

On-line bouwkostenmodel BudsyS

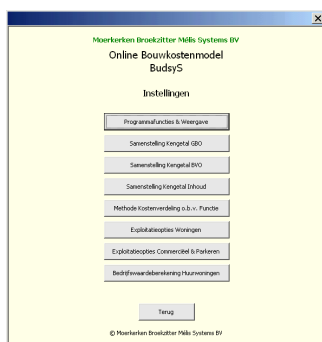
Handleiding: Instellingen & Pakketten

versie juli 2013

Wanneer u voor de eerste keer een project gaat aanmaken in BudsyS, adviseren wij de hieronder genoemde basisinstellingen in te zien en waarnodig aan te passen aan de voor uw organisatie gebruikelijke waarden en uitgangspunten.

Instellingen

Vanuit het hoofdmenu van BudsyS kan via de knop "instellingen" het instellingsmenu opgeroepen worden. De instellingen binnen BudsyS zijn opgedeeld in zeven verschillende rubrieken.

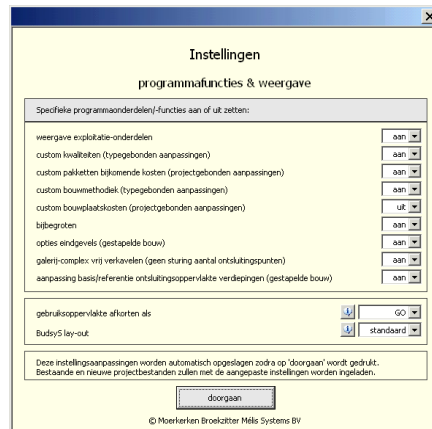


Binnen elke rubriek kunnen de gekozen instellingen opgeslagen worden via de knop "**huidige instellingen opslaan als persoonlijke standaard**". De nieuw opgeslagen instellingen zijn vanaf dat moment uitgangspunt bij het opstarten van BudsyS. De gebruiker kan echter te allen tijde de instellingen voor een actueel project(deel) wijzigen. Deze wijzigingen worden dan met dat specifieke project opgeslagen en bij het (her)inladen van dat project opnieuw van kracht.

- **Programmafuncties & Weergave**

het in- of uitschakelen van de programmafuncties:

- weergave exploitatie onderdelen
- bewerken kwaliteit
- bewerken bijkomende kosten
- bewerken bouwmethodiek
- custom bouwplaatskosten
- bijbegroten
- opties eindgevels (gestapelde bouw)
- vrij te bepalen aantal ontsluitingspunten galerijcomplex
- aanpassing inpandig ontsluitingsoppervlakte op verdiepingen
- weergave GBO of GO als afkorting voor gebruiksoppervlakte
- wijzigen BudsyS lay-out (beschikbaar op aanvraag als aanvullende module)



- **Samenstelling Kengetal GBO/GO**

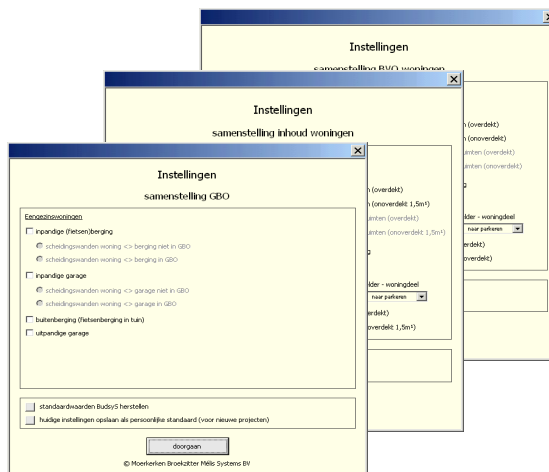
- opgave op te nemen onderdelen

- **Samenstelling Kengetal BVO**

- opgave op te nemen onderdelen

- **Samenstelling Kengetal Inhoud**

- opgave op te nemen onderdelen



• **Methode Kostenverdeling o.b.v. Functie**

- grondwerken
- fundering
- dak
- meerkosten kelderbak
- ontsluiting in kelderbak
- vloerbelastingen

• **Exploitatieopties Woningen**

- residuele grondwaarde berekening / rendabiliteitsberekening
- referentie grondkosten
- afronden VON-prijzen
- instellen (residuele) grondquote

• **Exploitatieopties Commerciëel & Parkeren**

- residuele grondwaarde berekening / rendabiliteitsberekening
- referentie grondkosten

• **Bedrijfswaardeberekening Huurwoningen**

- huurlasten
- kosten groot onderhoud
- eindwaarde/restwaarde grond & opstal
- disconteringsvoet
- ontwikkeling huuropbrengsten
- ontwikkeling huurlasten
- huurderving
- afschrijvingstermijn / exploitatieduur

Bijkomende Kosten

De hoogte en wijze van bepalen van deze kosten zijn over het algemeen zeer bedrijfseigen. Daarom bestaat in Budsys de mogelijkheid voor de gebruiker en/of zijn/haar organisatie eigen standaardpakketten samen te stellen, per exploitatiecategorie en per gebruiksfunctie.

De pakketten voor de bijkomende kosten zijn te vinden in de parametersectie, welke volgt direct na het openen van een (nieuw) projectbestand (kies **“Start Budsys”** in het Hoofdmenu, vervolgens **“Nieuw project aanmaken en openen”** in het menu Projectbeheer, geef een bestandsnaam op en het kies voor **“Opslaan”**).

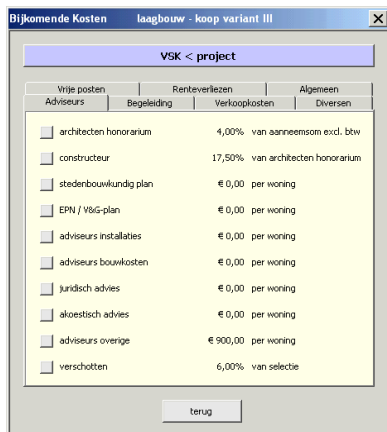
Standaard zijn in Budsys pakketten opgenomen die door MBM Systems zijn samengesteld en worden bijgehouden. De gebruikte afkortingen in de benamingen van de verschillende pakketten betekenen:

- SK = Sociale Koop
- SH = Sociale Huur
- VSK = Vrije Sector Koop
- VSH = Vrije Sector Huur
- < Project = klein project (kleiner dan 60 woningen)
- > Project = groot project (60 woningen of groter).

Elke gebruiker kan zelfstandig persoonlijke pakketten samenstellen en opslaan door de pakketten die door MBM Systems zijn geformuleerd te bewerken (zie ook verder in deze beschrijving), deze op te slaan via de knop **“default pakketten”** en vervolgens te kiezen voor **“opslaan”**. Naast het aanbrengen van mutaties kan de gebruiker de diverse pakketten ook naar eigen inzicht hernoemen.

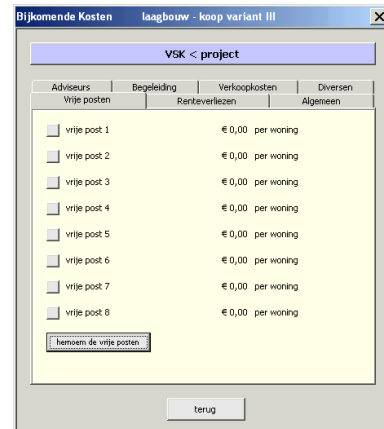
De pakketten bijkomende kosten kunnen (ook daarna nog) te allen tijde voor een actueel project(deel) worden aangepast. De gebruiker dient de wijzigingen dan niet op te slaan via **“default pakketten”** en **“opslaan”**. Deze wijzigingen worden met het projectbestand mee opgeslagen. Bij het (her)inladen van het projectbestand zullen de doorgevoerde wijzigingen opnieuw van kracht worden.

Een pakket kan worden ingezien en/of bewerkt via de knop **“bewerken”** achter de naam van het desbetreffende pakket op het formulier bijkomende kosten in de parametersectie.



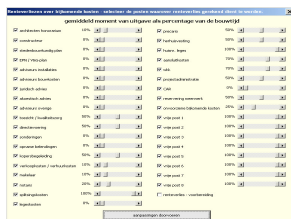
Het formulier dat vervolgens zichtbaar wordt, bevat een specificatie van de uitgangspunten voor de berekening van de verschillende stichtingskostenonderdelen. Deze onderdelen zijn verdeeld weergegeven over zeven verschillende tabbladen:

- Adviseurs
- Begeleiding
- Verkoopkosten
- Diversen
- Vrije posten
- Renteverliezen
- Algemeen

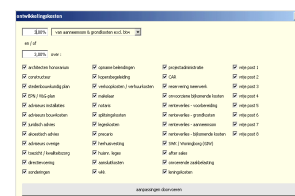
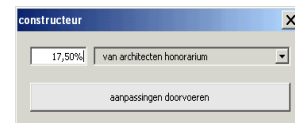


Op het tabblad Vrije Posten kan de gebruiker aanvullende stichtingskostenonderdelen benoemen. Een omschrijving / benaming voor de toegevoegde post kan opgegeven worden via de knop **“hernoem de vrije posten”**. Deze omschrijving zal terugkomen op de diverse uitvoerproducten met specificaties van de stichtingskosten.

Door op het vierkante knopje voor een stichtingskostenonderdeel te drukken, kan het uitgangspunt voor de berekening naar eigen inzicht aangepast worden. Voor de meeste stichtingskostenonderdelen kan gekozen worden voor een percentage van de aanneemsom, de grondkosten, de aanneemsom en grondkosten, de opbrengsten of het architectenhonorarium of voor een vast bedrag per woning, per go/gbo of per bvo. Voor een aantal onderdelen, zoals de ontwikkelingskosten, kunnen de kosten ook gerelateerd worden aan (een deel van) de stichtingskosten.



Ten behoeve van de renteverliezen kan daarnaast aangegeven worden wanneer de verschillende stichtingskostenonderdelen uitgegeven worden tijdens het ontwikkeltraject.



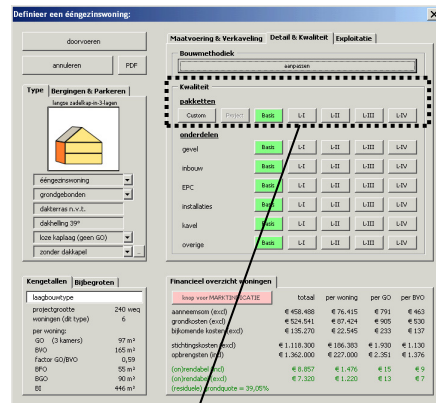
Bovenaan het formulier bevindt zich een knop met de huidige benaming van het bijkomende kosten pakket. Door op deze knop te drukken, verschijnt de mogelijkheid om deze benaming aan te passen.

Indien er sprake is van meerdere BudysS-gebruikers binnen een organisatie, dan kunnen zogenaamde bedrijfspakketten uitkomst bieden. Eén van de gebruikers richt de pakketten in en slaat deze op als persoonlijke pakketten. Vervolgens kan de organisatie MBM Systems verzoeken daar de bedrijfspakketten van te maken. BudysS zal dan daarna voor alle binnen uw organisatie aanwezige BudysS-accounts met dat pakket worden opgestart.

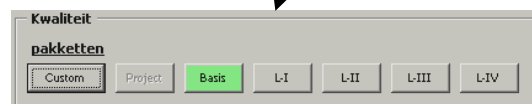
Kwaliteitspakketten

BudsyS biedt bij zowel de laagbouw als gestapelde bouw de keuze uit 5 voorgeprogrammeerde kwaliteitspakketten: het pakket “**Basis**” en vier pakketten met door MBM Systems samengestelde kwaliteitsniveaus, te weten “**L-I**”, “**L-II**”, “**L-III**” en “**L-IV**” (bij laagbouw) en “**A-I**”, “**A-II**”, “**A-III**” en “**A-IV**” (bij gestapelde bouw).

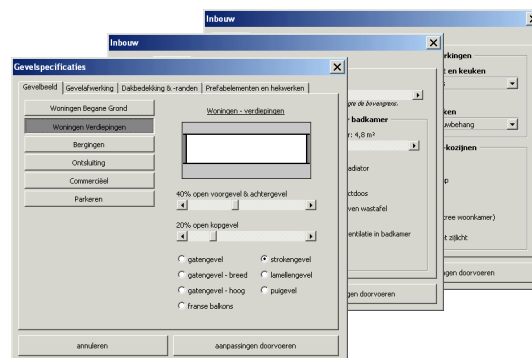
De gebruiker heeft de mogelijkheid om, binnen de opties die BudsyS biedt, vier eigen basis kwaliteitspakketten samen te stellen en te benoemen. Een formulier voor de opgave van deze kwaliteitspakketten is op aanvraag beschikbaar. De nieuwe kwaliteitspakketten worden dan door MBM Systems ingevoerd en zijn vanaf dat moment uitgangspunt voor de gebruiker bij het maken van projecten in BudsyS. De door de gebruiker samengestelde pakketten vervangen de pakketten met de door MBM Systems samengestelde kwaliteitsniveaus. Het pakket “**Basis**” kan niet gewijzigd worden.



De verschillende kwaliteitspakketten zijn als keuzeknop zichtbaar op het formulier “**Definieer een eengezinswoning**” en de verschillende formulieren “**Definieer een appartementen-complex**”, waarop respectievelijk eengezinswoningen en appartementencomplexen kunnen worden samengesteld. De knoppen met de verschillende kwaliteitspakketten bevinden zich op het tabblad “**Detail & Kwaliteit**” onder het kopje “**Kwaliteit**”.



De gebruiker kan echter op elk moment een gekozen kwaliteitspakket voor een actueel project(deel) wijzigen/bewerken. Dit kan door eerst een pakket te kiezen dat de gewenste kwaliteit het dichtst benadert, vervolgens op de knop “**custom**” te klikken en binnen de verschillende onderdelen van het verschenen custom kwaliteitsmenu aanpassingen door te voeren.



Deze kwaliteitsaanpassingen kunnen specifiek voor een bepaald projectdeel worden gebruikt, maar ook als projectkwaliteit voor eventuele overige projectdelen binnen dezelfde bouwsoort. Hiertoe dient de gebruiker de knop “**Opslaan als projectkwaliteit**” te gebruiken in het custom kwaliteitsmenu (na het aanbrengen van de kwaliteitsmutaties).

Op het formulier waar de woningtypes/complexen gedefinieerd worden is nu een zesde kwaliteitspakket beschikbaar geworden met de naam “**Project**”. Nieuwe (of reeds aangemaakte) woningtypes/complexen kunnen direct voorzien worden van de aangebrachte mutaties via de knop “**Project**” op het tabblad “**Detail & Kwaliteit**” onder het kopje “**Kwaliteit**”.



Indien op een later moment de projectkwaliteit voor een bouwsoort opnieuw wordt gedefinieerd, is de optie beschikbaar om alle eerder aangemaakte woningtypes/complexen die voorzien zijn van de projectkwaliteit eveneens mee aan te passen.