

REALMAP

Quick Manual

Realmap 1.1

BICORE

Inhoudsopgave

	Introductie	1
1	Algemeen	1
1.1	Inloggen	1
1.2	Gebruikersinterface	2
1.2.1	Header	2
1.2.2	Navigatie menu	3
2	Functionaliteiten	3
2.1	Portefeuille	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.1	Portefeuille menu	3
2.1.2	Portefeuillegegevens	4
2.1.3	Takenlijst	6
2.1.4	Portefeuille lijst	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.5	Portefeuille tijdlijn	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.6	Financieel overzicht	8
2.2	Assets	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2.1	Asset menu	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2.2	Assetgegevens	9
2.2.3	Maak nieuwe asset	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2.4	Asset plan	12
2.2.5	Assetlijst	12
2.2.6	Asset agenda	12
2.2.7	Bubble	13
2.2.8	Balans	13
2.3	Liability	14
2.3.1	Liability menu	14
2.3.2	Liabilitygegevens	14
2.3.3	Maak nieuwe liability	14
2.3.4	Liabilitylijst	15
2.3.5	Liability plan	15
2.3.6	Liability agenda	16
2.3.7	Liability balans	16
2.4	Liability type	17
2.4.1	Liability type menu	17
2.4.2	Liability type gegevens	17
2.4.3	Maak nieuwe liability type	17
2.5	Analyse	17
2.5.1	Analyse-instellingen	17

3	Opties	18
3.1	Filters	18
3.2	Presets	19
3.2.1	Layout-presets	19
3.2.2	Paneel-presets	19
3.3	Export naar Excel	19
4	Administratie	19
4.1	Hub	20
4.2	Gebruikersinstellingen	20
4.3	Beheer	20
4.4	Support	20

Introductie

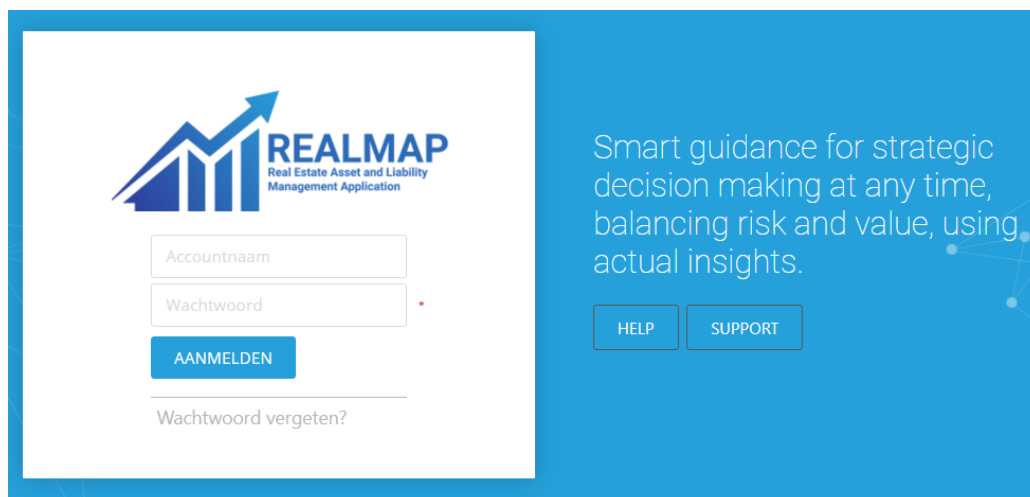
Realmap is een totaaloplossing voor het strategisch asset- en liabilitymanagement bij woningcorporaties. De oplossing resulteert in een optimalisatie van de vastgoedportefeuille met bijhorende financiering. De tool is gericht op het realiseren van de strategische doelstellingen.

Deze handleiding beschrijft de functionaliteiten en gebruiksaanwijzing van Realmap. Deze is opgedeeld in vier hoofdstukken: "Algemeen", "Functionaliteiten", "Opties" en "Administratie". Het hoofdstuk "Algemeen" geeft een uitleg over inloggen en de gebruikersinterface. In "Functionaliteiten" worden de voornaamste functionaliteiten van Realmap uitgelegd, te weten portefeuille management, asset management, liability management en het maken van analyses. Het hoofdstuk "Opties" beschrijft hoe de productiviteit van Realmap vergroot kan worden door het gebruik van onder andere presets. Tot slot wordt in "Administratie" uitgelegd hoe het importeren en exporteren van gegevens werkt, gebruikersinstellingen kunnen worden gewijzigd, en additionele support kan worden aangevraagd.

1 Algemeen

1.1 Inloggen

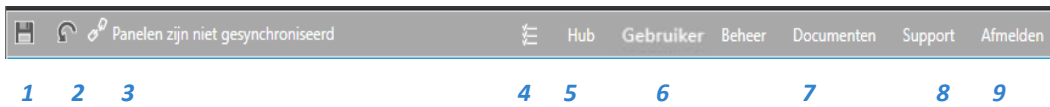
In het inlogscherm van Realmap kunt u met uw toegewezen accountnaam en wachtwoord inloggen. Bij de eerste keer inloggen wordt gevraagd om uw wachtwoord te wijzigen.



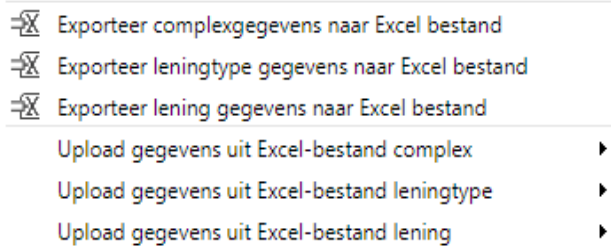
1.2 Gebruikersinterface











1.2.1 Header

Na het inloggen komt u in uw persoonlijke Realmap dashboard. In de header ziet u verschillende navigatie knoppen voor Realmap. Welke navigatie knoppen zichtbaar zijn hangt af van uw gebruiksrechten bij Realmap.



- Veranderde data invoer wordt permanent bewaard na het klikken op **1** (ctrl-s).
- Wanneer u wijzigingen ongedaan wilt maken, klikt u op **2** (ctrl-r).
- Met het synchroniseren van de panelen (**3**) wordt ervoor gezorgd dat een toegepaste filter of compositie ook op andere panelen wordt toegepast en weergegeven.
- Om naar uw persoonlijk takenlijst te gaan klikt u op **4**.
- Als u met uw muis naar Hub (**5**) gaat, krijgt u het volgende figuur te zien:



- Als u met uw muis naar uw gebruikersnaam (6) gaat, krijgt u het volgende figuur te zien:
 -  Gebruikersinstellingen
 -  Standaardinstellingen gebruiker
 -  Wijzig wachtwoord
 -  Wijzig beveiligingsvraag
 -  Hef alle vergrendelingen op
- Als u met uw muis naar Documenten (7) gaat, krijgt u het volgende figuur te zien:
 -  Document manager
 -  Geüploade documenten ▶
- Als u met uw muis naar Support (8) gaat, krijgt u het volgende figuur te zien:
 -  Help
 -  Support Center
 -  Bekende problemen
- Wanneer u zich wilt afmelden van Realmap, klikt op u 9.

1.2.2 Navigatie menu

Presets Portefeuille Complexen Leningen Leningstypen Analyse Rapporten





Dit menu bevat de basis navigatieknoppen van Realmap. Wanneer u met uw muis over de verschillende knoppen beweegt, krijgt u per categorie een dropdown-menu. In het dropdown-menu kunt u per item kiezen waar in het scherm u deze wilt weergeven. Er kunnen maximaal vier items in het scherm worden getoond. Elke categorie wordt verder in deze handleiding specifiek behandeld.

2 Functionaliteiten

2.1 Portefeuille

2.1.1 Portefeuille menu

In het portefeuille menu komen de complexen en leningen samen. Portefeuille geeft u de mogelijkheid om verschillende composities te maken beheren en optimaliseren. Verder vindt u hier het financieel overzicht. Wanneer u met uw muis naar Portefeuille gaat, krijgt u het volgende menu:

-  Portefeuillegegevens ▶
-  Portefeuillelijst ▶
-  Portefeuilletijdlijn ▶
-  Takenlijst ▶
-  Financieel overzicht ▶

2.1.2 Portefeuillegegevens

Wanneer u naar Portefeuillegegevens navigeert, ziet u het volgende overzicht:

Portefeuille

In het dropdown menu linksboven kan een portefeuille worden geselecteerd. Voor de geselecteerde portefeuille zijn vier sub-menu's beschikbaar. Van links naar rechts zijn dat randvoorwaarden, composities, toegangsrechten en documenten. Deze worden onderstaand apart toegelicht.

2.1.2.1 Randvoorwaarden

Wanneer u het sub-menu randvoorwaarden aanklikt ziet u drie typen randvoorwaarden; woningen financieel en kpi's.

Woningen

In het tabblad woningen kunt u randvoorwaarden voor de optimalisatie opgeven met betrekking tot complexenmerken. Globaal zijn hierin vier categorieën te onderscheiden, namelijk:

1. Aantal vhe
2. Aantal vhe met levensduur > 25 jaar
3. Aantal vhe in segment (op basis van gemiddelde huurprijs)
4. Aantal vhe per energielabel

Per randvoorwaarde kunt u een gewenst minimaal en maximaal aantal woningen invullen. Wanneer u aangeeft dat u minimaal 1.000 woningen wenst te hebben in 2032, dan wordt deze regel als randvoorwaarde meegenomen in de optimalisatie.

Bovenaan de pagina vindt u het volgende overzicht:

	Huidige portefeuille	Transitie-1	Transitie-2	Streefportefeuille
Jaar	<input type="text" value="2018"/>	<input type="text" value="2023"/>	<input type="text" value="2028"/>	<input type="text" value="2032"/>

In bovenstaand overzicht kunt u het jaartal invullen waarin Transitie-1, Transitie-2 en de streefportefeuille gerealiseerd moeten zijn. De jaren Transitie-1 en Transitie-2 zijn tussenstappen waarin richting gegeven kan worden aan de strategie naar de streefportefeuille.

Financieel

In het tabblad financiële randvoorwaarden kunt u de randvoorwaarden voor de optimalisatie opgeven met betrekking tot de volgende vier categorieën:

1. Investerings
2. Exploitatiekosten
3. Kassaldo
4. Aflossing

Voor alle categorieën geldt dat een minimaal en maximaal bedrag in euro's kan worden ingevuld voor maximaal vier meetmomenten. Deze meetmomenten zijn Huidige portefeuille, Transitie-1, Transitie-2 en Streefportefeuille.

KPI's

In het tabblad randvoorwaarden KPI's kunt u de randvoorwaarden voor de optimalisatie opgeven met betrekking tot 7 ratio's:

KPI
1-jaars herfinancierings risico (%)
2-jaars herfinancierings risico (%)
Dekkingsratio (%)
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
Interest Coverage Ratio (ICR)
Loan to Value (%)
Rente risico (%)
Solvabiliteit (%)

Alle genoemde ratio's worden zowel berekend conform het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Voor alle kengetallen geldt dat een minimaal en maximaal percentage of getal kan worden ingevuld voor maximaal vier meetmomenten. Deze meetmomenten zijn Huidige portefeuille, Transitie-1, Transitie-2 en Streefportefeuille.

2.1.2.2 Composities

In het tabblad composities kunt u composities aanmaken, beheren en doorrekenen of optimaliseren. Een compositie bestaat uit een combinatie van 1) een portefeuille en 2) een selectie aan randvoorwaarden. Daarnaast kan de optimalisatie functie in werking worden gezet.

Wanneer u zich in het tabblad composities bevindt, ziet u het volgende overzicht:

Naam	Voorbeeld compositie
Beschrijving	Hier kunt u een beschrijving geven van de compositie.
Type compositie	Compositie samenstelling via optimalisatie
Randvoorwaarden	
Woningen	? 2 items checked
Financieel	? 4 items checked
KPI's	? 7 items checked
Gebruik voorkeursjaren	? <input checked="" type="checkbox"/>

De regels 'naam' en 'beschrijving' kunt u naar wens invullen. Door middel van een vink bij 'Gebruik voorkeursjaren' kunt u de rekenmodule verplichten om de voorkeursjaren zoals gedefinieerd in de complexgegevens te gebruiken. Indien deze optie uit staat, zal in de optimalisatie bepaald worden in welk jaar gestart wordt met uitvoeren van de tactiek. Bij 'Type compositie' heeft u de keuze tussen 1) Compositie handmatig samenstellen en 2) Compositie samenstelling via optimalisatie.

Compositie handmatig samenstellen	<input type="checkbox"/>
Compositie handmatig samenstellen	<input type="checkbox"/>
Compositie samenstelling via optimalisatie	<input checked="" type="checkbox"/>

Wanneer u ervoor kiest om de compositie handmatig samen te stellen, kunt u in de complexlijst onderaan de pagina zelf een scenario creëren door het handmatig de gekozen variant per complex in te vullen. Wanneer u kiest voor compositie samenstelling via optimalisatie, is de gekozen variant bij ieder complex de resultante van de optimalisatie van Realmap.

Na de regel 'type compositie' vindt u de drie soorten randvoorwaarden; randvoorwaarden woningen, financiële randvoorwaarden en randvoorwaarden KPI's. Deze regels bevatten alle drie een dropdown menu, waarin u alle mogelijke randvoorwaarde kunt aanvinken en uitvinken. De randvoorwaarden die u selecteert, worden meegenomen in het doorrekenen van de compositie.

Indien u kiest voor het handmatig samenstellen van de compositie

Indien u ervoor kiest om handmatig uw compositie samen te stellen, dan krijgt u het volgende overzicht:

Handmatige compositie

Om voor alle complexen de variant aan te passen naar een bepaalde tactiek moet u een tactiek selecteren en op 'Toepassen' klikken.

Indien er een variant met de tactiek aanwezig is wordt deze doorgevoerd. Als er meerdere varianten met die tactiek aanwezig zijn wordt de eerste gekozen.

Met behulp van de filtering kan een selectie gemaakt worden waarop deze nieuwe tactiek wordt toegepast.

Doorrekening

Status

Proces: Niet gestart

Start doorrekenen

Sla op

Met behulp van het dropdown menu bij 'kies tactiek' kunt u één tactiek selecteren die op de volledige complexlijst wordt toegepast. Met behulp van filtering¹ kan een tactiek ook worden toegepast op een selectie van complexen. Indien voor alle complexen en tactiek is gedefinieerd, kunt u de compositie doorrekenen middels de knop 'Start doorrekenen'. Om de resultaten van het doorrekenen te verwerken in alle tabellen en grafieken van Realmap drukt u op de knop 'Sla op' onderaan de pagina. Vervolgens kunt u door middel van de 'save button' linksbovenaan de pagina opslaan voor een volgende gebruiker.

Indien u kiest voor het handmatig samenstellen van de compositie

Indien u ervoor kiest om de compositie te optimaliseren, krijgt u onderstaand overzicht. U start de optimalisatie door op de button 'Start optimalisatie' te drukken.

Optimalisatie

Status

Proces: Niet gestart

Start optimalisatie

Sla op

Opnieuw kunt u middels 'Sla op' de resultaten van optimalisatie verwerken in de tabellen en grafieken en door middel van de 'save button' opslaan voor een volgende gebruiker.

2.1.2.3 Toegangsrechten

In het tabblad toegangsrechten vindt u een overzicht van de gebruikers en rechten per gebruiker.

2.1.2.4 Documenten

Het tabblad documenten bevat een overzicht van alle documenten die zijn geüpload in Realmap. U kunt hier de documenten beheren en nieuwe documenten uploaden.

2.1.3 Takenlijst

Wanneer u zich in de takenlijst bevindt, ziet u het volgende overzicht:

¹ Filtering vindt plaats middels het filter menu dat u rechtsbovenaan de pagina vindt.

Takenlijst


Status Eigenaar

Er zijn geen taken om te tonen.


Gebruikers kunnen taken aanmaken voor zichzelf en voor anderen. De takenlijst bevat alle taken die in het model zijn aangemaakt. Middels de dropdown menu's kunt u selecteren welke taken u in het overzicht van taken wilt laten zien.

2.1.4 Portefeuille lijst

In de portefeuille lijst vindt u een schematisch overzicht van alle composities binnen de geselecteerde portefeuille. Het doel van de portefeuille lijst is om deze verschillende composities binnen één portefeuille onderling te kunnen vergelijken.


Middels het  symbool kunt u zelf een selectie van kolommen maken die u in de portefeuille lijst wilt zien.

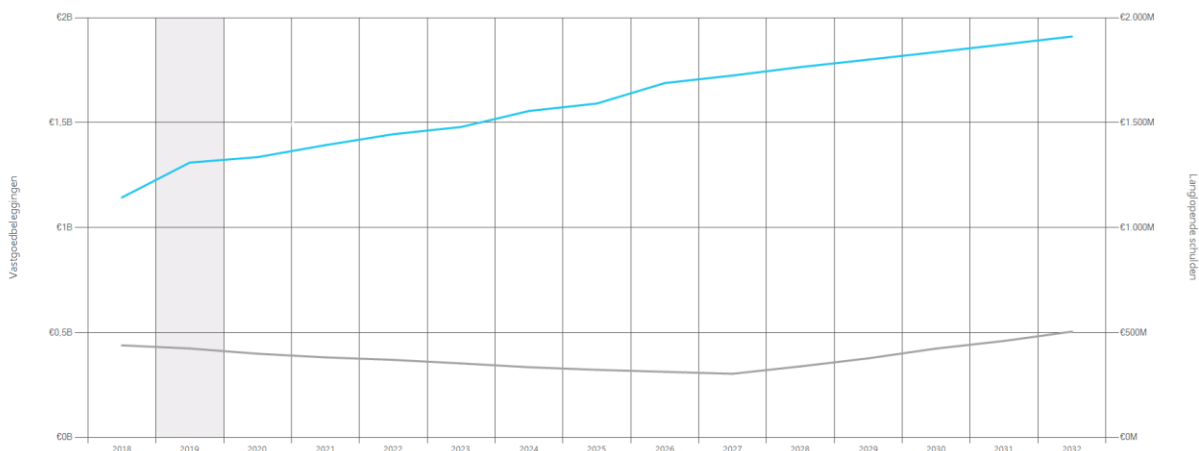
2.1.5 Portefeuille tijdlijn

In de portefeuille tijdlijn kunt u verschillende data in de tijd laten zien. Via het  symbool kunt u aangeven welke data u op de y-as wil plotten, waar de x-as altijd de tijd in jaren of kwartalen is.

Er kan gekozen worden uit data uit de volgende categorieën:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Balans • Historische kostprijs • Indexaties • Investerings • Kasstroomoverzicht • Kosten • KPI • Leningen • Levensduur | <ul style="list-style-type: none"> • Liabilities • Opbrengsten • Vennootschapsbelasting • Verhuurderheffing • Verkopen • Waarde • Winst en verliesrekening • Aantal complexen • Aantal vhe |
|--|---|

Eveneens met het  symbool kunt u in dezelfde grafiek een tweede portefeuille en/of een tweede datatype tonen. Hierbij kunt u ook instellen of u het figuur wil plotten als een staafdiagram of een lijndiagram en of u de y-assen wil koppelen wanneer er een tweede datatype is aangevinkt.



Voorbeeld

2.1.6 Financieel overzicht

In het financieel overzicht kunt u een overzicht creëren van verschillende posten, die u kunt toevoegen of verwijderen met het ✂️ symbool. Door middels van het combineren van de juiste posten kunnen ook de financiële overzichten als een balans, kasstroomoverzicht en winst- en verliesrekening worden gecreëerd.

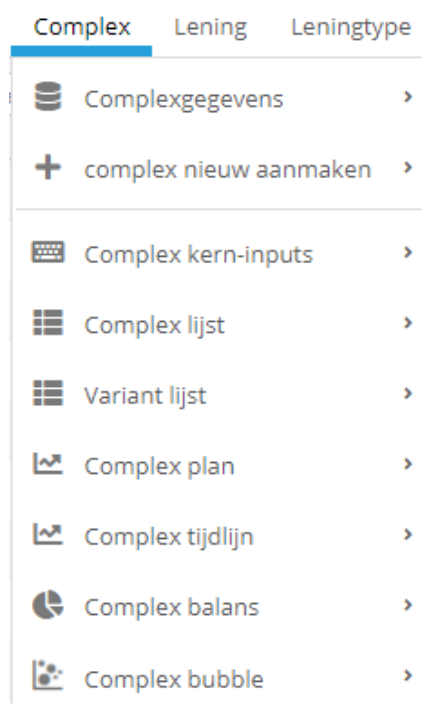
Items	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal woningen	25.486	25.462	25.426	25.390	25.348	25.311	25.263
Structurele huurkorting	€48.282.806	€50.761.220	€53.402.203	€56.158.133	€59.272.107	€60.983.680	€63.721.345
Ontvangen lening	€0	€25.816.002	€17.061.904	€0	€0	€0	€0
Activa excl. liquide middelen	€2.619.151.334	€2.603.439.221	€2.581.484.441	€2.559.487.533	€2.535.985.586	€2.513.535.789	€2.486.838.628
Dekkingsratio	50%	50%	50%	46%	46%	47%	46%
Debt Service Coverage Ratio	1,23	1,07	1,00	1,27	1,59	1,62	1,65
Interest Coverage Ratio	2,55	2,64	2,73	2,87	3,03	3,09	3,14
Loan to Value	35%	35%	35%	32%	32%	33%	33%
Solvabiliteit	65%	65%	65%	67%	67%	67%	68%

Voorbeeld

2.2 Complexen

2.2.1 Complexen menu

In het complexen menu beheert u uw huidige vastgoedportefeuille en kunt u de verschillende tactieken op complexniveau definiëren. Wanneer u met uw muis naar Complexen gaat, ziet u het volgende menu:



2.2.2 Complexgegevens

Bij complexgegevens vindt u van alle ingevoerde complexen de belangrijkste gegevens. Ook kunt u die hier aanpassen en beheren.

Complex Complex 001

plan (doorexploiteren) | plan (uitponden) | plan (complexgewijze verkoop) | plan (renovatie) | toegangsrechten | documenten | wijzigingen overzicht

asset management | complex details | tactiek

Complex naam

Complex ID

Kleur ■

Portefeuille Portefeuille Sociaal Wonen

Asset manager

Voorkeursvariant

Voorkeursvariant afdwingen

Geselecteerde variant

In het dropdown menu linksboven kan een complex worden geselecteerd. Per complex kan bij de ‘asset management’ tab de volgende gegevens van het gekozen complex worden aangepast:

- Complex naam
- Complex ID
- Asset manager
- Kleur
- Portefeuille
- Voorkeursvariant

Daarnaast kunnen hier de extra varianten aan of uit worden gezet waarmee Realmap kan optimaliseren. Ook kan de uitgangsvaariant worden gekozen, waarbij gekozen kan worden deze als verplichte variant te gebruiken in de optimalisatie.

2.2.2.1 Complex details

In het tabblad ‘complex details’ kan per complex de kenmerken van het vastgoed worden aangegeven:

<p>Complex</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stad • Bouwjaar • Woningtype • Aantal vhe • Aantal parkeerplaatsen (pp) • Restant levensduur <p>Duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energielabel <p>Financiële parameters</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurderving <p>Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • WWS-punten 	<p>Exploitatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contractuur (vhe) • Markthuur • Maximaal redelijke huur • Streefhuur • Onderhoudskosten • Beheerkosten • Contractuur pp • Aftopping <p>Waardering</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leegwaarde • Marktwaaarde in verhuurde staat • WOZ-waarde • Beleidswaarde • Historische kostprijs (HIKO) • Cum. Afschrijvingen (HIKO) • Restwaarde
--	--

2.2.2.2 Varianten

Door aan/uitvinken van een variant in het tabblad ‘Asset management’, komt er een nieuwe exploitatievariant voor het betreffende complex beschikbaar. In het tabblad van de nieuwe variant kunt u een tactiek kiezen. Afhankelijk van de gekozen tactiek dienen de volgende gegevens te worden gespecificeerd.

Doorexploiteren

- Variant actief (aan/uit)
- Variant naam
- Tactiek

Uitponden

- Variant actief (aan/uit)
- Variant naam
- Tactiek
- Start (vroegste jaar/laatste jaar)
- Startjaar
- Verkoopgraad zittende huurders (per jaar)
- Extra opex (onderhoud)

Complexgewijze verkoop

- Variant actief (aan/uit)
- Variant naam
- Tactiek
- Start (vroegste jaar/laatste jaar)
- Startjaar
- Extra opex (onderhoud)
- Huurderving

Renovatie

Project

- Variant actief (aan/uit)
- Variant naam
- Tactiek

Periode

- Start (vroegste jaar/laatste jaar)
- Startjaar
- Duur

Financiële parameters

- Investering
- Extra opex (onderhoud)
- Huurderving
- Onrendabele top

Complex

- Aangepast woningtype
- Aangepaste levensduur

Energie

- Aangepast energielabel

Kwaliteit

- Aangepaste WWS-punten

Exploitatie

- Aangepaste contractuur
- Aangepaste markthuur
- Aangepaste maximaal redelijke huur
- Aangepaste streefhuur
- Aangepaste onderhoudskosten
- Aangepaste beheerkosten
- Aangepaste contractuur pp
- Aangepaste aftopping

Waardering

- Aangepaste leegwaarde
- Aangepaste marktwaarde in verhuurde staat
- Aangepaste bedrijfswaarde
- Aangepaste WOZ-waarde

Transformatie

Project

- Variant actief (aan/uit)

Kwaliteit

- Aangepaste WWS-punten

- Variant naam
- Tactiek
- Periode**
 - Start (vroegste jaar/laatste jaar)
 - Startjaar
 - Duur
- Financiële parameters**
 - Investering
 - Extra opex (onderhoud)
 - Huurderving
 - Onrendabele top
- Complex**
 - Aangepast woningtype
 - Aangepast aantal vhe
 - Aangepast aantal pp
 - Aangepaste levensduur
- Energie**
 - Aangepast energielabel

Exploitatie

- Aangepaste contractuur
- Aangepaste markthuur
- Aangepaste maximaal redelijke huur
- Aangepaste streefhuur
- Aangepaste onderhoudskosten
- Aangepaste beheerkosten
- Aangepaste contractuur pp
- Aangepaste aftopping

Waardering

- Aangepaste leegwaarde
- Aangepaste marktwaarde in verhuurde staat
- Aangepaste bedrijfswaarde
- Aangepaste WOZ-waarde

Aankoop**Project**

- Variant actief (aan/uit)
- Variant naam
- Tactiek

Periode

- Start (vroegste jaar/laatste jaar)
- Startjaar

Financiële parameters

- Investering
- Extra opex (onderhoud)
- Onrendabele top

Complex

- Aangepast woningtype
- Aangepast aantal vhe
- Aangepast aantal pp
- Aangepaste levensduur
- Aangepast bouwjaar

Energie

- Aangepast energielabel

Kwaliteit

- Aangepaste WWS-punten

Exploitatie

- Aangepaste contractuur
- Aangepaste markthuur
- Aangepaste maximaal redelijke huur
- Aangepaste streefhuur
- Aangepaste onderhoudskosten
- Aangepaste beheerkosten
- Aangepaste contractuur pp
- Aangepaste aftopping

Waardering

- Aangepaste leegwaarde
- Aangepaste marktwaarde in verhuurde staat
- Aangepaste bedrijfswaarde
- Aangepaste WOZ-waarde

2.2.2.3 Rapportage

In het tabblad 'rapportage' is een samenvatting te zien, inclusief de visie van het complex in de doorgerekende composities.

2.2.2.4 Toegangsrechten

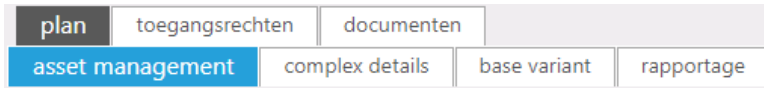
In het tabblad 'toegangsrechten' kunnen de toegangsrechten van alle gebruikers met betrekking tot het geselecteerde complex worden aangepast.

2.2.2.5 Documenten

In het tabblad 'documenten' kunnen extra documenten die informatie bieden met betrekking tot het geselecteerde complex worden geüpload. Denk aan foto's, taxatierapporten en bouwkundige rapporten.



2.2.3 Maak nieuw complex

Hier kunt u een nieuw complex toevoegen aan Realmap.





De tabbladen bij 'maak nieuwe asset' zijn hetzelfde als bij asset gegevens (3.2.2). U kunt hier alle informatie invoeren die bij de nieuwe asset horen. Ook kunt u een maximum van 8 varianten toevoegen, waaruit de optimiser kan kiezen. Dit sluit aan bij de verschillende varianten zoals omschreven in 3.2.2.2.



2.2.4 Asset plan

In het Asset plan kunt u per asset verschillende data over de tijd laten zien. Via het  symbool kunt u instellen welke data u wilt laten zien. Er kan gekozen worden uit het aantal complexen, het aantal woningen, de huur per woning per jaar, de huurinkomsten, de planned capex en de planned opex. In het overzicht kan ook worden gekozen om een tweede asset en/of een tweede data-type te laten zien. De grafiek kan per kwartaal of per jaar worden geplotted, waarbij er gekozen kan worden om de informatie als een staafdiagram of lijndiagram te laten zien. Het is mogelijk om via het  symbool verschillende filters te activeren.


2.2.5 Assetlijst

In de Assetlijst is de complete asset portefeuille zichtbaar. U kunt hier kiezen welke portefeuille of scenario u wilt weergeven. In de lijst kan er via het  symbool gekozen worden welke kolommen er zichtbaar zijn. Ook kan er via het  symbool gekozen worden voor verschillende filters.


2.2.6 Asset agenda

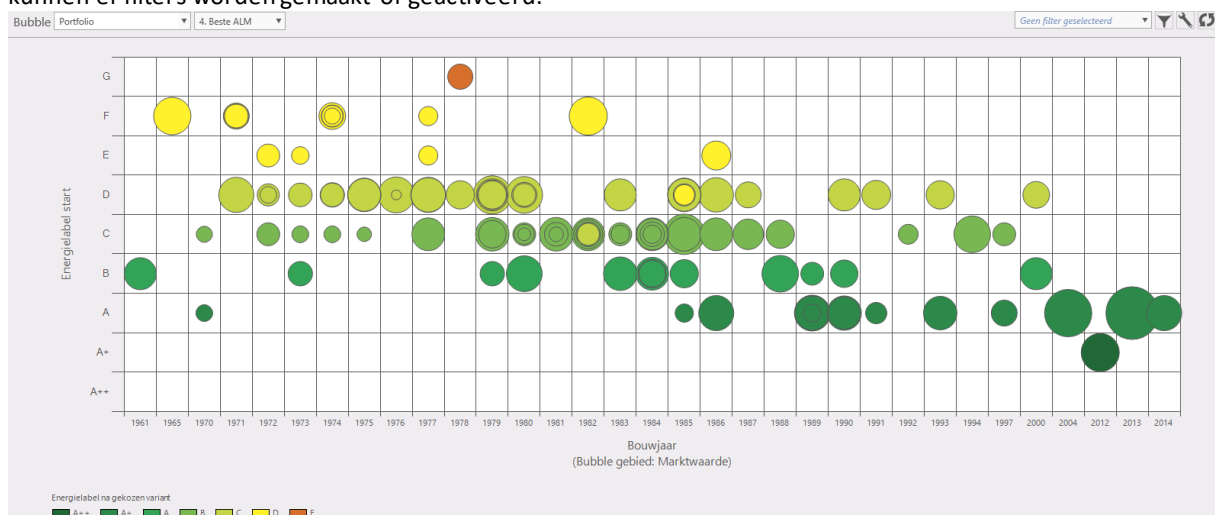
In de Asset agenda kunt u per portefeuille verschillende data over de tijd laten zien. Via het  symbool kunt u instellen welke data u wilt laten zien. Er kan gekozen worden uit het aantal complexen, het aantal woningen, de exploitatiekosten, de huur per woning per jaar, de huurinkomsten, het kassaldo, de planned capex, de planned opex, de renovatiekosten, de structurele huurkorting, de vennootschapsbelasting, de verkoop winst of verlies en de woning verkoop. Er kan ook gekozen worden om een tweede portefeuille te laten zien en een tweede data type in de grafiek toe te voegen. Het is mogelijk om via het  symbool verschillende filters te activeren.

2.2.7 Bubble

Bij de Bubble kunt u een overzicht maken van een portefeuille, waarbij via het  symbool gekozen kan worden voor verschillende instellingen. De volgende instellingen kunnen per as worden aangepast:


- Aantal woningen (per jaar)
- Huur per woning (per jaar)
- Planned Capex (per jaar)
- Planned Opex (per jaar)
- Bouwjaar
- Dagen sinds laatste update
- Energielabel na gekozen variant
- Energielabel start
- Huurprijs segment
- Marktwaaarde
- Stad
- Type woning
- Zelfde variant


Ook kan het bubble gebied worden aangepast naar aantal woningen, huur per woning, planned capex, planned opex, dagen sinds laatste update en marktwaaarde. De bubble kleur kan worden aangepast naar bouwjaar, complex naam, energielabel na gekozen variant, energielabel start, huurprijs segment, stad, type woning en zelfde variant. Daarnaast kan er in het diagram worden gekozen om de naamlabls in het diagram te tonen, de ongebruikte kleuren in de legenda te tonen en een gefixeerd bubble gebied vast te stellen. Via het  symbool kunnen er filters worden gemaakt of geactiveerd.



Voorbeeld

2.2.8 Balans

In de Balans kunt u verschillende datatypen tegenover elkaar zetten in de vorm van een staafdiagram of een taartdiagram. In het staafdiagram heeft u de keuze om onderscheid te maken per asset, de kleuren van de staven aan te passen, ongebruikte groepen te tonen en de groepen alfabetisch te sorteren. In het taartdiagram kunt u de groeplabels tonen, de ongebruikte groepen tonen en de groepen alfabetisch te sorteren. Via het  symbool kunnen er filters worden gemaakt of geactiveerd.

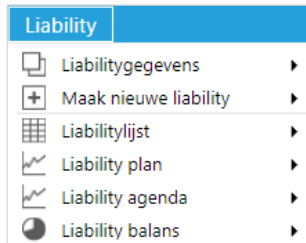
De volgende gegevens kunt u tonen via het  symbool:

X-as	Y-as
Aantal assets	Bouwjaar
Aantal woningen	Complex naam
Huur per woning per jaar	Energielabel na gekozen variant
Marktwaaarde	Energielabel start
Planned capex	Geselecteerde tactiek
Planned opex	Geselecteerde variant
	Stad
	Type woning

2.3 Liability

2.3.1 Liability menu

In het Liability menu beheert u uw huidige leningenportefeuille. Wanneer u met uw muis naar Liabilities gaat, krijgt u het volgende menu:



2.3.2 Liabilitygegevens

Bij de liabilitygegevens kunnen per lening de gegevens worden aangepast.

Liability L133	
Liability naam	L133
Type	Bestaande liability
Looptijd (jaar)	43
Rente	4,230%
Restbedrag lening	€7.500.000
Jaar ingang lening	1980
Afloop rentevast periode	2023
Liability type	Bullet

In het dropdown menu linksboven kan een lening worden geselecteerd. In bovenstaand voorbeeld ziet u de verschillende karakteristieken van de lening. Deze karakteristieken kunt u in het overzicht handmatig aanpassen en zijn afhankelijk van of het een 'bestaande liability' of 'nieuwe liability' betreft.

2.3.3 Maak nieuwe liability

Hier kunt u een nieuwe lening toevoegen aan uw liability portefeuille in Realmap. Bij het toevoegen van nieuwe leningen wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaande liability' en 'nieuwe liability'. Een bestaande lening betreft een lopende lening. Een nieuwe lening is een lening met een bepaalde hoofdsom en startdatum die in de toekomst ligt.

2.3.3.1 Bestaande liability

Indien er gekozen wordt om een bestaande liability aan uw portefeuille toe te voegen, ziet u onderstaand overzicht.

Liability Liability 113	
Liability naam	Liability 113
Type	Bestaande liability
Looptijd (jaar)	0
Rente	0,000%
Restbedrag lening	€0
Jaar ingang lening	Niet geselecteerd
Afloop rentevast periode	Niet geselecteerd
Liability type	Bullet

Initieel wordt de liability naam door Realmap bepaald, u heeft de mogelijkheid om deze aan te passen in de bovenste regel. De invulvelden spreken voor zich. U dient de looptijd van de lening, het rentetarief, de resterende hoofdsom, ingangsjaar van de lening, het eindjaar van de rentevaste periode en het type lening in te vullen.


2.3.3.2 Nieuwe liability

Indien er gekozen wordt om een nieuwe liability aan uw portefeuille toe te voegen, ziet u onderstaand overzicht.




Liability	Liability 114
Liability naam	Liability 114
Type	Nieuwe liability
Startjaar	Niet geselecteerd
Looptijd (jaar)	0
Bedrag lening	€0
Kredietopslag	0,000%
Liability type	
Compositie	Niet geselecteerd

Het aantal kenmerken dat u kunt invullen voor een nieuwe liability zijn beperkt ten opzichte van de bestaande liability. U dient het startjaar, de hoofdsom en de compositie waartoe de nieuwe liability behoort in te vullen.

2.3.4 Liabilitylijst



In de Liabilitylijst is de complete liability portefeuille in tabelvorm zichtbaar. U kunt hier kiezen welke portefeuille of welk scenario u wilt weergeven. Via het  symbool kunt u een selectie maken van de kolommen die u wilt weergeven in het overzicht. Beschikbare velden zijn:



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Aflossing (per jaar) • Betaalde interest (per jaar) • Cashflow (per jaar) • Delta interest • Ontvangen lening (per jaar) • Liability naam • Startjaar | <ul style="list-style-type: none"> • Afloop rentevast periode • Rente • Bedrag lening • Compositie • Liability type • Looptijd • Type |
|---|--|

Middels het  symbool kunt u verschillende filters toepassen. Middels het  symbool heeft u de mogelijkheid om de gegevens die worden weergegeven in de tabel te exporteren naar een excel bestand. Als u het  symbool aanklikt, zal de tabel refreshen.



2.3.5 Liability plan




In het liability plan kunt u per liability verschillende data over de tijd laten zien. In de menubalk rechtsboven ziet u vier symbolen.

Middels het  symbool is het mogelijk om verschillende filters te activeren. Via het  symbool kunt u instellen welke data u wilt laten zien. Er kan gekozen worden uit aflossing, betaalde interest, cashflow en ontvangen lening. Cashflow betreft hier de optelsom van rente, aflossing en ontvangen lening. Daarnaast kunt u in dit overzicht het zoomniveau aanpassen en presets aanmaken en selecteren. De grafiek kan per kwartaal of per jaar worden geplot.

Middels het  symbool heeft u de mogelijkheid om de gegevens die worden weergegeven in de grafiek te exporteren naar een excel bestand. Als u het  symbool aanklikt, zal de grafiek refreshen.



2.3.6 Liability agenda

In de liability agenda kunt u per portefeuille en compositie over de tijd laten zien. Via het  symbool kunt u instellen welke data u wilt laten zien. Er kan gekozen worden uit aflossing, betaalde interest, cashflow, debet interest, omvang rente risico en ontvangen lening. Daarnaast kunt u in het  overzicht het zoomniveau aanpassen en presets aanmaken en selecteren. Ook kunt u ervoor kiezen om de data gestapeld per type liability of per liability weer te geven. De grafiek kan per kwartaal of per jaar worden geplott, zowel als lijn en als staafdiagram. Er kan ook gekozen worden om een tweede portefeuille te laten zien en een tweede data type in de grafiek toe te voegen.

Via het  symbool is het mogelijk om verschillende filters te activeren. Daarnaast heeft u middels het  symbool de mogelijkheid om de gegevens die worden weergegeven in de grafiek te exporteren naar een excel bestand. Als u het  symbool aanklikt, zal de grafiek refreshen.

2.3.7 Liability balans

In de Liability Balans kunt u verschillende datatypen tegenover elkaar zetten in de vorm van een staafdiagram of een taartdiagram. In het staafdiagram heeft u de keuze om onderscheid te maken per liability, de kleuren van de staven aan te passen, ongebruikte groepen te tonen en de groepen alfabetisch te sorteren. In het taartdiagram kunt u de groeplabels tonen, de ongebruikte groepen tonen en de groepen alfabetisch te sorteren.

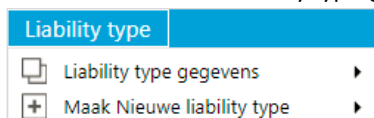
Via het  symbool kunnen er filters worden gemaakt of geactiveerd. De volgende gegevens kunt u tonen via het  symbool:

- Aantal liabilities
- Aflossing (per jaar)
- Betaalde interest (per jaar)
- Cashflow (per jaar)
- Looptijd
- Ontvangen lening (per jaar)

2.4 Liability type

2.4.1 Liability type menu

In het Liability type menu beheert u de liability types. De liability types zijn een set van mogelijke nieuwe vormen van financiering waaruit Realmap de meest optimale selecteert in geval van een financieringsbehoefte. Wanneer u met uw muis naar Liability type gaat, krijgt u het volgende menu:



2.4.2 Liability type gegevens

Als u naar Liability type gegevens navigeert, ziet u het volgende scherm.

Year	Spot curve value
2017	-0,2610%
2018	-0,1900%
2019	-0,0910%
2020	0,0318%

In het dropdown menu linksboven kan een Liability type worden geselecteerd. In bovenstaand voorbeeld ziet u de verschillende karakteristieken van een lineaire lening met een looptijd van negen jaar. De karakteristieken kunt u indien gewenst handmatig aanpassen. De post 'delta interest' betreft de kredietopslag die bovenop het interbancaire tarief wordt gerekend door de bank. Dit is het gemiddelde van de looptijd specifieke kredietopslagen voor een geborgde financiering bij de NWB en BNG². De kredietopslagen zullen aan het eind van iedere maand opnieuw worden opgevraagd bij de NWB en BNG.

Linksonder ziet u het begin van de spot curve. De volledige spot curve bestaat uit zero rates van 1 tot 65 jaar. De spot curve wordt net als de delta interest aan het eind van iedere maand geüpdatet met de laatste swaprentes. Realmap bepaalt het interbancaire tarief van een nieuwe liability door een forward curve van de spot curve af te leiden aan de hand van de lening karakteristieken. Hierbovenop komt de delta interest welke afhankelijk is.

2.4.3 Maak nieuwe liability type

Hier kunt u een nieuwe liability type toevoegen. Hiermee creëert u een nieuw type financiering in de beschikbare set van liability types waaruit het model de meest optimale selecteert in geval van een financieringsbehoefte. U kunt hier alle informatie invoeren die bij een nieuwe liability type horen. Dit betreft looptijd, delta interest, minimum leenbedrag, maximum leenbedrag, liability type en de spot curve.

2.5 Analyse

2.5.1 Analyse-instellingen

Bij de analyse-instellingen kunt u een aantal definities van gebruikte termen instellen.

² In geval van een lineaire of annuïtaire lening wordt de kredietopslag bepaald op basis van de duratie.

Term	Instelling
Huursegmenten: <ul style="list-style-type: none"> • Goedkoop • Bereikbaar • Betaalbaar • Duur 	€ van - € tot
Huurverhoging	%
Mutatiegraad	%
Verkoopgraad	%
Wederverhuurgraaf bij verkopen	%
Verkoopkosten uitponden	%
Korting zittende huurders	%
Verkoopkosten complexgewijze verkoop	%
Waarde-ontwikkeling woningen	%
Debet rente	%
Vennootschapsbelasting <ul style="list-style-type: none"> • Doorexploiteren • Uitponden • Complexgewijze verkoop • Renovatie 	%


3 Opties

Om de productiviteit van Realmap te vergroten, zijn er een aantal opties toegevoegd:

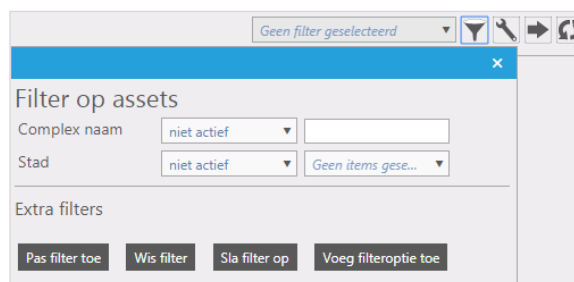
- Filters
- Presets
- Export naar Excel

Realmap heeft een optie om filters toe te passen. Zo kunnen bijvoorbeeld alleen assets van een bepaald complex of een bepaalde stad worden weergegeven. Middels de tweede optie, het gebruik van presets, kan een schermindeling worden opgeslagen (bijvoorbeeld twee bepaalde grafieken naast elkaar) om deze op een later moment direct op te vragen. Een variant op de preset is de paneel-preset, waarmee de instellingen van alleen een grafiek wordt opgeslagen. Bij sommige panels kunt u door middel van het  symbool, de gegevens exporteren naar Excel. Onderstaande alinea's leggen het gebruik van deze opties verder uit.

3.1 Filters

Het filtermenu (afbeelding rechts) wordt geopend door op het filtersymbool  te klikken. Vervolgens kan het type filter worden gespecificeerd (drop-down menu naast "Complex naam" of "Stad"), en de waarde waarop gefilterd dient te worden.

Via de knop "Voeg filteroptie toe" kan de lijst met filters worden uitgebreid met bijvoorbeeld een filter op bouwjaar of energielabel. Indien een bepaald filter vaak wordt gebruikt, kan deze opgeslagen worden middels de knop "Sla filter op" om deze later snel op te vragen.





3.2 Presets


Het eerste menu item in de blauwe menubalk aan de bovenkant van het scherm is het Presets menu. Via dit menu kan de huidige schermlayout worden opgeslagen als layout-preset. Ook kunnen via dit menu zowel layout-presets als paneel-presets geopend worden.




3.2.1 Layout-presets

Een layout preset slaat de huidige indeling van het scherm op. Dit kan zowel één als meerdere grafieken of tabellen zijn. Een layout kan opgeslagen worden voor alle gebruikers (te herkennen aan het  symbool) of alleen voor de huidige gebruiker (te herkennen aan het  symbool). Een layout-preset opslaan kan door in het Presets menu op “Sla huidige layout op” te klikken.

3.2.2 Paneel-presets

Een paneel preset slaat de instellingen van een grafiek op, zoals bijvoorbeeld de te tonen gegevens en het zoomniveau. Deze instellingen zijn aan te passen door op het  symbool te klikken rechts boven een grafiek. De instellingen zijn op te slaan via de grijze “Sla paneel-layout op als preset” knop. De paneel-preset is vervolgens te openen via het presets-menu links in het blauwe navigatie menu bovenaan het scherm.

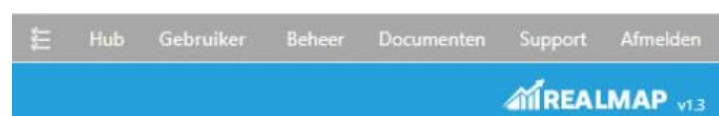
3.3 Export naar Excel

Door middel van het  symbool kunt u gegevens exporteren naar Excel. Per panel is het verschillend welke gegevens worden geëxporteerd. De export-functie is beschikbaar bij de volgende panels:

Panel	Gegevens om te tonen	Gestapeld	Zoomniveau
Portefeuillegegevens	# Complexen	Niet gestapeld	Zoom niveau 1
Portefeuille lijst			Per jaar
Portefeuille tijdlijn			Ljndiagram
Portefeuille overzicht			
Assetgegevens			
Asset plan			
Asset agenda			
Liabilitygegevens			
Liabilitylijst			
Liability plan			
Liability agenda			
Liability type gegevens			
Analyse instellingen			

4 Administratie

Zoals besproken in de uitleg Gebruikersinterface, zijn er rechtsboven op het scherm in de grijze header enkele items opgenomen voor het importeren en exporteren van gegevens, het aanpassen van gebruikersinstellingen en het aanvragen van support.



4.1 Hub

Via de “Hub” kunnen Excel bestanden worden geëxporteerd en geüpload. Na het klikken op “Exporteer [...] naar Excel bestand” verschijnt een venster waar het sjabloon en de gegevens geselecteerd kunnen worden om te downloaden. Na het downloaden en vervolgens toevoegen of aanpassen van gegevens, kunnen de gegevens worden geüpload middels hetzelfde sjabloon. Realmap controleert het Excel bestand op eventueel nieuwe assets of liabilities en vraagt vervolgens welke nieuwe assets aangemaakt moeten worden.



4.2 Gebruikersinstellingen

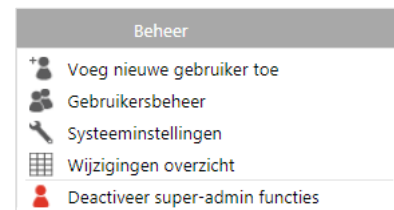
Realmap kent twee categorieën gebruikersinstellingen:

- Gebruikersinstellingen. Dit betreft de persoonlijke instellingen naam, e-mailadres, telefoonnummer en thema.
- Standaardinstellingen gebruiker. Dit betreft standaardwaarden, zoals het standaard te openen portefeuille en instellingen voor standaard presets van de output pagina's. Om standaard presets in te stellen, moeten eerst presets worden aangemaakt zoals besproken in Presets.



4.3 Beheer

Gebruikers met administrator rechten kunnen Realmap beheren via het menu item “Beheer”. Hier kunnen nieuwe gebruikers worden toegevoegd of via de knop “Gebruiksbeheer” gebruikersinstellingen en rechten worden bijgewerkt. Via “Systeeminstellingen” kan worden bepaald welke portefeuilles, assets en liability's in de analyses en outputs worden meegenomen. Door op “Wijzigingen overzicht” te klikken wordt een logboek geopend met activiteiten van alle gebruikers. Tot slot kunnen na het activeren van de “Super-admin functies” portefeuilles, assets en liabilities worden verwijderd.



4.4 Support

Via het menu item “Support” kan middels de knop “Help” de Realmap gebruikershandleiding worden geopend of via de knop “Support Center” een ticket worden aangemaakt voor contact met het Realmap support team.

