

## Bijlage - Toetsingskader

Kengetal	Norm extern	Norm intern
<b>Grondprijs grondgebonden woningen</b> (gemeentelijke grondprijs)	€ 245/m <sup>2</sup> excl. BTW <sup>1</sup>	€ 245/m <sup>2</sup> excl. BTW
<b>Grondprijs appartementen</b> ≤ aftoppingsgrens ≥ aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens <sup>2</sup> > liberalisatiegrens	n.v.t. n.v.t. n.v.t.	€ 23.500/appartement € 25.200/appartement € 27.900/appartement
<b>Projectrendementseis</b> - Risicovrije rentevoet - Vastgoed sectorspecifieke opslag - Corporatie gebonden afslag Basis projectrendementseis	0,26% 5,70% n.v.t. n.v.t.	0,26% 5,70% -2,96% 3,00%
<b>Projectrendement</b> Gemiddeld projectrendement (bij score 3,00 = 2,50% ≥ WACC)	n.v.t.	2,50%

Pijler	Toelichting	Normstelling / Score	Effect rendementseis
Strategische koers	Algehele corporatie afslag t.o.v. rendement waarderingshandboek.	DAEB of niet-DAEB	DAEB = -2,96% niet-DAEB = -0,96%
Rendementseis op bedrijfsniveau (WACC)	Gemiddelde rendementseis toetsingskader > huidige vermogenskosten, uitgedrukt in WACC.	Gemiddelde rendementseis toetsingskader bij score 3,00 = <b>2,50%</b> ≥ WACC (o.b.v. max. 2% rendement Eigen Vermogen conform jaarrekening 2019) = <b>2,38%</b>	
<b>Onze klanten</b>	<b>DAEB + niet-DAEB</b>	<b>30%</b>	
<b>Doelgroepen</b>		<b>25%</b>	
Voldoet het project aan het huurbeleid?	In basis 70% (DAEB) of min. 80% (niet-DAEB) max. redelijke huur; in beginsel zonder aftopping of optopping tot	1 = Nee 3 = Ja, met aftopping of optopping 5 = Ja, zonder aftopping of optopping	1 = +0,20% 3 = +0,10% 5 = 0,00%

<sup>1</sup> O.b.v. gemeente Moerdijk

<sup>2</sup> O.b.v. gemiddeld kavel à 85 m<sup>2</sup> x gemeentelijke grondprijs à € 245 (excl. BTW)

Pijler	Toelichting	Normstelling / Score	Effect rendementseis
	bovengrens huurklasse		
<b>Betaalbaarheid</b>		<b>25%</b>	
Draagt het project bij aan de betaalbaarheid van het bezit?	Bijdrage betaalbare voorraad o.b.v. streefhuur.	1 = > € 737,14 2 = > 663,40 - € 737,14 3 = > 619,01 - € 663,40 4 = ≥ 432,51 - € 619,01 5 = < 432,51	1 = +0,20% 2 = -0,05% 3 = -0,10% 4 = -0,20% 5 = -0,30%
<b>Beschikbaarheid</b>		<b>25%</b>	
Draagt het project bij aan de beschikbaarheid voor de doelgroepen (wensportefeuille)?	Bijdrage slaagkans doelgroep; vanuit behoefte wensportefeuille; toewijzing specifieke (bijzondere) doelgroep.	1 = Geen bijdrage behoefte / slaagkans 3 = Bijdrage behoefte / slaagkans generieke doelgroep 5 = Bijdrage behoefte / slaagkans specifieke / bijzondere doelgroep	1 = +0,10% 3 = 0,00% 5 = -0,10%
<b>Klanttevredenheid</b>		<b>25%</b>	
Draagt het project bij aan de algehele klanttevredenheid?	Bereikbaarheid (communicatie), inbreng klant, actieve betrokkenheid, bijzonderheden uit enquête.	1 = Klanten niet benaderd / passieve communicatie, geen inbreng van de klant 3 = Klanten passief benaderd / passieve communicatie, wel inbreng van de klant 5 = Klanten actief benaderd / actieve communicatie, wel inbreng van de klant	1 = 0,10% 3 = 0,00% 5 = -0,10%
<b>Onze wijken en kernen</b>	<b>DAEB + niet-DAEB</b>	<b>25%</b>	
<b>Leefbare (dorps)kernen</b>		<b>50%</b>	
Draagt het project bij aan de leefbaarheid?	Gericht op veiligheid en uitstraling woning en/of woonomgeving.	1 = Geen aandacht voor veiligheid of uitstraling 3 = Veiligheid of uitstraling 5 = Veiligheid en uitstraling	1 = +0,10% 3 = -0,10% 5 = -0,20%
<b>Gericht op samenwerking</b>		<b>50%</b>	
Draagt het project bij aan de realisatie van prestatieafspraken met gemeenten en daarmee de	Bijdrage aan prestatieafspraken.	1 = Draagt niet bij aan prestatieafspraken 3 = Draagt bij aan één prestatieafpraak	1 = +0,10% 3 = -0,10% 5 = -0,20%

Pijler	Toelichting	Normstelling / Score	Effect rendementseis
betrokkenheid van klanten, bewoners en maatschappelijke partners?		5 = Draagt bij aan meerdere prestatieafspraken	
<b>Altijd in de buurt</b>			
Is Woonkwartier “altijd in de buurt” met oog voor huurders en andere belanghebbenden?	Betrokkenheid medewerkers vastgoed en wijken & kernen.	Voldaan = Randvoorwaarde	n.v.t.
<b>Ons vastgoed</b>	<b>DAEB + niet-DAEB</b>	<b>30%</b>	
<b>Kwaliteit</b>		<b>30%</b>	
Voldoet het project aan het kwaliteitsbeleid? (25%)	Project voldoet aan standaardkwaliteit, asbestbeleid, etc.	1 PO <sup>3</sup> = Voldoet niet aan het kwaliteitsbeleid 3 PO = Voldoet aan het kwaliteitsbeleid (exclusief plattegrond) 5 PO = Voldoet aan het kwaliteitsbeleid (inclusief plattegrond) 1 NB = Voldoet onder het kwaliteitsbeleid 3 NB = Voldoet boven het kwaliteitsbeleid 5 NB = Voldoet aan het kwaliteitsbeleid	1 = +0,10% 3 = -0,10% 5 = -0,20%
Wordt maatwerk geleverd? (5%)	Beperkte (of vooraf gedefinieerde) of uitgebreide (specifieke) keuzes op individueel niveau.	1 = Nee 3 = Ja, op basis van beperkte, vooraf gedefinieerde keuzes. 5 = Ja, op basis van uitgebreide, niet uitsluitend vooraf gedefinieerde keuzes en specifieke individuele wensen.	1 = +0,10% 3 = 0,00% 5 = -0,10%
<b>Duurzaamheid</b>		<b>35%</b>	
Voldoet het project aan het duurzaamheidsbeleid (uitvoeringsrichtlijn duurzaamheid)?	Project voldoet aan tenminste label B (EI tussen 1,2 en 1,4).	1 = EI > 1,8 2 = 1,4 < EI ≤ 1,8 3 = 1,2 < EI ≤ 1,4 4 = EI ≤ 1,2 5 = (NOM; Nul op de Meter)	1 = +0,20% 2 = +0,10% 3 = -0,10% 4 = -0,30% 5 = -0,50%

<sup>3</sup> PO = Projectmatig Onderhoud / NB = Nieuwbouw

Pijler	Toelichting	Normstelling / Score	Effect rendementseis
<b>Sturen op meerwaarde</b>		<b>35%</b>	
Draagt het project bij aan de vastgoedstrategie?	Bijdrage aan portefeuillestrategie.	1 = Geen bijdrage 3 = Bijdrage portefeuillestrategie (doorexpluiten) 5 = Transformatie	1 = +0,20% 3 = -0,10% 5 = -0,20%
<b>Onze financiën</b>	<b>DAEB + niet-DAEB</b>	<b>15%</b>	
<b>Continuïteit bedrijfsniveau</b>			
Is de continuïteit van Woonkwartier op bedrijfsniveau o.b.v. de (meerjaren) begroting (en daarmee de financiering) geborgd?	Project voldoet aan kengetallen financieel statuut; indien buiten begroting effect op financiële ratio's. Toelichting financieringsruimte.	Voldaan = Randvoorwaarde	n.v.t.
<b>Continuïteit projectniveau</b>		<b>100%</b>	
Wordt voldaan aan het te realiseren direct rendement? (75%)	Rendement project > Rendementseis o.b.v. maatschappelijk rendement. Tevens randvoorwaarde.	1 = Rendement < Rendementseis 3 = Rendement = Rendementseis (marge 0,2%) 5 = Rendement ≥ Rendementseis (marge > 0,2%)	n.v.t.
Draagt het project naar verwachting bij aan de realisatie van indirect rendement?	De marktwaarde (leegwaarde) is tenminste gelijk aan de investering in geval van nieuwbouw.	Voldaan = Randvoorwaarde (uitsluitend van toepassing bij nieuwbouw).	n.v.t.
Draagt het project naar verwachting bij aan de realisatie van indirect rendement? (25%)	Verwacht indirect rendement voor het eigen omliggende bezit.	1 = Negatieve bijdrage verwacht 3 = Neutrale bijdrage verwacht 5 = Positieve bijdrage verwacht	1 = +0,10% 3 = 0,00% 5 = -0,10%
<b>Efficiency</b>			
Draagt het project bij aan een efficiënte exploitatie van het bezit?	Verlaging toekomstige exploitatie (onderhoud) lasten (ten opzichte van huidige lasten/norm).	Toelichten en inrekenen bij berekening rendement.	n.v.t.
<b>Onze organisatie</b>	<b>DAEB + niet-DAEB</b>	<b>n.v.t.</b>	
<b>Flexibel</b>			

Pijler	Toelichting	Normstelling / Score	Effect rendementseis
Is de samenstelling en grootte van het projectteam afgestemd op de behoefte van het project?	Projectteam beoordelen in relatie tot project.	Voldaan = Randvoorwaarde	n.v.t.
<b>Professioneel</b>			
Voldoet het plan aan governance, risk en compliance?	Conform externe wet- en regelgeving en intern toezichtkader.	Voldaan = Randvoorwaarde	n.v.t.
Is het project niet strijdig met het intern beleidskader?	Conform interne beleidskaders, waaronder inkoop-/aanbestedingsbeleid.	Voldaan = Randvoorwaarde	n.v.t.
Zijn de juridische en fiscale aspecten inzichtelijk gemaakt en geborgd?	Standaard (juridische) overeenkomsten); juridische toets in geval van bijzonderheden. Fiscale effecten benoemen.	Voldaan = Randvoorwaarde	n.v.t.

## Rendementsberekingsmethode<sup>4</sup>

### ***Nieuwbouw***

Parameters:	Conform meest recente (meerjaren) begroting
Huurprijs:	Reële huurprijs bij eerste verhuur
Onderhoudslasten:	Conform meest recente (meerjaren) begroting
Beheerlasten:	Conform meest recente (meerjaren) begroting
Levensduur:	40 jaar BOG/MOG/ZOG en 50 jaar woningen en parkeren
Restwaarde (indien van toepassing):	Marktwaarde o.b.v. doorexploiteerscenario

### ***Projectmatig Onderhoud***

Inbrengwaarde:	Marktwaarde o.b.v. doorexploiteerscenario
Verdeling onderhoud / verbetering:	Project specifiek op basis van de maatregelen, waarbij de fiscale normen worden gehanteerd om het deel te bepalen dat als verbetering wordt aangemerkt
Parameters:	Conform de meest recente (meerjaren) begroting
Huurprijs:	Reële (huidige) huurprijs
Huuraanpassing:	Directe huurverhoging (indien van toepassing) en/of mutatie naar de (aangepaste) streefhuur (bij mutatie), conform mutatiegraad op totaalniveau
Onderhoudslasten:	Op basis van nieuwe onderhoudsbegroting na ingreep, conform nieuwe levensduur
Beheerlasten:	Conform de meest recente (meerjaren) begroting
Levensduur (incl. verlenging):	25 - 40 jarige nieuwe levensduur, afhankelijk van de ingreep.

---

<sup>4</sup> Op basis van prognosemodel WALs van leverancier Ortec Finance

## Rendementseisberekeningsvarianten

### DAEB

SCORE	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
<b>Basis projectrendementseis (%)</b>	<b>3,00</b>		<b>3,00</b>		<b>3,00</b>
<b>Onze klanten</b>					
Doelgroepen	0,20		0,10		-
Betaalbaarheid	0,20	-0,05	-0,10	-0,20	-0,30
Beschikbaarheid	0,10		-		-0,10
Klanttevredenheid	0,10		-		-0,10
<b>Onze wijken en kernen</b>					
Leefbare (dorps)kernen	0,10		-0,10		-0,20
Gericht op samenwerking	0,10		-0,10		-0,20
<b>Ons vastgoed</b>					
Kwaliteit - Kwaliteitsbeleid	0,10		-0,10		-0,20
Kwaliteit - Maatwerk	0,10		-		-0,10
Duurzaamheid	0,20	0,10	-0,10	-0,30	-0,50
Sturen op meerwaarde	0,20		-0,10		-0,20
<b>Onze financiën</b>					
Continuïteit projectniveau	0,10		-		-0,10
<b>Rendementseis direct rendement project (%)</b>	<b>4,50</b>		<b>2,50</b>		<b>1,00</b>

### niet-DAEB

SCORE	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
<b>Basis projectrendementseis (%)</b>	<b>5,00</b>		<b>5,00</b>		<b>5,00</b>
<b>Onze klanten</b>					
Doelgroepen	0,20		0,10		-
Betaalbaarheid	0,20	-0,05	-0,10	-0,20	-0,30
Beschikbaarheid	0,10		-		-0,10
Klanttevredenheid	0,10		-		-0,10
<b>Onze wijken en kernen</b>					
Leefbare (dorps)kernen	0,10		-0,10		-0,20
Gericht op samenwerking	0,10		-0,10		-0,20
<b>Ons vastgoed</b>					
Kwaliteit - Kwaliteitsbeleid	0,10		-0,10		-0,20
Kwaliteit - Maatwerk	0,10		-		-0,10
Duurzaamheid	0,20	0,10	-0,10	-0,30	-0,50
Sturen op meerwaarde	0,20		-0,10		-0,20
<b>Onze financiën</b>					
Continuïteit projectniveau	0,10		-		-0,10
<b>Rendementseis direct rendement project (%)</b>	<b>6,50</b>		<b>4,50</b>		<b>3,00</b>