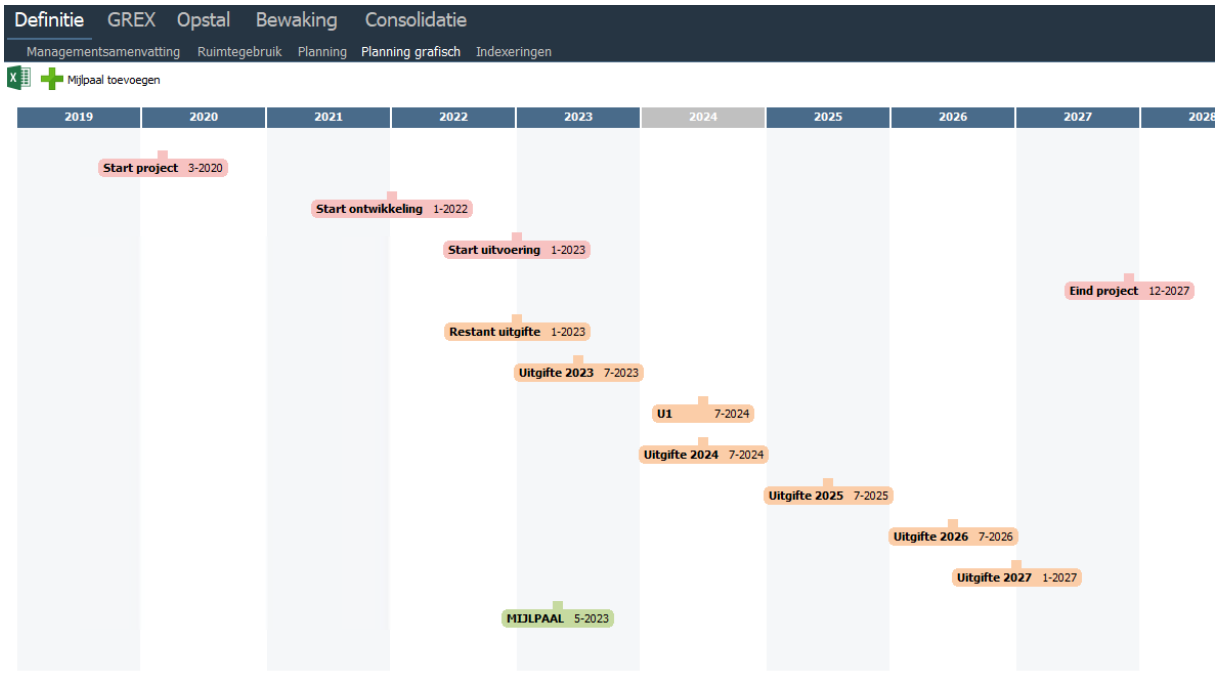
Scherm Planning - Grafisch



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

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

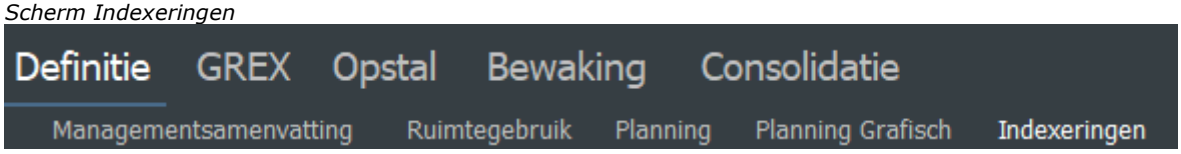
Wijzigingen in de planning kunnen, behalve vanuit het scherm Planning ook vanuit het scherm Planning grafisch worden doorgevoerd.
Nieuwe mijlpalen kunnen toegevoegd worden d.m.v. het icoon +.
Bestaande mijlpalen kunnen worden gewijzigd door op de betreffende mijlpaal in het scherm te klikken.



Voorbeeld van het scherm Planning grafisch

4.1.5 Definitie - Indexeringen

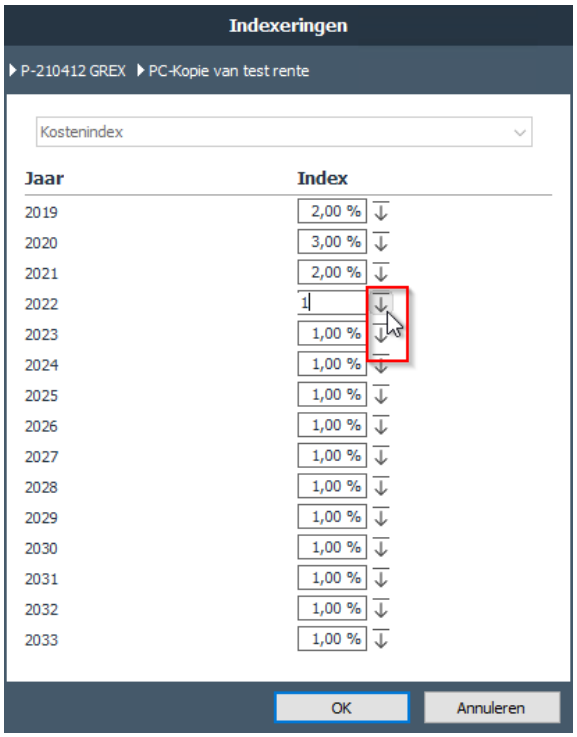
Scherm Indexeringen



Zowel voor de kosten als de opbrengsten kan een generieke peildatum en een indexpercentage per jaar worden ingevoerd.

Met het icoon ↓ in de invoerkaart 'Indexeringen' is een ingevulde index door te voeren voor alle volgende jaren.

Tevens is het mogelijk om voor 1 of meerdere cashflowregels een aparte indexreeks op jaarniveau vast te leggen. Deze uitzonderingen kunnen toegevoegd worden d.m.v. het icoon +.
Deze uitzonderingen maken dan gebruik van de generieke peildatum voor de kostenindex resp. opbrengstenindex.



Voorbeeld van het toepassen van het generieke kostenindexpercentage voor het jaar 2023 en verder

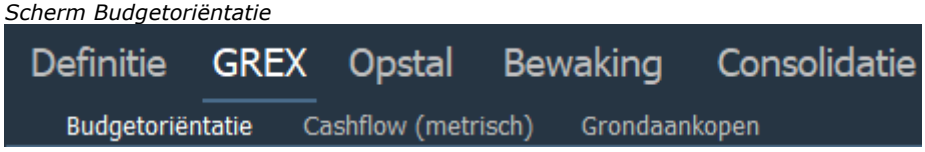
Kosten en opbrengsten in de grondexploitatie worden geïndexeerd op basis van het termijnschema. M.a.w.: er wordt geïndexeerd tot het betalingsmoment.

4.2 Kosten, opbrengsten en cashflow grondexploitatie (tabblad GREX)

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

4.2.1 GREX - Budgetoriëntatie

Scherm Budgetoriëntatie



In het scherm budgetoriëntatie is de volledige kostenstructuur te vinden.
Hier kunnen de kosten en opbrengsten (behoudens de uitgifte opbrengsten) en termijnschema's worden gemuteerd.

Investeringskosten en opbrengsten		op peildatum	Eindewerk
Aankoop grond en/of opstallen		2.850.001	2.850.001
Overdrachtsbelasting		100.000	100.000
⊞ Bijkomende grondverwervingskosten		0	0
⊞ Adviseurs grondaankoop		85.500	85.500
Verwervingskosten		**3.035.501**	**3.035.501**
⊞ Bouwrijp maken		1.875.000	1.887.903
⊞ Woonrijp maken		300.000	311.864
⊞ Planadviseurs		427.500	431.762
⊞ Leges, heffingen en verzekeringen		250.000	255.000
⊞ Belastingen en bijdragen		0	0
Marketing- en verkoopkosten		79.790	82.535
⊞ Meer- en minderwerk		0	0
⊞ Onvoorzien en risico		0	0
Ontwikkelingskosten (AK)		427.500	444.839
Financieringsrente			540.320
Stichtingskosten			**6.989.724**
Tijdelijk beheer		200.000	200.000
Niet terug te vorderen BTW	50,00%	0	529.662
Investeringskosten			**7.719.387**
⊞ Grondtransacties (intern)			2.365.522
⊞ Grondtransacties (extern)			5.588.582
Uitgifte opbrengsten			**7.954.104**
Subsidies en bijdragen		0	0
Overige opbrengsten		0	0
Opbrengsten			**7.954.104**
Ontwikkelingswinst		217.200	234.717
Verevening			0

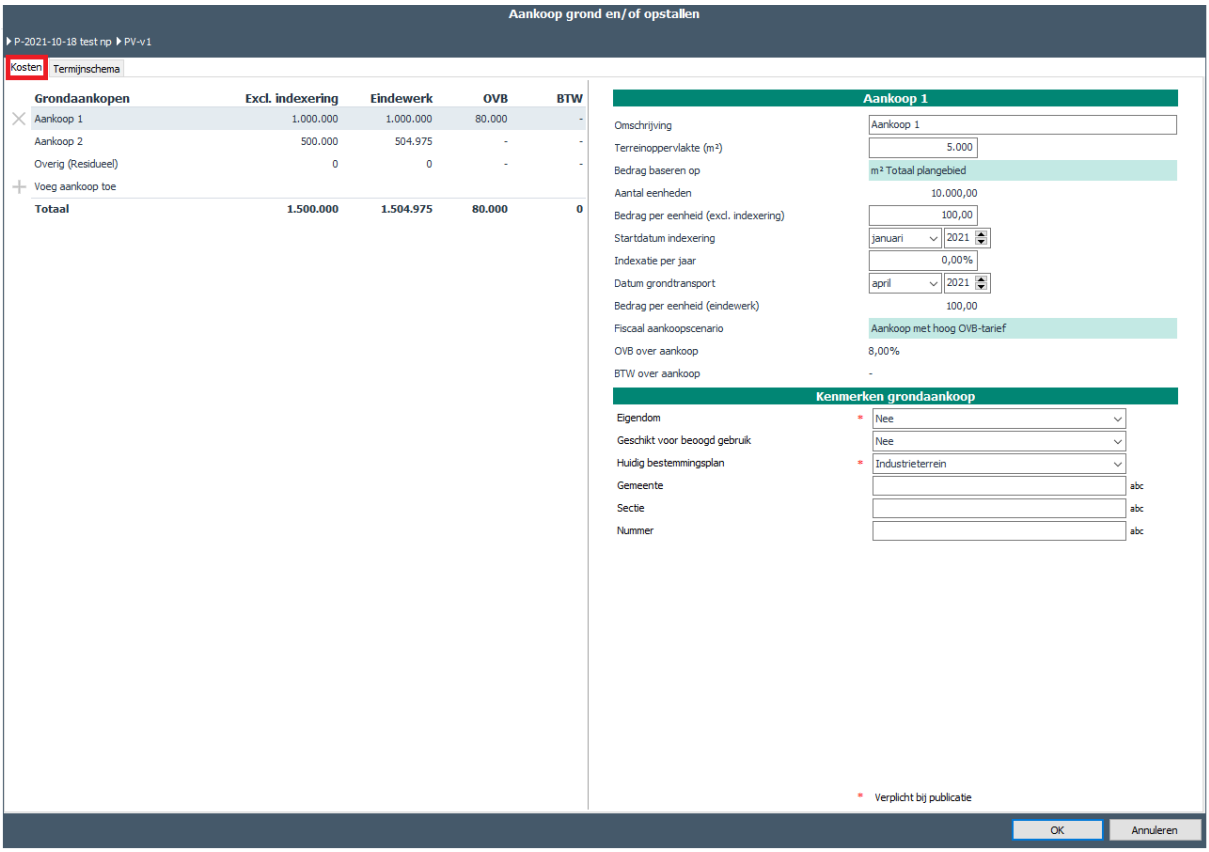
Voorbeeld van een mogelijke kostenstructuur op het scherm Budgetoriëntatie

4.2.1.1 Toevoegen Specificaties Grondaankoop

Het is mogelijk om op de kostenregel Aankoop grond en/of opstallen de verschillende aankopen verder te specificeren (via het icoon '+ Voeg aankoop toe')

Per aankoop worden onderstaande gegevens vastgelegd:

- Omschrijving — Vrij invoerveld
- Terreinoppervlakte (m^2) — Default = 0
- Bedrag baseren op — Bepaalde Grondslag
- Aantal eenheden — Afhankelijk van de gekozen grondslag
- Bedrag per eenheid (excl. indexering) — Vrij invoerveld
- Startdatum indexering — Default = datum start project
- Indexering per jaar — Default = 0,00%
- Datum grondtransport — Default = datum start project
- Bedrag per eenheid (eindewerk) — Berekende waarde
- Fiscale aankoopscenario — Default = handmatig aankoopscenario (vrij van OVB/BTW)
- Kenmerken grondaankoop — Alleen aanwezig, indien deze zijn gedefinieerd in Reaforce Applicatiebeer



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 handmatig fiscaal aankoopscenario.
Dit fiscale scenrio kan desgewenst worden gemuteerd of er kan worden gekozen voor een standaard fiscaal aankoopscenario (zoals deze zijn gedefinieerd in Reaforce applicatiebeheer).

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

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:

1. 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.
2. De som van de OVB-bedragen wordt getoond op de kostenregel Overdrachtsbelasting. Betaling van het OVB-bedrag per grondaankoop vindt voor 100,00% plaats op datum grondtransport (ook als de grondbetaling in meerdere termijnen geschiedt).

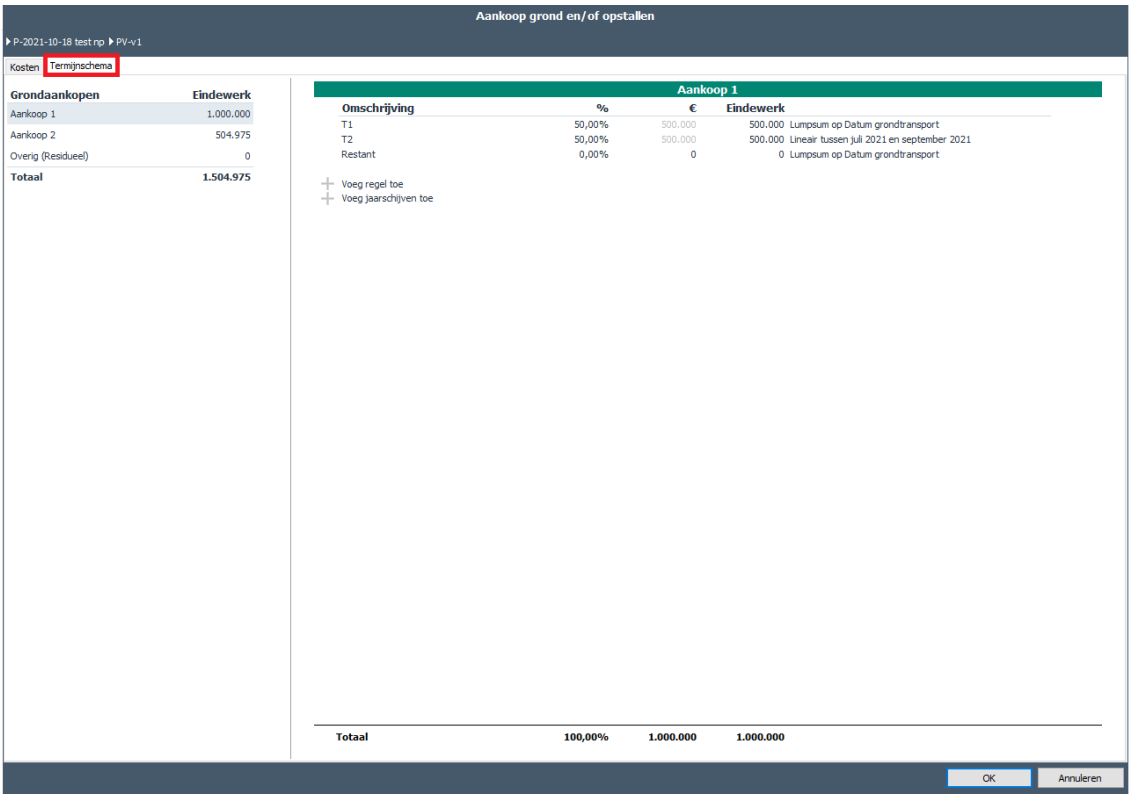
Default krijgt een nieuw ingevoerde aankoop een termijnschema met een betaling van 100% op datum grondtransport.
Dit termijnschema kan door de projecteigenaar desgewenst worden gemuteerd.
Mogelijkheden zijn:

- 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

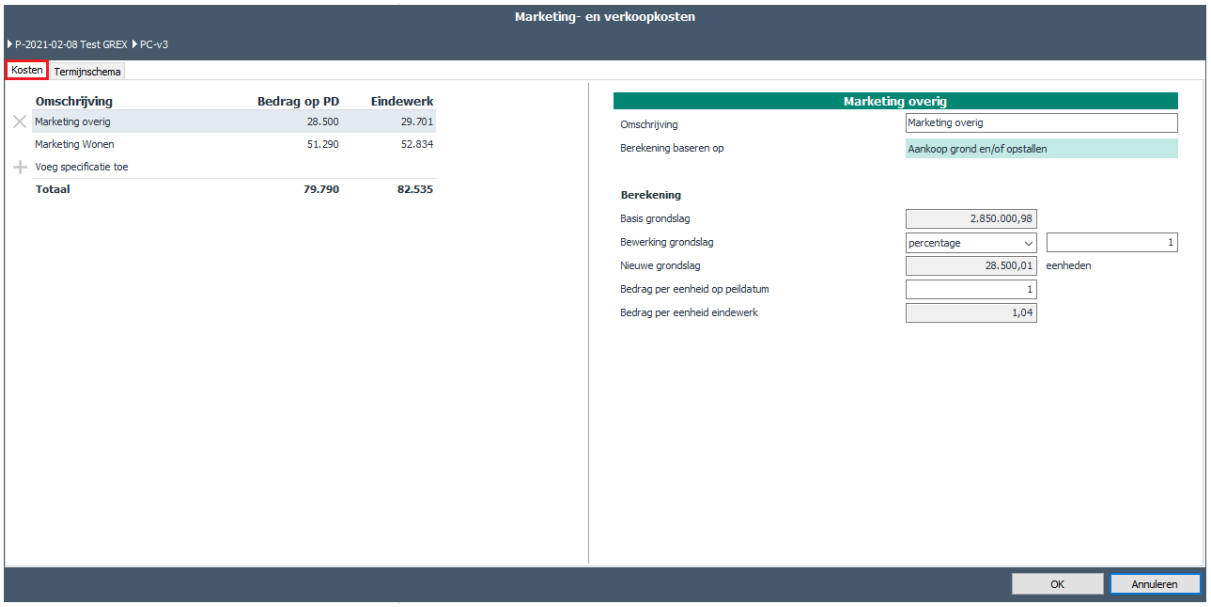
4.2.1.2 Muteren Kosten/Opbrengsten

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

- Financieringsrente (deze wordt berekend o.b.v. de cumulatieve bruto cashflow)
- Grondtransacties (intern) (deze worden berekend bij het tabblad 'Opstal')
- Grondtransacties (extern) (deze worden berekend bij het tabblad 'Opstal')
- Niet terug te vorderen BTW (de post 'Niet terug te vorderen BTW' wordt automatisch berekend indien % niet terug te vorderen BTW is groter dan 0,00%, zie hoofdstuk 4.2.1.5 in dit document)

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

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



Voorbeeld van het muteren van de kosten

Op het tabblad van de kosten/opbrengsten kunnen via het icoon '+ Voeg specificatie toe' rekenregels toegevoegd worden.
Per rekenregel is het vervolgens mogelijk om voor de berekening een bepaalde grondslag te kiezen, namelijk:

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

De waarde van de geselecteerde 'Grondslag' wordt vervolgens getoond (Basis grondslag).

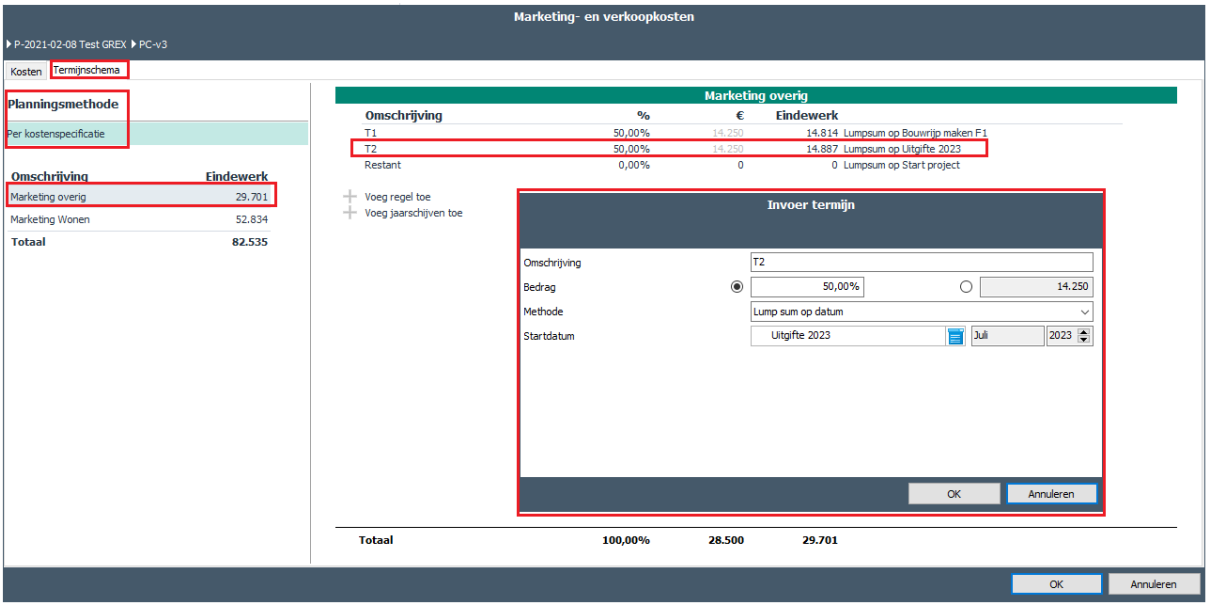
Hierop kan eventueel nog een bewerking worden uitgevoerd, waardoor een nieuwe grondslag ontstaat.
Tot slot kan een bedrag per eenheid op peildatum worden ingevuld, waarna het bedrag per eenheid eindewerk wordt berekend.

Aan de linkerkant van het scherm wordt het totaalbedrag per specificatie op peildatum en eindewerk getoond.

4.2.1.3 Muteren termijnschema's

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.



Voorbeeld van een termijnschema per kostenspecificatie en bijbehorende invoerkaart voor T2

Meerdere regels/termijnen worden aangemaakt via het icoon '+ Voeg regel toe' . Per regel kan een percentage of bedrag worden ingeven om de grootte van de termijn (op peildatum) te bepalen.
Vervolgens kan voor de daadwerkelijke betaling een keuze worden gemaakt uit 4 methodieken:

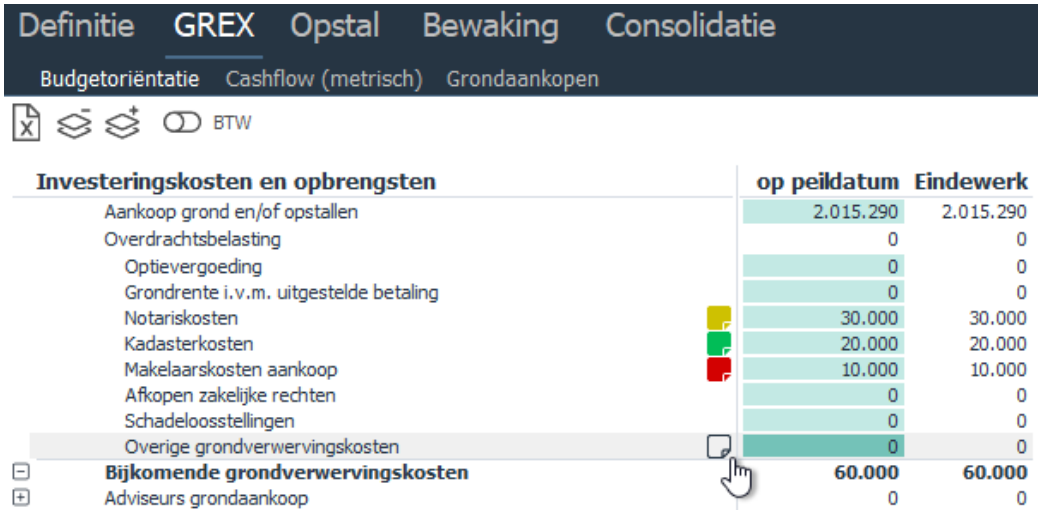
- Lineair vanaf startdatum (vul startdatum en looptijd in)
- Lineair tot einddatum (vul looptijd en einddatum in)
- Lineair van start- tot einddatum (vul start- en einddatum in)
- Lump sum op datum (betaling op 1 moment, vul datum in)

Het resultaat van de uitzetting in de tijd i.c.m. een eventuele indexering wordt getoond onder de kolom 'Eindewerk'.

4.2.1.4 Notitie vastleggen op kostenregel

Bij het navigeren door de kostenstructuur 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.

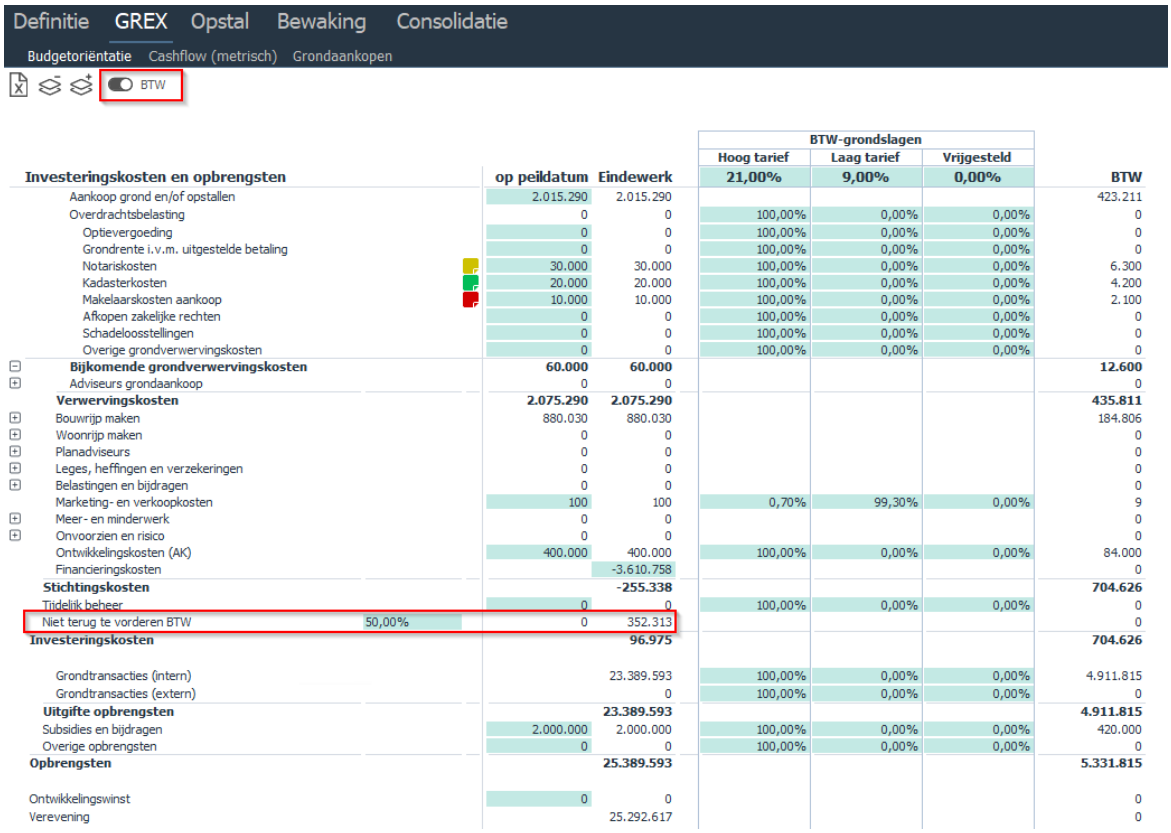
Deze toelichtingen/notities worden bij een export naar Excel getoond in een aparte kolom.



Voorbeeld van het toevoegen van een toelichting op een kostenregel

4.2.1.5 Niet terug te vorderen BTW

In grondontwikkelingsprojecten kan een post Niet terug te vorderen BTW worden berekend indien nodig. Dit zou b.v. van toepassing kunnen zijn indien er in de grondexploitatie geen bouwrijpe grond wordt verkocht.
De specificatie van de opbouw van het BTW-bedrag wordt getoond op het scherm GREX – Budgetoriëntatie (indien bovenin het scherm het icoon BTW is geactiveerd).



Investeringskosten en opbrengsten		op peildatum	Eindewerk	BTW-grondslagen Hoog tarief 21,00%	Laag tarief 9,00%	Vrijgesteld 0,00%	BTW
Aankoop grond en/of opstallen		2.015.290	2.015.290				423.211
Overdrachtsbelasting		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Optievergoeding		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Grondrente i.v.m. uitgestelde betaling		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Notariskosten		30.000	30.000	100,00%	0,00%	0,00%	6.300
Kadasterkosten		20.000	20.000	100,00%	0,00%	0,00%	4.200
Makelaarskosten aankoop		10.000	10.000	100,00%	0,00%	0,00%	2.100
Afkopen zakelijke rechten		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Schadeloosstellingen		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Overige grondverwervingskosten		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Bijkomende grondverwervingskosten		**60.000**	**60.000**				**12.600**
Adviseurs grondaankoop		0	0				0
Verwervingskosten		**2.075.290**	**2.075.290**				**435.811**
Bouwrijp maken		880.030	880.030				184.806
Woonrijp maken		0	0				0
Planadviseurs		0	0				0
Leges, heffingen en verzekeringen		0	0				0
Belastingen en bijdragen		0	0				0
Marketing- en verkoopkosten		100	100	0,70%	99,30%	0,00%	9
Meer- en minderwerk		0	0				0
Onvoorzien en risico		0	0				0
Ontwikkelingskosten (AK)		400.000	400.000	100,00%	0,00%	0,00%	84.000
Financieringskosten			-3.610.758				0
Stichtingskosten			**-255.338**				**704.626**
Tijdelijk beheer		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Niet terug te vorderen BTW	50,00%	0	352.313				0
Investeringskosten			**96.975**				**704.626**
Grondtransacties (intern)			23.389.593	100,00%	0,00%	0,00%	4.911.815
Grondtransacties (extern)			0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Uitgifte opbrengsten			**23.389.593**				**4.911.815**
Subsidies en bijdragen		2.000.000	2.000.000	100,00%	0,00%	0,00%	420.000
Overige opbrengsten		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Opbrengsten			**25.389.593**				**5.331.815**
Ontwikkelingswinst		0	0				0
Verevening			25.292.617				0

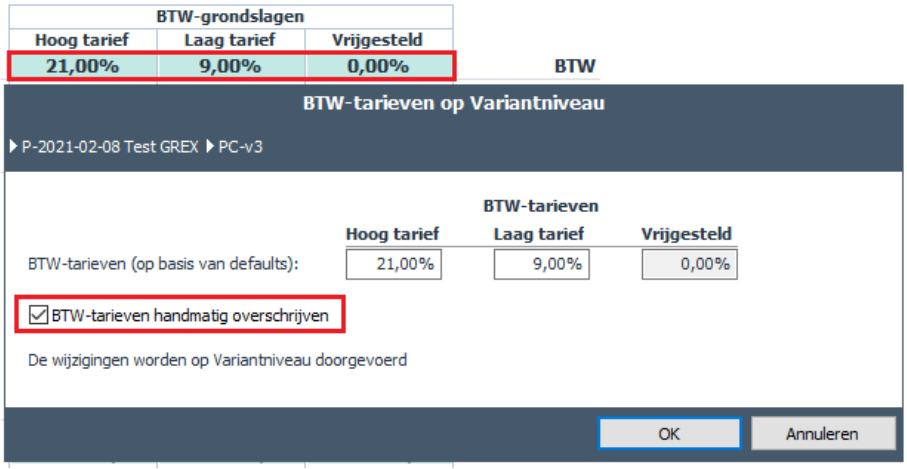
Voorbeeld van het scherm Budgetoriëntatie incl. BTW-grondslagen, BTW tarieven en BTW-bedragen

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

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

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

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



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

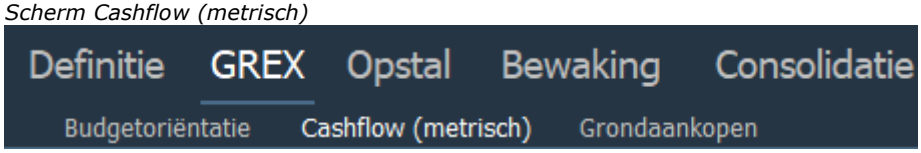
Let op!
Indien bovenstaande invoerkaart na het handmatig wijzigen van 1 of meerdere BTW-tarieven opnieuw wordt geopend en de optie 'BTW-tarieven handmatig overschrijven' wordt weer uitgevinkt, dan worden de huidige BTW-tarieven gereset op basis van de actuele BTW-tarieven zoals deze zijn vastgelegd in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

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

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

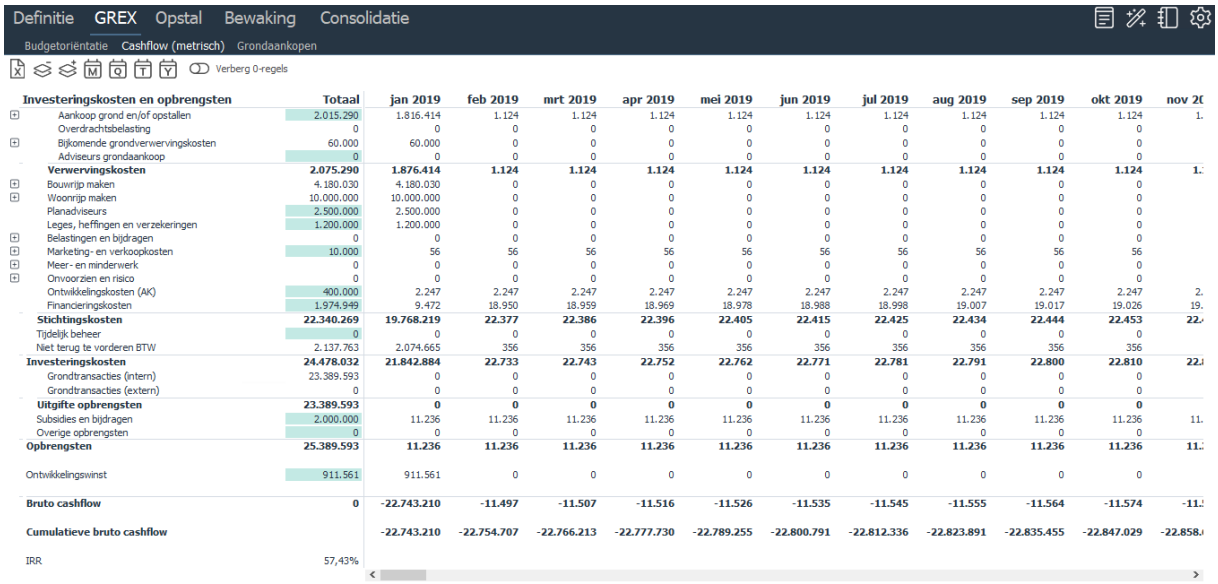
4.2.2 GREX - Cashflow (metrisch)

Scherm Cashflow (metrisch)



Het resultaat van de ingevoerde kosten en opbrengsten i.c.m. de termijnschema's wordt in de tijd weergegeven op het scherm Cashflow (metrisch).
Op de kostenregels Aankoop grond en/of opstallen en de overige kosten/opbrengstenregels waarbij het termijnschema is ingesteld op basis van de specificaties zijn de details zichtbaar.

Het scherm is weer te geven op maand-, kwartaal- en jaarniveau en toont ook de IRR van de grondexploitatie. Tevens zijn vanuit dit scherm invoerkaarten voor de termijnschema's te benaderen via de activeringszones in de kolom 'Totaal'.



Investeringskosten en opbrengsten	Totaal	jan 2019	feb 2019	mrt 2019	apr 2019	mei 2019	jun 2019	jul 2019	aug 2019	sep 2019	okt 2019	nov 2019
Aankoop grond en/of opstallen	2.015.290	1.816.414	1.124	1.124	1.124	1.124	1.124	1.124	1.124	1.124	1.124	1.
Overdrachtsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bijkomende grondverwervingskosten	60.000	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Adviseurs grondaankoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verwervingskosten	**2.075.290**	**1.876.414**	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.**
Bouwrijp maken	4.180.030	4.180.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Woonrijp maken	10.000.000	10.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Planadviseurs	2.500.000	2.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leges, heffingen en verzekeringen	1.200.000	1.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Belastingen en bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Marketing- en verkoopkosten	10.000	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	
Meer- en minderwerk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Onvoorzien en risico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ontwikkelingskosten (AK)	400.000	2.247	2.247	2.247	2.247	2.247	2.247	2.247	2.247	2.247	2.247	2.
Financieringskosten	1.974.949	9.472	18.950	18.959	18.969	18.978	18.988	18.998	19.007	19.017	19.026	19.
Stichtingskosten	**22.340.269**	**19.768.219**	**22.377**	**22.386**	**22.396**	**22.405**	**22.415**	**22.425**	**22.434**	**22.444**	**22.453**	**22.**
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Niet terug te vorderen BTW	2.137.763	2.074.665	356	356	356	356	356	356	356	356	356	
Investeringskosten	**24.478.032**	**21.842.884**	**22.733**	**22.743**	**22.752**	**22.762**	**22.771**	**22.781**	**22.791**	**22.800**	**22.810**	**22.**
Grondtransacties (intern)	23.389.593	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Grondtransacties (extern)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Uitgifte opbrengsten	**23.389.593**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Subsidies en bijdragen	2.000.000	11.236	11.236	11.236	11.236	11.236	11.236	11.236	11.236	11.236	11.236	11.
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Opbrengsten	**25.389.593**	**11.236**	**11.236**	**11.236**	**11.236**	**11.236**	**11.236**	**11.236**	**11.236**	**11.236**	**11.236**	**11.**
Ontwikkelingswinst	911.561	911.561	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bruto cashflow	**0**	**-22.743.210**	**-11.497**	**-11.507**	**-11.516**	**-11.526**	**-11.535**	**-11.545**	**-11.555**	**-11.564**	**-11.574**	**-11.**
Cumulatieve bruto cashflow		**-22.743.210**	**-22.754.707**	**-22.766.213**	**-22.777.730**	**-22.789.255**	**-22.800.791**	**-22.812.336**	**-22.823.891**	**-22.835.455**	**-22.847.029**	**-22.858.**
IRR	57,43%											

Voorbeeld van het scherm Cashflow metrisch op maandniveau met detaillering van de kostenregel Aankoop grond en/of opstallen

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

- Forward Looking IRR
- Contante waarde

getoond.

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

disconteringsvoet aan waarbij de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen nul is. De default instelling voor de Forward Looking IRR is datum start project.

Handeling voor het muteren van de datum van Forward Looking IRR:

- Ga naar het scherm Bewaking – Cashflow (metrisch)
- Klik op het datumveld behorend bij de Forward Looking IRR; op de getoonde invoerkaart kan de datum worden gewijzigd, waarna de Forward Looking IRR opnieuw wordt berekend.

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

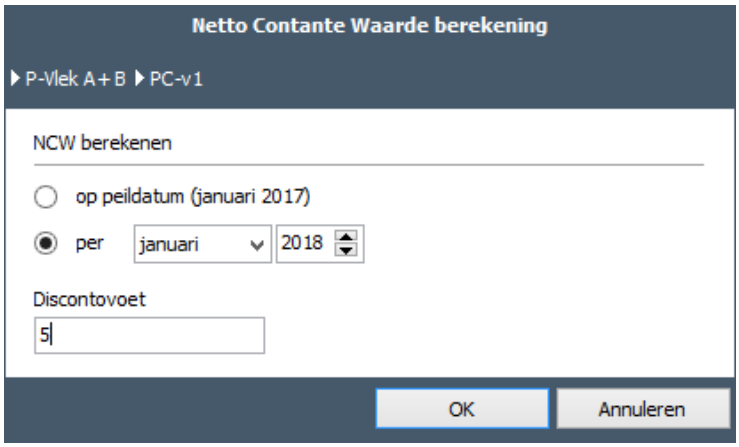
Voorbeeld van de Forward Looking IRR

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

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

Handeling voor het berekenen van de Contante Waarde:

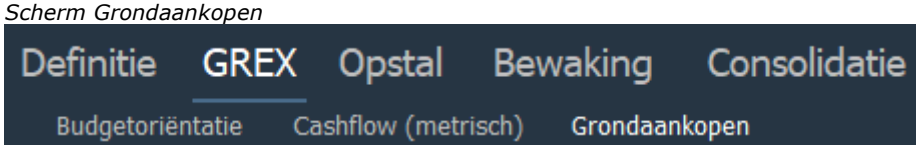
- Ga naar het scherm Bewaking – Cashflow (metrisch)
- Klik op de activeringszone behorend bij Contante Waarde; op de getoonde invoerkaart kan zowel de datum als de discontovoet worden gewijzigd, waarna de Contante Waarde opnieuw wordt berekend.



Voorbeeld van de Contante Waarde

4.2.3 GREX - Grondaankopen

Scherm Grondaankopen



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

BHV	
Terreinoppervlakte (m²)	0
Aankoopbedrag (excl. indexering)	1.250.000
Startdatum indexering	01-2021
Indexatie per jaar	2,00%
Datum grondtransport	01-2021
Aankoopbedrag eindewerk	1.250.000
Fiscaal aankoopscenario	Aankoop met hoog OVB-tarief
OVB over aankoop	100.000
BTW over aankoop	-

Kenmerken	
Eigendom	Nee
Geschikt voor beoogd gebruik	Nee
Huidig bestemmingsplan	Industrieterrein
Gemeente	Utrecht
Sectie	
Nummer	

Parkeren	
Terreinoppervlakte (m²)	0
Aankoopbedrag (excl. indexering)	100.000
Startdatum indexering	01-2021
Indexatie per jaar	0,00%
Datum grondtransport	04-2021
Aankoopbedrag eindewerk	100.000
Fiscaal aankoopscenario	Aankoop vrijgesteld van OVB en BTW
OVB over aankoop	-
BTW over aankoop	-

Kenmerken	
Eigendom	Nee
Geschikt voor beoogd gebruik	Nee
Huidig bestemmingsplan	Industrieterrein
Gemeente	Utrecht
Sectie	
Nummer	

Wonen	
Terreinoppervlakte (m²)	0
Aankoopbedrag (excl. indexering)	1.500.000
Startdatum indexering	01-2021
Indexatie per jaar	0,00%
Datum grondtransport	07-2021
Aankoopbedrag eindewerk	1.500.000
Fiscaal aankoopscenario	Aankoop met hoog BTW-tarief
OVB over aankoop	-
BTW over aankoop	315.000

Kenmerken	
Eigendom	Ja
Geschikt voor beoogd gebruik	Ja
Huidig bestemmingsplan	Woningbouw
Gemeente	Utrecht
Sectie	
Nummer	

Rest (Residueel)	
Terreinoppervlakte (m²)	0
Aankoopbedrag (excl. indexering)	1
Startdatum indexering	12-2021
Indexatie per jaar	0,00%
Datum grondtransport	12-2021
Aankoopbedrag eindewerk	1
Fiscaal aankoopscenario	Handmatig scenario
OVB over aankoop	-
BTW over aankoop	0

Kenmerken	
Eigendom	Nee
Geschikt voor beoogd gebruik	Nee
Huidig bestemmingsplan	Divers
Gemeente	Utrecht
Sectie	
Nummer	

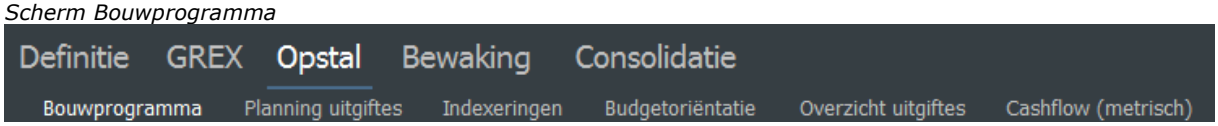
Voorbeeld scherm Grondaankopen

4.3 Opstalexploitatie (tabblad Opstal)

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

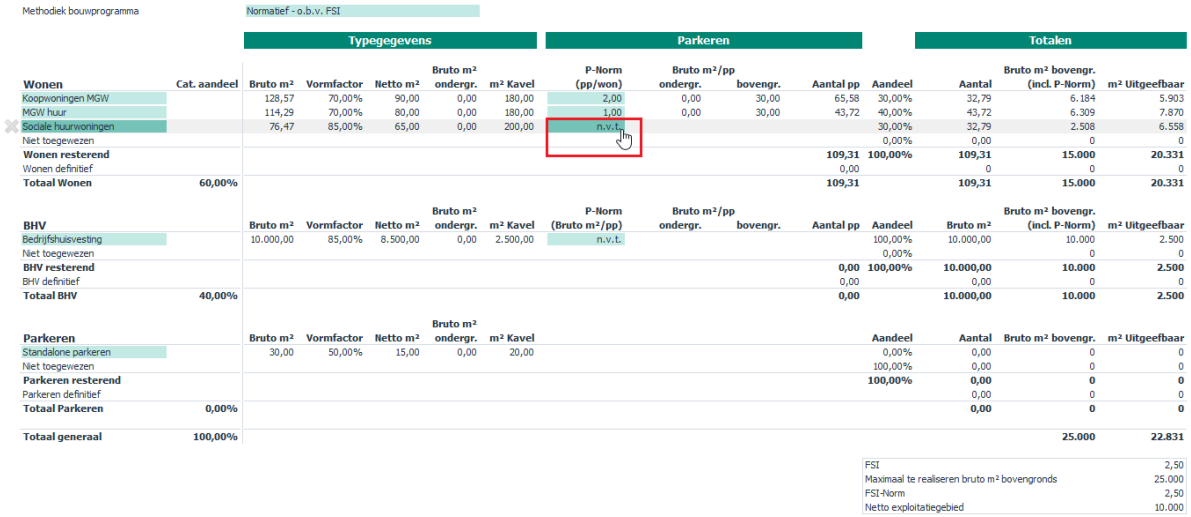
4.3.1 Opstal - Bouwprogramma

Scherm Bouwprogramma



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

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



Methodiek bouwprogramma: Normatief - o.b.v. FSI

		Typegegevens					Parkeren					Totalen			
Wonen	**Cat. aandeel**	**Bruto m²**	**Vormfactor**	**Netto m²**	**Bruto m² ondergr.**	**m² Kavel**	**P-Norm (pp/won)**	**Bruto m²/pp ondergr.**	**bovengr.**	**Aantal pp**	**Aandeel**	**Aantal**	**Bruto m² bovengr. (incl. P-Norm)**	**m² Uitgeefbaar**
Koopwoningen MGW		128,57	70,00%	90,00	0,00	180,00	2,00	0,00	30,00	65,58	30,00%	32,79	6.184	5.903
MGW huur		114,29	70,00%	80,00	0,00	180,00	1,00	0,00	30,00	43,72	40,00%	43,72	6.309	7.870
Sociale huurwoningen		76,47	85,00%	65,00	0,00	200,00	n.v.t.				30,00%	32,79	2.508	6.558
Niet toegewezen											0,00%	0,00	0	0
Wonen resterend										**109,31**	**100,00%**	**109,31**	**15.000**	**20.331**
Wonen definitief										0,00		0	0	0
Totaal Wonen	**60,00%**									**109,31**		**109,31**	**15.000**	**20.331**

BHV		**Bruto m²**	**Vormfactor**	**Netto m²**	**Bruto m² ondergr.**	**m² Kavel**	**P-Norm (Bruto m²/pp)**	**Bruto m²/pp ondergr.**	**bovengr.**	**Aantal pp**	**Aandeel**	**Bruto m²**	**Bruto m² bovengr. (incl. P-Norm)**	**m² Uitgeefbaar**
Bedrijfshuisvesting		10.000,00	85,00%	8.500,00	0,00	2.500,00	n.v.t.				100,00%	10.000,00	10.000	2.500
Niet toegewezen											0,00%		0	0
BHV resterend										**0,00**	**100,00%**	**10.000,00**	**10.000**	**2.500**
BHV definitief										0,00		0,00	0	0
Totaal BHV	**40,00%**									**0,00**		**10.000,00**	**10.000**	**2.500**

Parkeren		**Bruto m²**	**Vormfactor**	**Netto m²**	**Bruto m² ondergr.**	**m² Kavel**	**Aandeel**	**Aantal**	**Bruto m² bovengr.**	**m² Uitgeefbaar**
Standalone parkeren		30,00	50,00%	15,00	0,00	20,00	0,00%	0,00	0	0
Niet toegewezen							100,00%	0,00	0	0
Parkeren resterend							**100,00%**	**0,00**	**0**	**0**
Parkeren definitief								0,00	0	0
Totaal Parkeren	**0,00%**							**0,00**	**0**	**0**
Totaal generaal	**100,00%**								**25.000**	**22.831**

FSI	2,50
Maximaal te realiseren bruto m² bovengronds	25.000
FSI-Norm	2,50
Netto exploitatiegebied	10.000

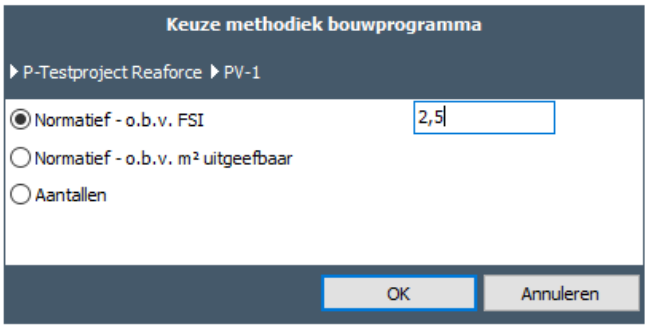
Voorbeeld van het activeren van de Parkeernorm bij een type wonen

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

4.3.2 Methodiek Bouwprogramma

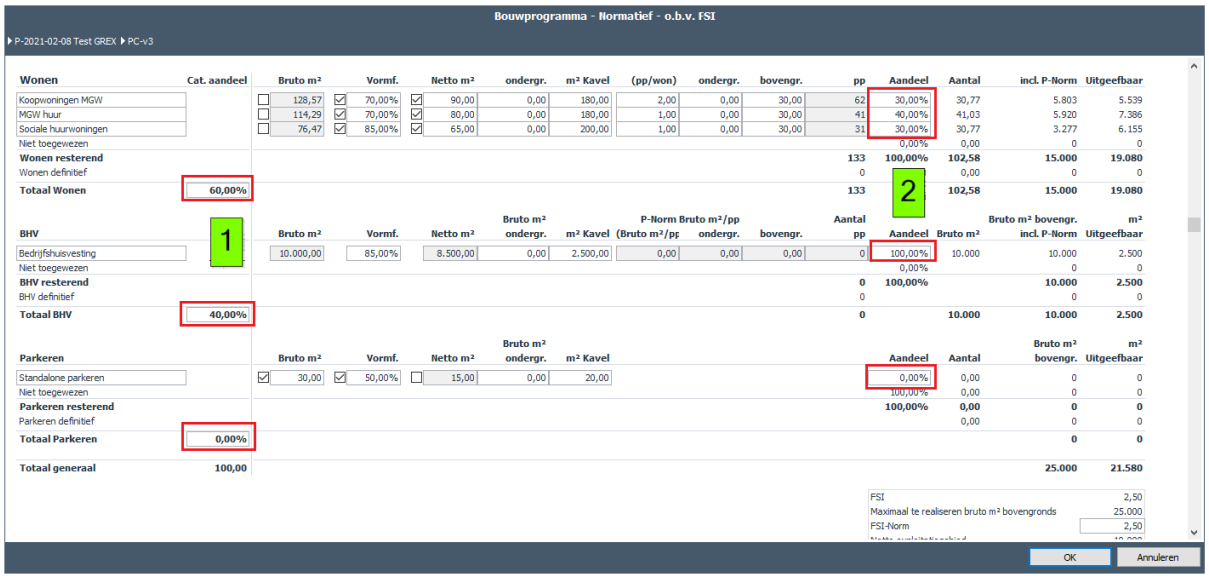
Het bouwprogramma kan vervolgens middels drie methodieken berekend worden. Het switchen van rekenmethodiek kan via de activeringszone bij 'Methodiek bouwprogramma' op het scherm. Een toelichting op de drie methodieken:

1. **<u>Normatief - o.b.v. FSI (Floor Space Index)</u>**
   In deze methodiek is het netto exploitatiegebied i.c.m. een door u ingegeven FSI-norm het uitgangspunt.



Voorbeeld van het invoeren van een FSI-norm

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

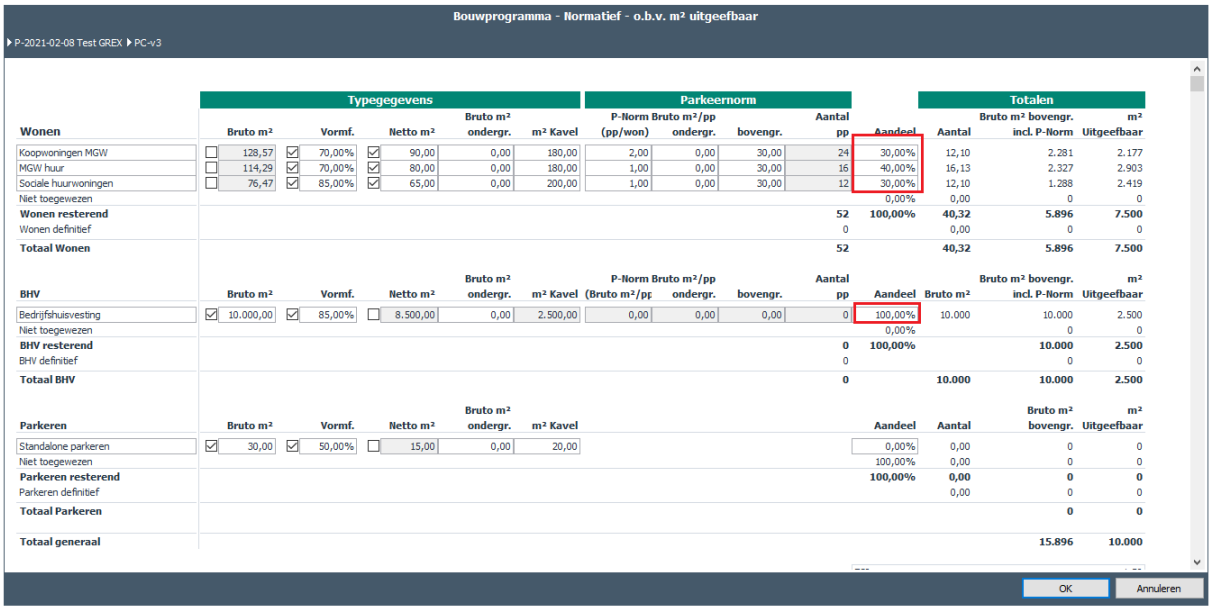


Invoerkaart bouwprogramma o.b.v. FSI

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

2. Normatief - o.b.v. m² Uitgeefbaar

In deze methodiek is het aantal m² Uitgeefbaar per vastgoedcategorie zoals ingegeven op het scherm ruimtegebruik leidend voor de berekening van het totale bouwprogramma. In plaats van de m² BVO bovengronds (zoals bij de FSI berekening) is nu echter de kavelgrootte per type bepalend voor het maximale bouwprogramma. Omdat het aantal m² Uitgeefbaar per vastgoedcategorie al is ingegeven bij het ruimtegebruik is het alleen nog nodig om binnen één categorie de procentuele verdeling over de typen in te geven:

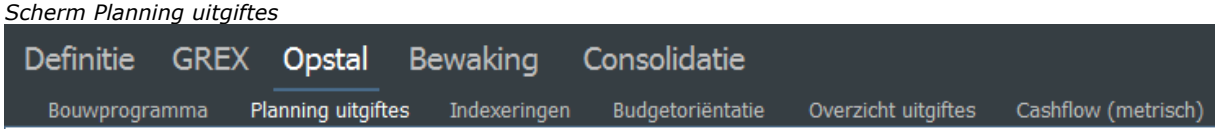


Invoerkaart bouwprogramma o.b.v. m² uitgeefbaar

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

4.3.3 Opstal - Planning uitgiftes

Scherm Planning uitgiftes

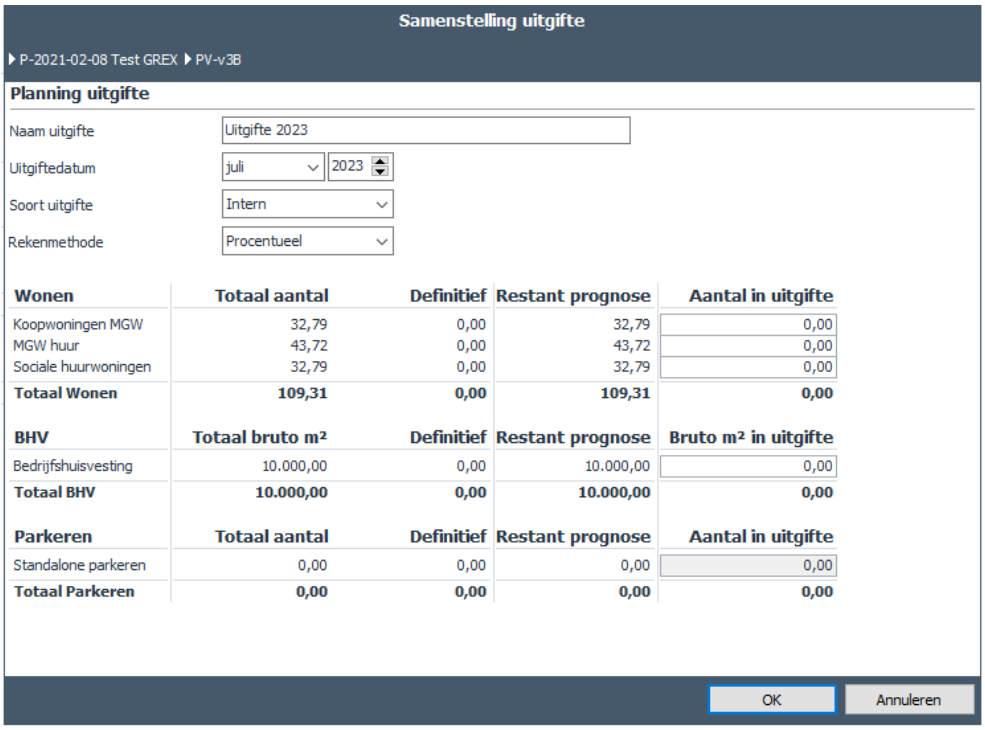


Het bouwprogramma kan op het scherm 'Planning uitgiftes' worden verdeeld over de verwachte (grond)uitgiftes. Dit scherm kan worden gesorteerd op kalenderjaren en op uitgiftes middels de iconen .
Een uitgifte moet gezien worden als een toekomstige opstalexploitatie.
Bij het aanmaken van een nieuw project wordt er automatisch 1 uitgifte aangemaakt (genaamd: restant uitgifte) waarin het gehele bouwprogramma is opgenomen.
Deze uitgifte is eigenlijk geen echte uitgifte maar zorgt ervoor dat het totale bouwprogramma altijd sluit. Negatieve aantallen in de restant uitgifte zijn mogelijk maar vormen wel een blokkade voor bijvoorbeeld het publiceren van het project.

Het aanmaken van uitgiftes kan door op het icoon 'Uitgifte toevoegen' in het scherm te klikken.
Hierbij zijn er twee mogelijkheden:

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

Als 1 uitgifte wordt aangemaakt dan verschijnt onderstaande invoerkaart:



Invoerkaart voor het toevoegen van een uitgifte

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

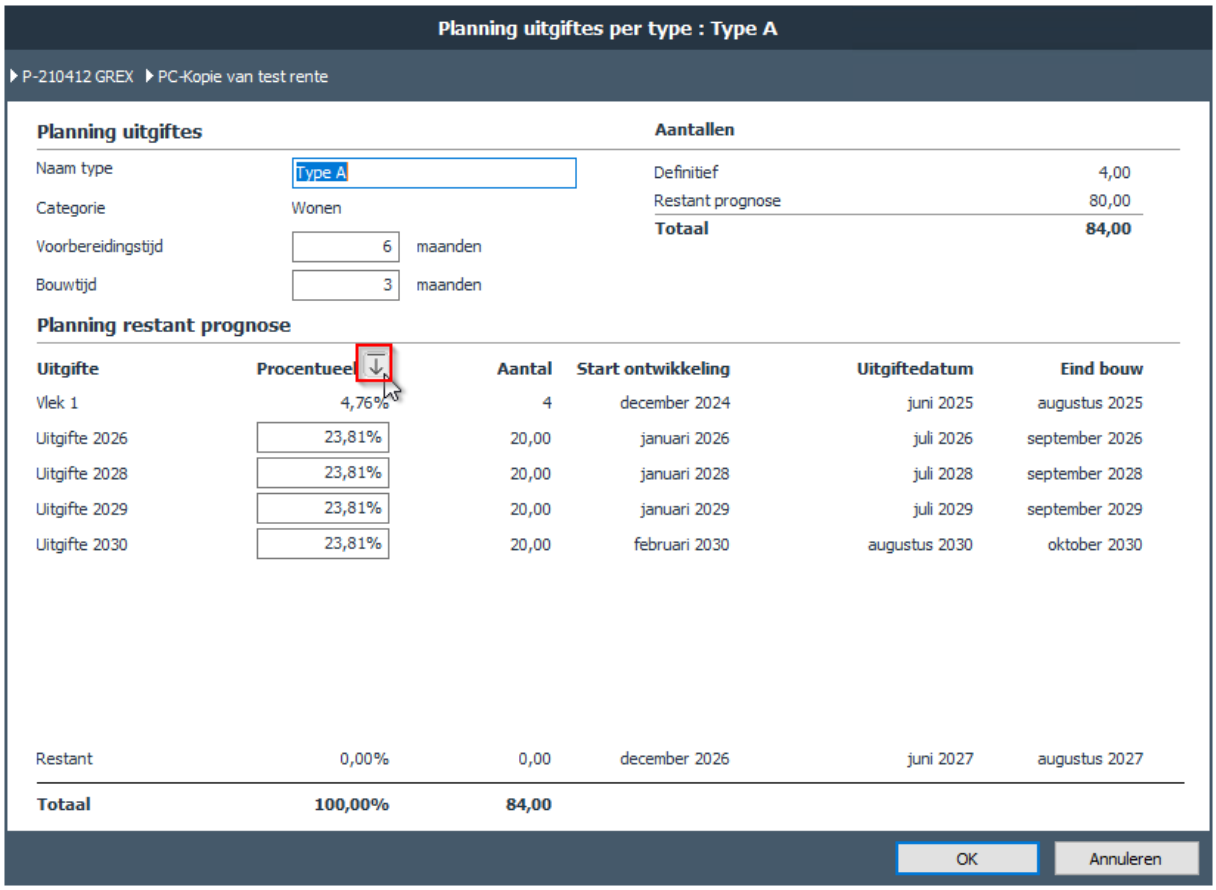
Een uitgifte kan verwijderd worden door in het scherm naar de te verwijderen uitgifte te navigeren en vervolgens links van de 1e kolom het icoon ✕ te activeren.

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

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

4.3.3.1 1 type verdelen over uitgiftes

Door het klikken op de typenaam in het scherm verschijnt er een invoerkaart waarin het type verdeeld kan worden over 1 of meerdere uitgiftes. Bij procentueel rekenende uitgiftes gaat dit middels een percentage, bij uitgiftes die o.b.v. aantallen rekenen kunnen aantallen worden ingevoerd. Een handig hulpmiddel bij het verdelen van een type over de uitgiftes is het, in de afbeelding hieronder gemarkeerde, icoon ⤓ :

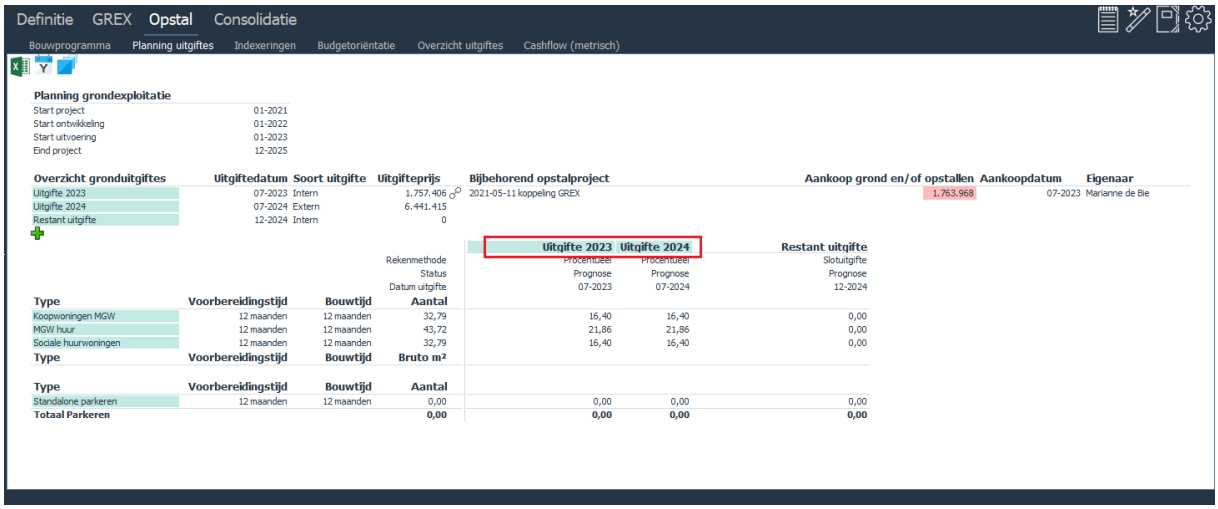


Voorbeeld van het verdelen van de restant prognose over uitgiftes met rekenmethode 'Procentueel'

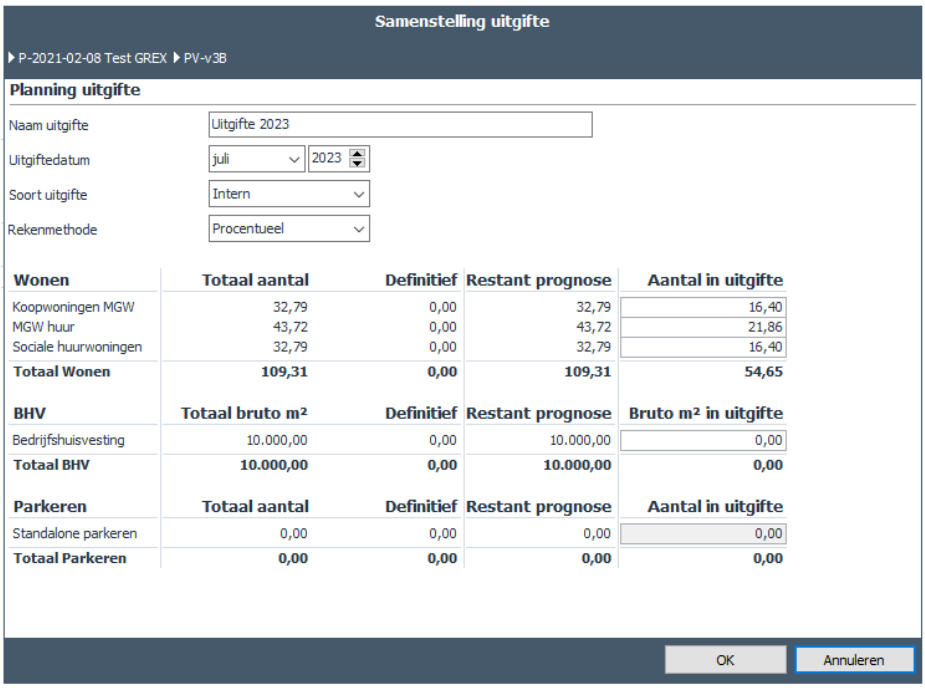
Door het klikken op dit icoon worden alle resterende aantallen evenredig verdeeld over de procentueel rekenende uitgiftes; de restant uitgifte wordt hierbij 0,00%.
In de getoonde invoerkaart kan ook de voorbereidingstijd en de bouwtijd van het betreffende type worden aangepast.

4.3.3.2 1 uitgifte samenstellen

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



Voorbeeld van het activeren van de invoerkaart 'Samenstelling uitgifte'



Voorbeeld van de invoerkaart Samenstelling uitgifte

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

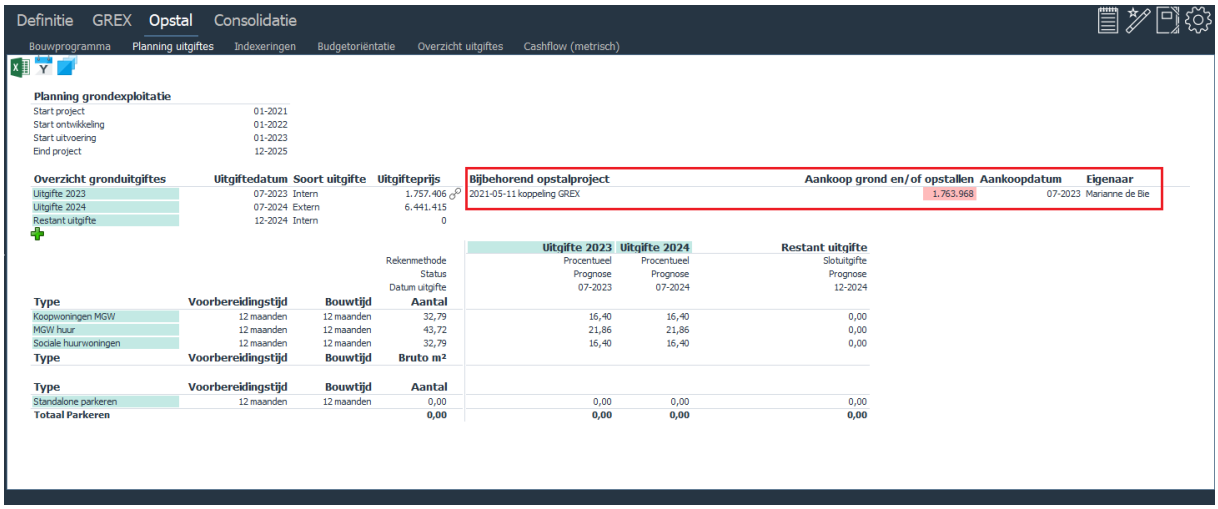
4.3.3.3 Koppelen uitgifte aan gebouwontwikkeling project

Interne uitgiftes kunnen vanuit het scherm Planning uitgiftes gekoppeld worden aan een gebouwontwikkelingsproject in Reaforce via het icoon 🔗.
Van het gekoppelde gebouwproject worden onderstaande gegevens van de gekoppelde PC getoond:

- Naam gekoppelde gebouwproject
- Bedrag Aankoop grond en/of opstallen

- Datum grondaankoop
- Naam projecteigenaar

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



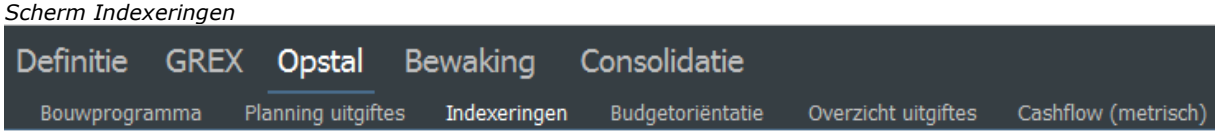
Voorbeeld van een gekoppeld gebouwproject met afwijkend bedrag voor Aankoop grond en/of opstallen

Hiermee wordt het mogelijk om de (globaal) berekende opstalexploitatie binnen de grondexploitatie te vervangen door een meer gedetailleerde berekening in de module Gebouwontwikkeling.

In de consolidatie-template in R&A worden aan uitgiftes gekoppelde gebouwontwikkelingen meegenomen in de totale gebiedsontwikkeling.

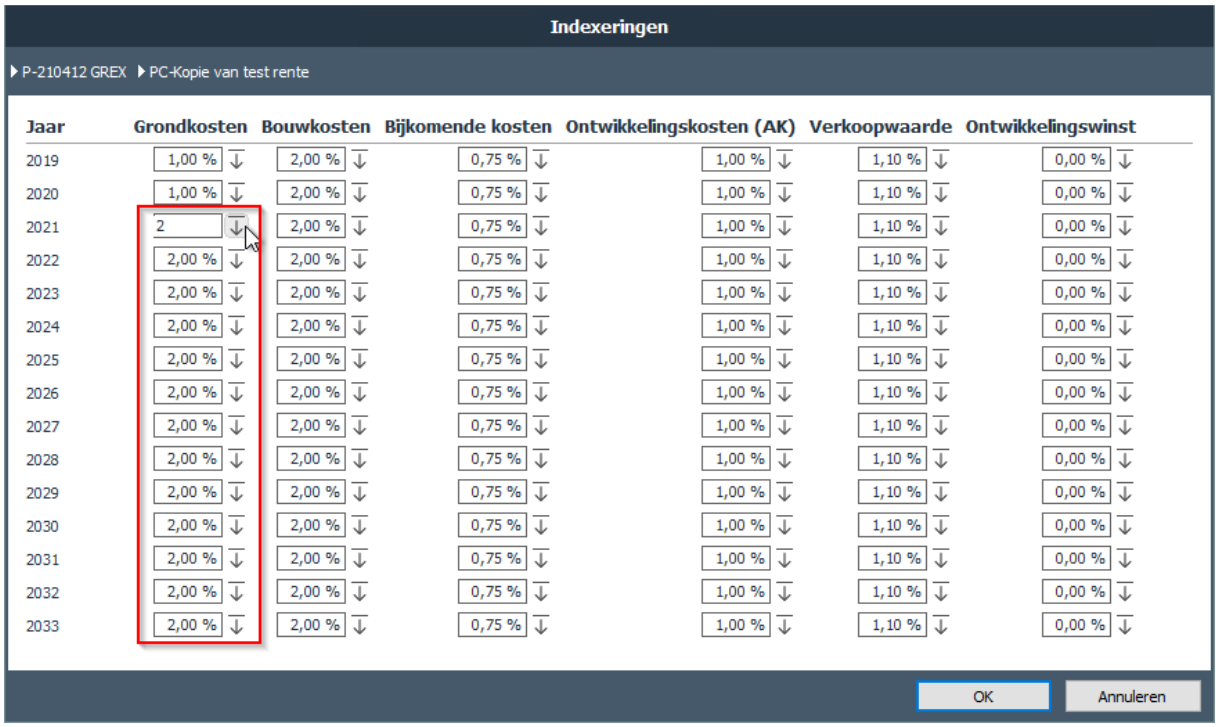
4.3.4 Opstal - Indexeringen

Scherm Indexeringen



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

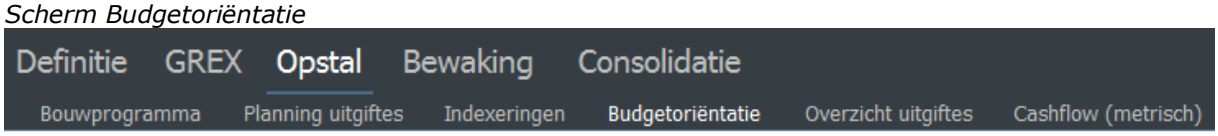
Met het icoon in de invoerkaart is een ingevulde index door te voeren voor alle volgende jaren:



Voorbeeld van het invoeren van een indexpercentage voor de grondkosten vanaf het jaar 2021 en verder

4.3.5 Opstal - Budgetoriëntatie

Scherm Budgetoriëntatie



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

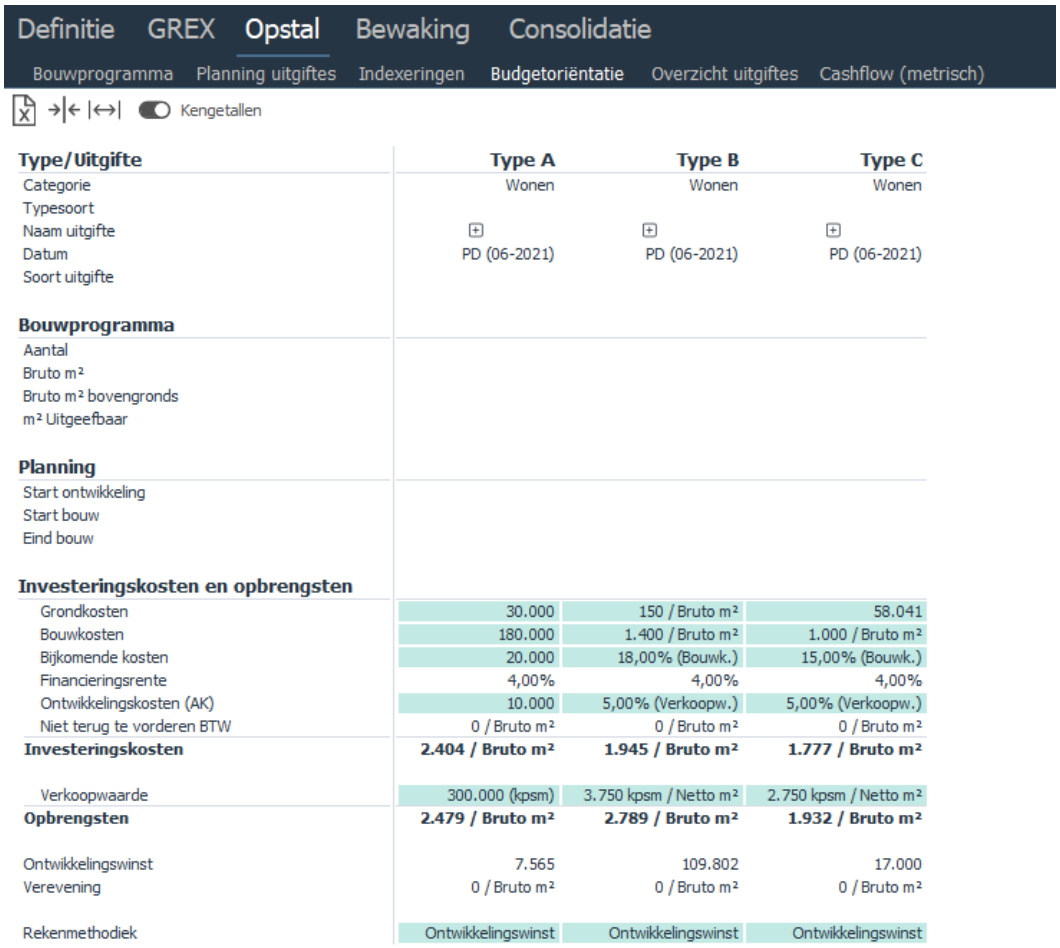
- per eenheid (woning of parkeerplaats) of
- per m^2 BVO (in het geval het een type BHV betreft)

of:

- per berekeningsmethode

Met behulp van het icoon

kan tussen deze weergaven worden geswitched.



Type/Uitgifte	Type A	Type B	Type C
Categorie	Wonen	Wonen	Wonen
Typesoort			
Naam uitgifte	⊞	⊞	⊞
Datum	PD (06-2021)	PD (06-2021)	PD (06-2021)
Soort uitgifte			
Bouwprogramma			
Aantal			
Bruto m²			
Bruto m² bovengronds			
m² Uitgeefbaar			
Planning			
Start ontwikkeling			
Start bouw			
Eind bouw			
Investeringskosten en opbrengsten			
Grondkosten	30.000	150 / Bruto m²	58.041
Bouwkosten	180.000	1.400 / Bruto m²	1.000 / Bruto m²
Bijkomende kosten	20.000	18,00% (Bouwk.)	15,00% (Bouwk.)
Financieringsrente	4,00%	4,00%	4,00%
Ontwikkelingskosten (AK)	10.000	5,00% (Verkoopw.)	5,00% (Verkoopw.)
Niet terug te vorderen BTW	0 / Bruto m²	0 / Bruto m²	0 / Bruto m²
Investeringskosten	**2.404 / Bruto m²**	**1.945 / Bruto m²**	**1.777 / Bruto m²**
Verkoopwaarde	300.000 (kpsm)	3.750 kpsm / Netto m²	2.750 kpsm / Netto m²
Opbrengsten	**2.479 / Bruto m²**	**2.789 / Bruto m²**	**1.932 / Bruto m²**
Ontwikkelingswinst	7.565	109.802	17.000
Verevening	0 / Bruto m²	0 / Bruto m²	0 / Bruto m²
Rekenmethodiek	Ontwikkelingswinst	Ontwikkelingswinst	Ontwikkelingswinst

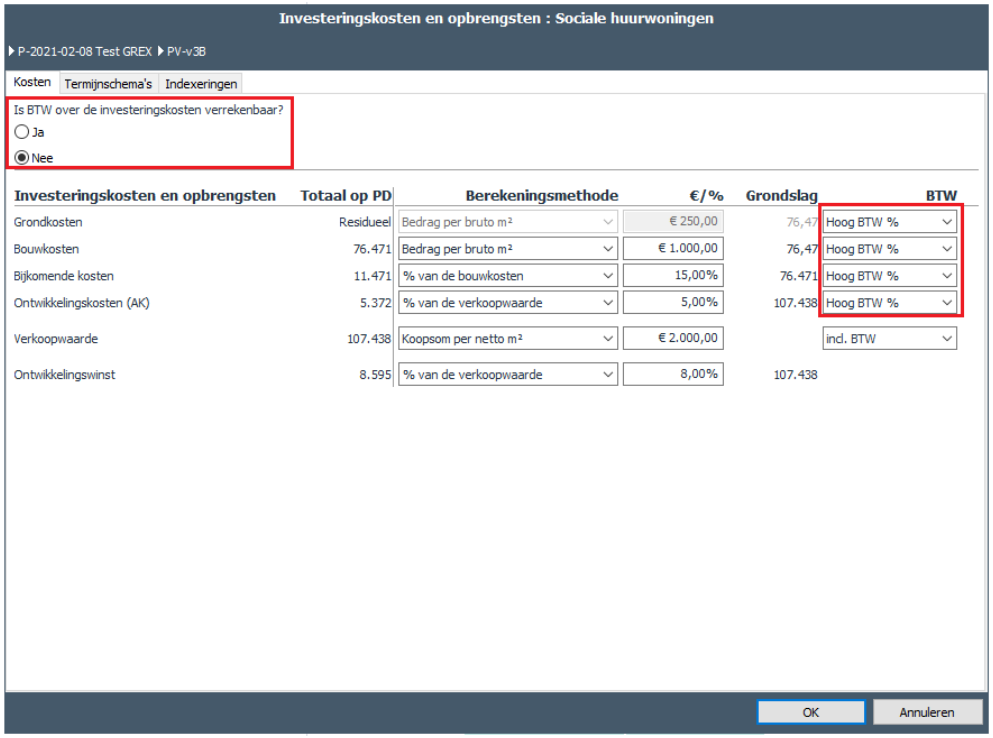
Voorbeeld van het scherm Budgetoriëntatie met de weergave van de stichtingskostenopzet per berekeningsmethode

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

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

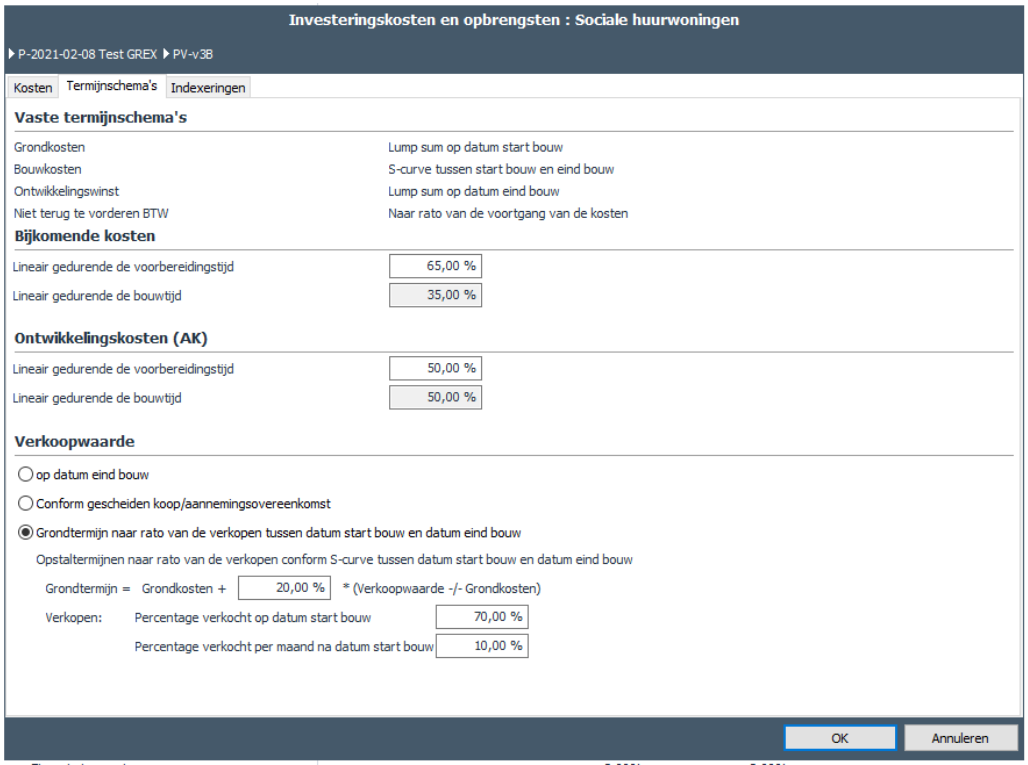
- Vrijgesteld
- Laag BTW%
- Hoog BTW%

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



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

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

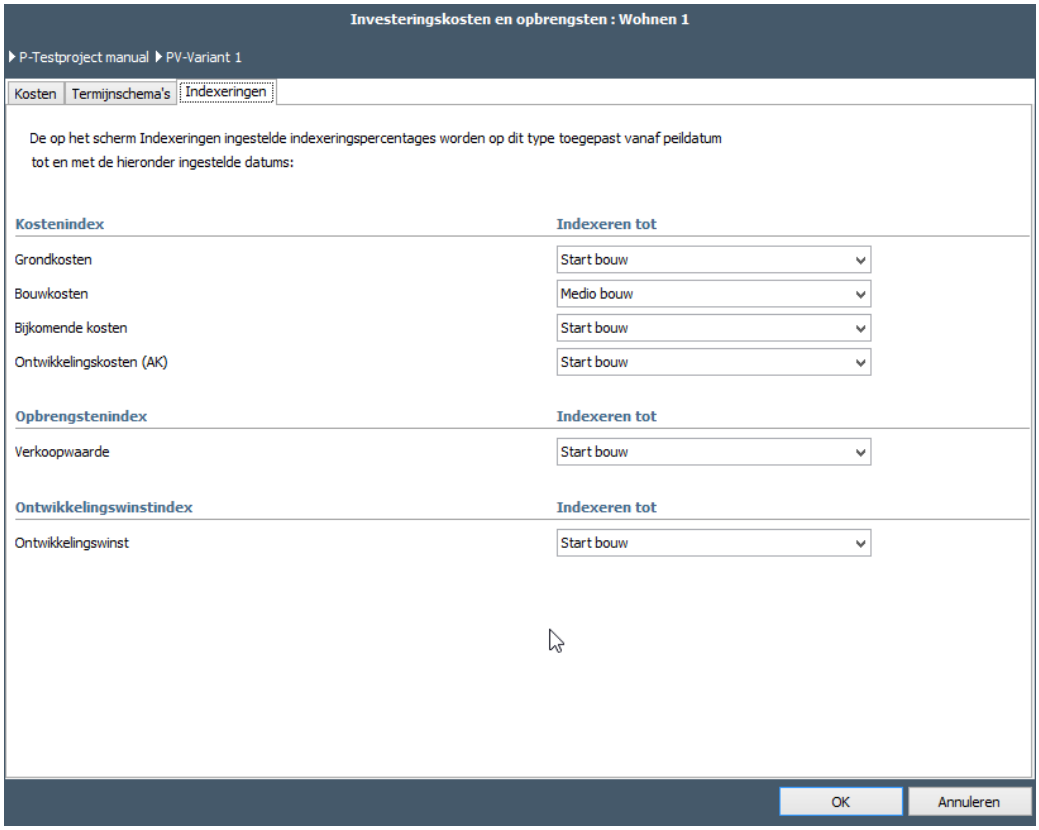


Voorbeeld van de invoerkaart voor het muteren van de termijnschema's

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

. De keuzemogelijkheden zijn:

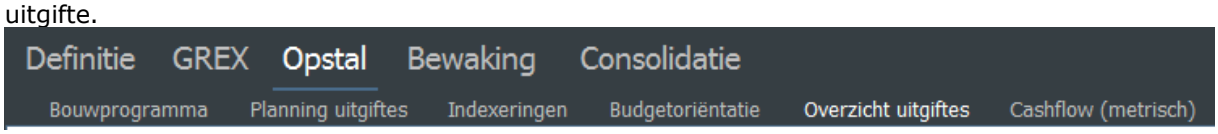
- Van peildatum tot start bouw
- Van peildatum t/m medio bouw
- Van peildatum t/m eind bouw

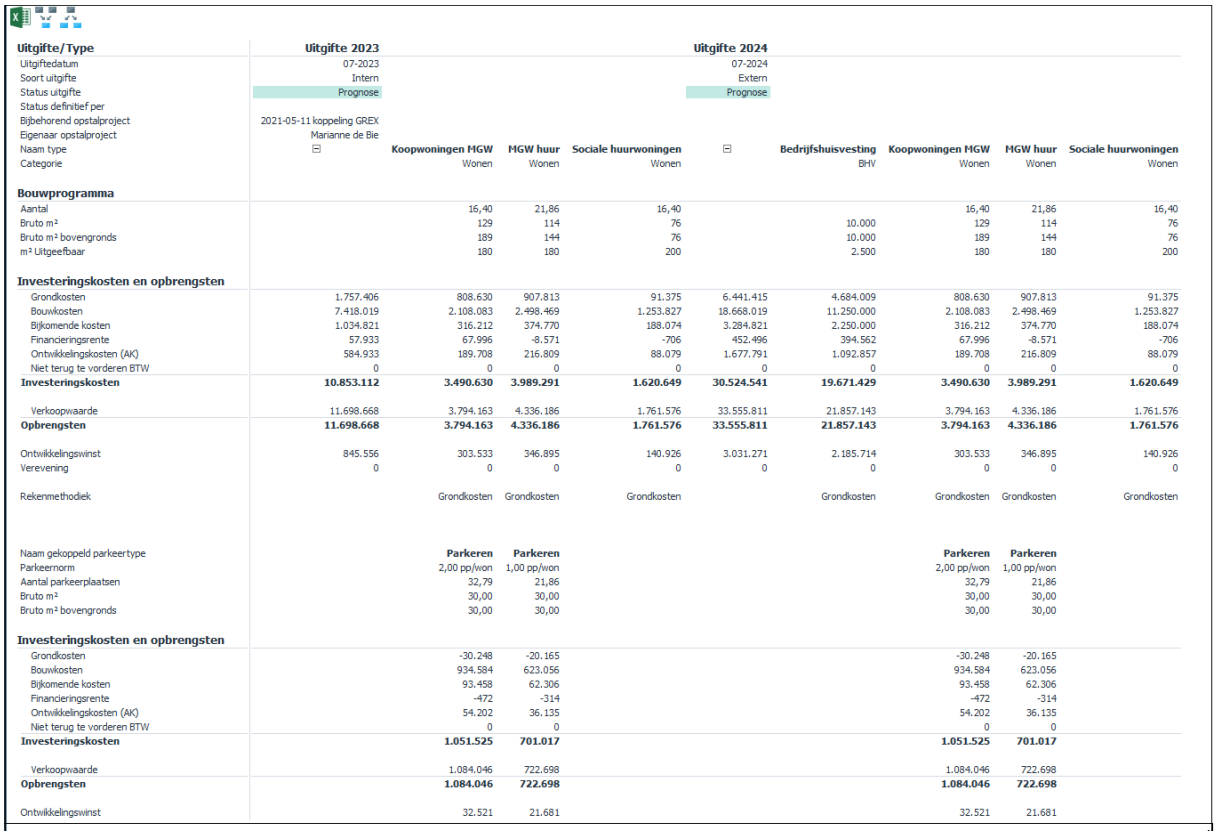


Voorbeeld van het vastleggen van de indexeringsperiode

4.3.6 Opstal - Overzicht uitgiftes

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





Uitgifte/Type	Uitgifte 2023				Uitgifte 2024				
Uitgiftedatum	07-2023				07-2024				
Soort uitgifte	Intern				Extern				
Status uitgifte	Prognose				Prognose				
Status definitief per									
Bijbehorend opstalproject	2021-05-11 koppeling GREX								
Eigenaar opstalproject	Marianne de Bie								
Naam type		Koopwoningen MGW	MGW huur	Sociale huurwoningen		Bedrijfshuisvesting	Koopwoningen MGW	MGW huur	Sociale huurwoningen
Categorie		Wonen	Wonen	Wonen		BHV	Wonen	Wonen	Wonen
Bouwprogramma									
Aantal		16,40	21,86	16,40			16,40	21,86	16,40
Bruto m²		129	114	76		10.000	129	114	76
Bruto m² bovengronds		189	144	76		10.000	189	144	76
m² Uitgeefbaar		180	180	200		2.500	180	180	200
Investeringskosten en opbrengsten									
Grondkosten	1.757.406	808.630	907.813	91.375	6.441.415	4.684.009	808.630	907.813	91.375
Bouwkosten	7.418.019	2.108.083	2.498.469	1.253.827	18.668.019	11.250.000	2.108.083	2.498.469	1.253.827
Bijkomende kosten	1.034.821	316.212	374.770	188.074	3.284.821	2.250.000	316.212	374.770	188.074
Financieringsrente	57.933	67.996	-8.571	-706	452.496	394.562	67.996	-8.571	-706
Ontwikkelingskosten (AK)	584.933	189.708	216.809	88.079	1.677.791	1.092.857	189.708	216.809	88.079
Niet terug te vorderen BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskosten	**10.853.112**	**3.490.630**	**3.989.291**	**1.620.649**	**30.524.541**	**19.671.429**	**3.490.630**	**3.989.291**	**1.620.649**
Verkoopwaarde	11.698.668	3.794.163	4.336.186	1.761.576	33.555.811	21.857.143	3.794.163	4.336.186	1.761.576
Opbrengsten	**11.698.668**	**3.794.163**	**4.336.186**	**1.761.576**	**33.555.811**	**21.857.143**	**3.794.163**	**4.336.186**	**1.761.576**
Ontwikkelingswinst	845.556	303.533	346.895	140.926	3.031.271	2.185.714	303.533	346.895	140.926
Verevening	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rekenmethodiek		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten		Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten	Grondkosten
Naam gekoppeld parkeertype		**Parkeren**	**Parkeren**				**Parkeren**	**Parkeren**	
Parkeernorm		2,00 pp/won	1,00 pp/won				2,00 pp/won	1,00 pp/won	
Aantal parkeerplaatsen		32,79	21,86				32,79	21,86	
Bruto m²		30,00	30,00				30,00	30,00	
Bruto m² bovengronds		30,00	30,00				30,00	30,00	
Investeringskosten en opbrengsten									
Grondkosten		-30.248	-20.165				-30.248	-20.165	
Bouwkosten		934.584	623.056				934.584	623.056	
Bijkomende kosten		93.458	62.306				93.458	62.306	
Financieringsrente		-472	-314				-472	-314	
Ontwikkelingskosten (AK)		54.202	36.135				54.202	36.135	
Niet terug te vorderen BTW		0	0				0	0	
Investeringskosten		**1.051.525**	**701.017**				**1.051.525**	**701.017**	
Verkoopwaarde		1.084.046	722.698				1.084.046	722.698	
Opbrengsten		**1.084.046**	**722.698**				**1.084.046**	**722.698**	
Ontwikkelingswinst		32.521	21.681				32.521	21.681	

Voorbeeld van het scherm Overzicht uitgiftes

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

- Grondtransacties intern
- Grondtransacties extern

4.3.6.1 Omzetten status uitgifte

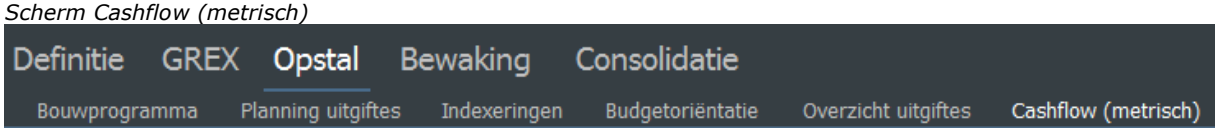
Vanuit het scherm Overzicht uitgiftes kan tevens de status van een uitgifte omgezet worden van Prognose naar Definitief. Dit betekent dat de in de uitgifte aanwezige aantallen in het bouwprogramma als definitief worden gemarkeerd. Eventuele wijzigingen in kosten, opbrengsten, indexeringen etc. hebben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

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

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

4.3.7 Opstal - Cashflow (metrisch)

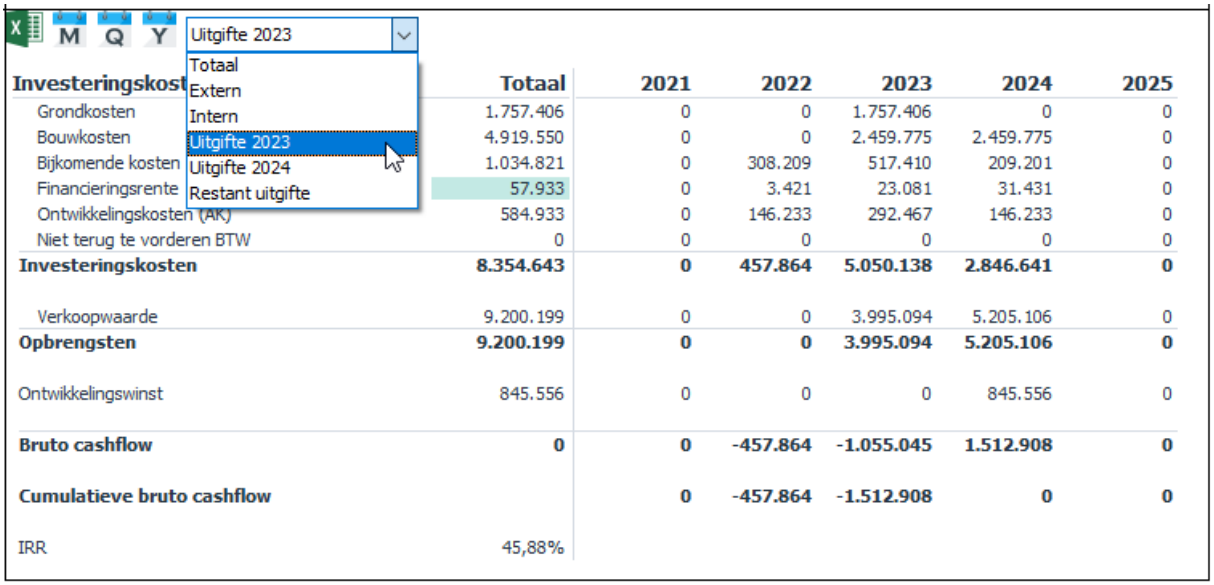
Scherm Cashflow (metrisch)



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

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

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



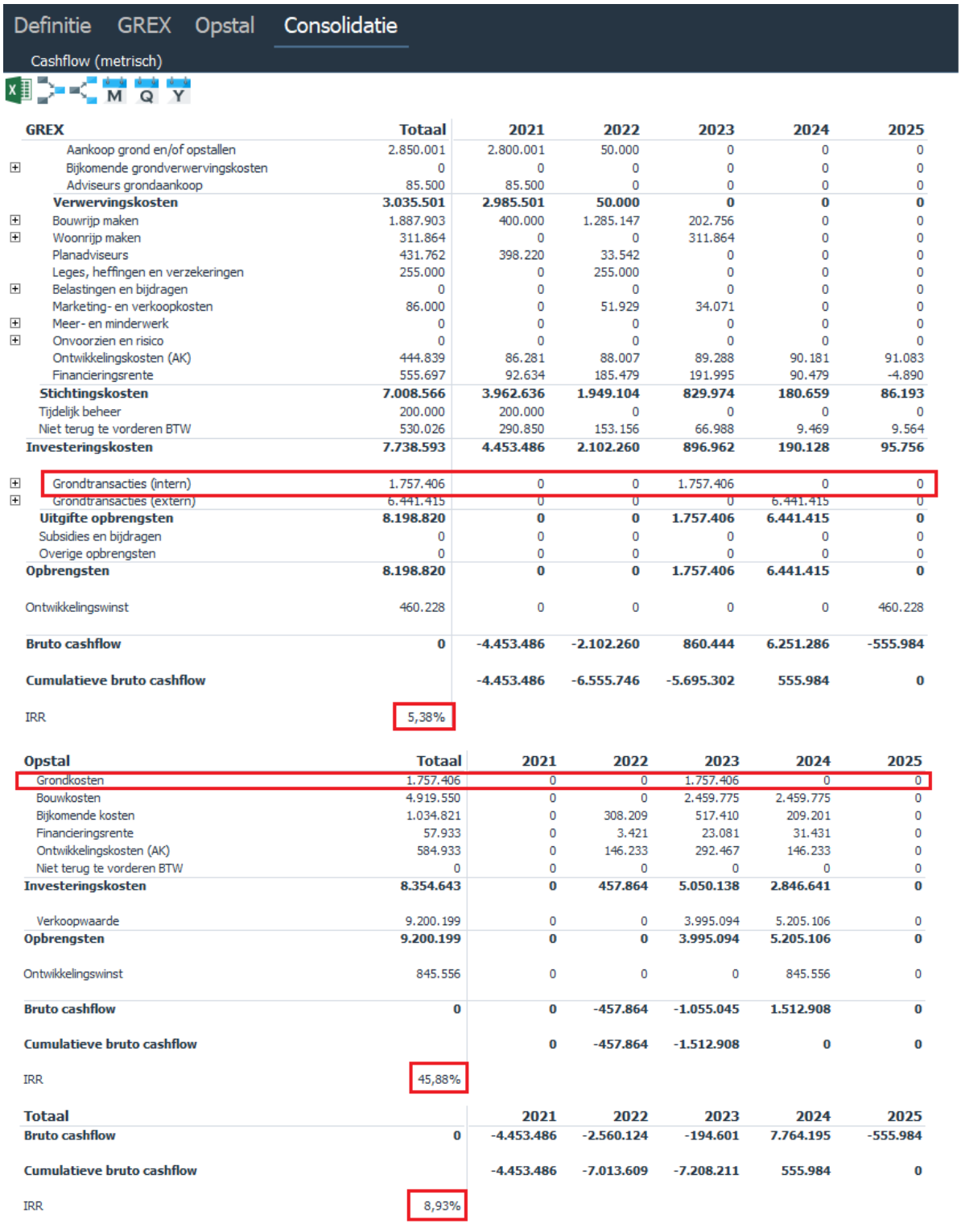
Investeringskost	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025
Grondkosten	1.757.406	0	0	1.757.406	0	0
Bouwkosten	4.919.550	0	0	2.459.775	2.459.775	0
Bijkomende kosten	1.034.821	0	308.209	517.410	209.201	0
Financieringsrente	57.933	0	3.421	23.081	31.431	0
Ontwikkelingskosten (AK)	584.933	0	146.233	292.467	146.233	0
Niet terug te vorderen BTW	0	0	0	0	0	0
Investeringskosten	**8.354.643**	**0**	**457.864**	**5.050.138**	**2.846.641**	**0**
Verkoopwaarde	9.200.199	0	0	3.995.094	5.205.106	0
Opbrengsten	**9.200.199**	**0**	**0**	**3.995.094**	**5.205.106**	**0**
Ontwikkelingswinst	845.556	0	0	0	845.556	0
Bruto cashflow	**0**	**0**	**-457.864**	**-1.055.045**	**1.512.908**	**0**
Cumulatieve bruto cashflow		**0**	**-457.864**	**-1.512.908**	**0**	**0**
IRR	45,88%					

4.4 Consolidatie (tabblad consolidatie)

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

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

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



GREX	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025
Aankoop grond en/of opstallen	2.850.001	2.800.001	50.000	0	0	0
Bijkomende grondverwervingskosten	0	0	0	0	0	0
Adviseurs grondaankoop	85.500	85.500	0	0	0	0
Verwervingskosten	**3.035.501**	**2.985.501**	**50.000**	**0**	**0**	**0**
Bouwrijp maken	1.887.903	400.000	1.285.147	202.756	0	0
Woonrijp maken	311.864	0	0	311.864	0	0
Planadviseurs	431.762	398.220	33.542	0	0	0
Leges, heffingen en verzekeringen	255.000	0	255.000	0	0	0
Belastingen en bijdragen	0	0	0	0	0	0
Marketing- en verkoopkosten	86.000	0	51.929	34.071	0	0
Meer- en minderwerk	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien en risico	0	0	0	0	0	0
Ontwikkelingskosten (AK)	444.839	86.281	88.007	89.288	90.181	91.083
Financieringsrente	555.697	92.634	185.479	191.995	90.479	-4.890
Stichtingskosten	**7.008.566**	**3.962.636**	**1.949.104**	**829.974**	**180.659**	**86.193**
Tijdelijk beheer	200.000	200.000	0	0	0	0
Niet terug te vorderen BTW	530.026	290.850	153.156	66.988	9.469	9.564
Investeringskosten	**7.738.593**	**4.453.486**	**2.102.260**	**896.962**	**190.128**	**95.756**
Grondtransacties (intern)	1.757.406	0	0	1.757.406	0	0
Grondtransacties (extern)	6.441.415	0	0	0	6.441.415	0
Uitgifte opbrengsten	**8.198.820**	**0**	**0**	**1.757.406**	**6.441.415**	**0**
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0
Opbrengsten	**8.198.820**	**0**	**0**	**1.757.406**	**6.441.415**	**0**
Ontwikkelingswinst	460.228	0	0	0	0	460.228
Bruto cashflow	**0**	**-4.453.486**	**-2.102.260**	**860.444**	**6.251.286**	**-555.984**
Cumulatieve bruto cashflow		**-4.453.486**	**-6.555.746**	**-5.695.302**	**555.984**	**0**
IRR	5,38%					

Opstal	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025
Grondkosten	1.757.406	0	0	1.757.406	0	0
Bouwkosten	4.919.550	0	0	2.459.775	2.459.775	0
Bijkomende kosten	1.034.821	0	308.209	517.410	209.201	0
Financieringsrente	57.933	0	3.421	23.081	31.431	0
Ontwikkelingskosten (AK)	584.933	0	146.233	292.467	146.233	0
Niet terug te vorderen BTW	0	0	0	0	0	0
Investeringskosten	**8.354.643**	**0**	**457.864**	**5.050.138**	**2.846.641**	**0**
Verkoopwaarde	9.200.199	0	0	3.995.094	5.205.106	0
Opbrengsten	**9.200.199**	**0**	**0**	**3.995.094**	**5.205.106**	**0**
Ontwikkelingswinst	845.556	0	0	0	845.556	0
Bruto cashflow	**0**	**0**	**-457.864**	**-1.055.045**	**1.512.908**	**0**
Cumulatieve bruto cashflow		**0**	**-457.864**	**-1.512.908**	**0**	**0**
IRR	45,88%					

Totaal		2021	2022	2023	2024	2025
Bruto cashflow	**0**	**-4.453.486**	**-2.560.124**	**-194.601**	**7.764.195**	**-555.984**
Cumulatieve bruto cashflow		**-4.453.486**	**-7.013.609**	**-7.208.211**	**555.984**	**0**
IRR	8,93%					

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

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

5 Bijlage: rekenregels

5.1 Indexering Grondaankopen

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.

5.2 Indexering overige kosten en opbrengsten

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

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

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

Het geïndexeerde bedrag per maand wordt dan als volgt:

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

5.3 Renteberekening GREX

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

Formule voor de financieringsrenteberekening:

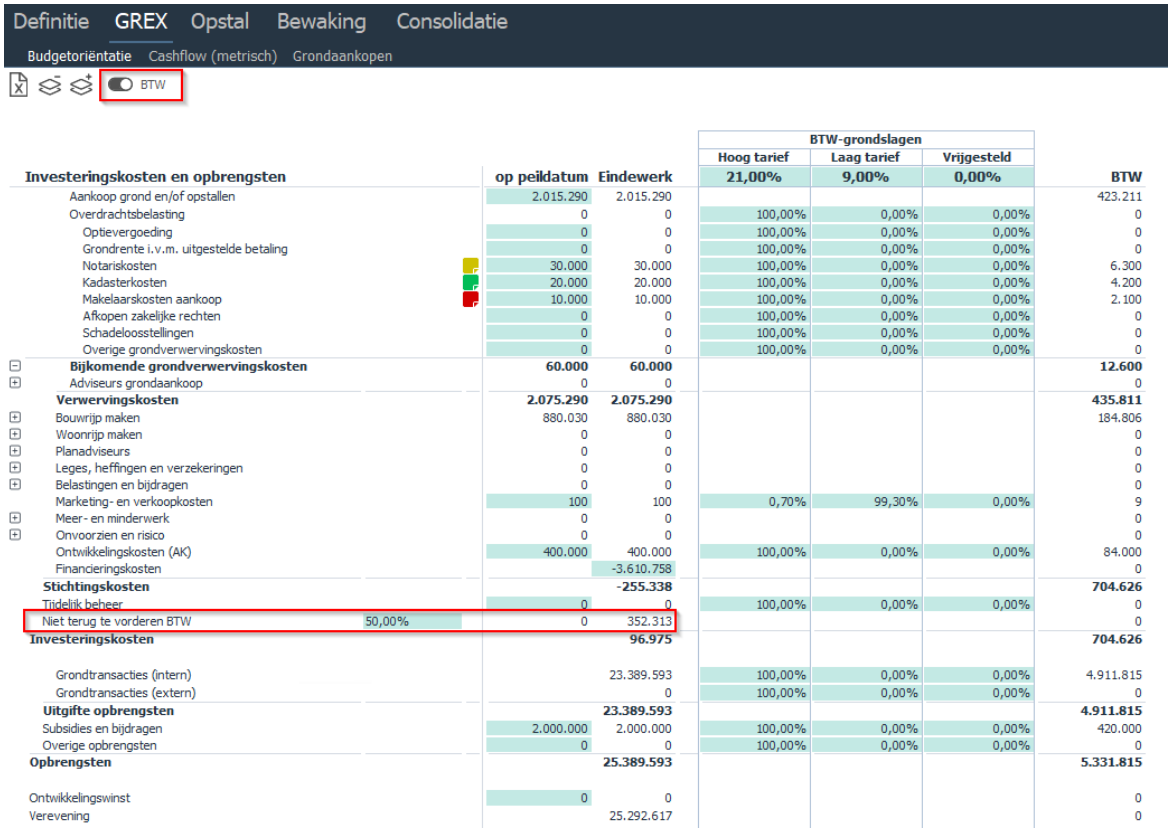
Financieringsrente maand x =
((Cum. bruto cashflow einde van maand x-1 + Cum. bruto cashflow einde maand x) / 2) * (rentepercentage/12)

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

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

5.4 Niet terug te vorderen BTW GREX

In grondontwikkelingsprojecten kan een post Niet terug te vorderen BTW worden berekend indien nodig. Dit zou b.v. van toepassing kunnen zijn indien er in de grondexploitatie geen bouwrijpe grond wordt verkocht.
De specificatie van de opbouw van het BTW-bedrag wordt getoond op het scherm GREX – Budgetoriëntatie (indien bovenin het scherm het icoon BTW is geactiveerd).



Investeringskosten en opbrengsten		op peildatum	Eindewerk	BTW-grondslagen Hoog tarief 21,00%	Laag tarief 9,00%	Vrijgesteld 0,00%	BTW
Aankoop grond en/of opstallen		2.015.290	2.015.290				423.211
Overdrachtsbelasting		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Optievergoeding		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Grondrente i.v.m. uitgestelde betaling		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Notariskosten		30.000	30.000	100,00%	0,00%	0,00%	6.300
Kadasterkosten		20.000	20.000	100,00%	0,00%	0,00%	4.200
Makelaarskosten aankoop		10.000	10.000	100,00%	0,00%	0,00%	2.100
Afkopen zakelijke rechten		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Schadeloosstellingen		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Overige grondverwervingskosten		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Bijkomende grondverwervingskosten		**60.000**	**60.000**				**12.600**
Adviseurs grondaankoop		0	0				0
Verwervingskosten		**2.075.290**	**2.075.290**				**435.811**
Bouwrijp maken		880.030	880.030				184.806
Woonrijp maken		0	0				0
Planadviseurs		0	0				0
Leges, heffingen en verzekeringen		0	0				0
Belastingen en bijdragen		0	0				0
Marketing- en verkoopkosten		100	100	0,70%	99,30%	0,00%	9
Meer- en minderwerk		0	0				0
Onvoorzien en risico		0	0				0
Ontwikkelingskosten (AK)		400.000	400.000	100,00%	0,00%	0,00%	84.000
Financieringskosten			-3.610.758				0
Stichtingskosten			**-255.338**				**704.626**
Tijdelijk beheer		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Niet terug te vorderen BTW	50,00%	0	352.313				0
Investeringskosten			**96.975**				**704.626**
Grondtransacties (intern)			23.389.593	100,00%	0,00%	0,00%	4.911.815
Grondtransacties (extern)			0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Uitgifte opbrengsten			**23.389.593**				**4.911.815**
Subsidies en bijdragen		2.000.000	2.000.000	100,00%	0,00%	0,00%	420.000
Overige opbrengsten		0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0
Opbrengsten			**25.389.593**				**5.331.815**
Ontwikkelingswinst		0	0				0
Verevening			25.292.617				0

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

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

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

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

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

In Reaforce applicatiebeheer kan een default waarde worden vastgelegd voor:

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

5.5 Indexering Opstal

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

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

'* Indien Methode van Waardebepaling = Koopsom

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

5.6 Renteberekening Opstal

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

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