

ADDENDUM

Aanleiding

In de naar aanleiding van de maatschappelijke visitatie bij Woonbron door Pentascope en PricewaterhouseCoopers uitgebrachte rapportage is een oordeel geveld over de beheerkosten per verhuureenheid van Woonbron. Aangezien deze aanzienlijk hoger zijn dan bij referentieccorporaties was het oordeel 'aandachtspunt'.

In de afgelopen periode heeft Woonbron een nadere analyse uitgevoerd van de onder de beheerkosten opgenomen kostensoorten. Hieruit is gebleken dat in de door Woonbron aan PricewaterhouseCoopers verstrekte informatie ten onrechte kosten zijn opgenomen die niet tot de beheerkosten behoren. De beheerkosten per verhuureenheid (vhe) zijn hierdoor te hoog voorgesteld. Indien de kosten worden gecorrigeerd dan bedragen de beheerkosten per vhe € 1.050 in plaats van € 1.586. Dit is een daling met € 536.

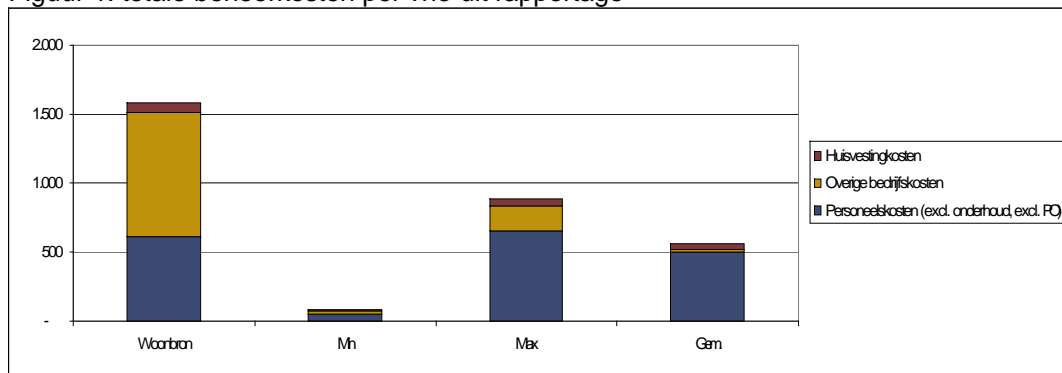
Aangezien de beheerkosten per vhe nog steeds hoger zijn dan bij de referentieccorporaties blijft het oordeel gehandhaafd. Wel zijn wij van mening dat de cijfermatige onderbouwing dient te worden aangepast. Hiertoe is dit addendum geschreven.

Onderstaand volgt een toelichting op de aard en omvang van de correctie.

Toelichting

In het rapport is op pagina 95 een weergave gegeven van de beheerskosten per vhe, exclusief alle objectgebonden kosten zoals onderhoud en exclusief kosten toe te rekenen aan projectontwikkeling (PO). De beheerkosten bedragen in het visitatierapport € 1.586 per verhuureenheid (vhe). De onderstaand uit het rapport overgenomen figuur geeft dit weer. De waarden bij 'min', 'max' en 'gem' refereren aan de benchmarkdata waarmee Woonbron is vergeleken.

Figuur 1: totale beheerkosten per vhe uit rapportage



Bron: PricewaterhouseCoopers

Uit de grafiek blijkt dat de beheerkosten van Woonbron naast Personeelskosten (€ 618) voornamelijk uit Overige bedrijfskosten bestaan (€ 888). Dit bedrag is als volgt berekend:

Tabel 1: berekening overige bedrijfskosten per vhe

Post	Omvang
Totaal overige bedrijfskosten	34.187.286
Aantal vhe	38.491
Totaal overige bedrijfskosten per eenheid	888

Bron: PricewaterhouseCoopers en Woonbron

Nadere analyse door Woonbron heeft aan het licht gebracht dat in de door Woonbron aan PricewaterhouseCoopers verstrekte informatie ten onrechte kosten zijn opgenomen die niet tot de beheerkosten behoren. Deze kosten zijn onder de overige bedrijfskosten opgenomen. De onderstaande tabel geeft een overzicht:

Tabel 2: specificatie posten die bij nadere analyse niet tot beheerkosten behoren

Post die niet tot beheerkosten hoort	Omvang
Belastingen	11.191.530
Verzekeringen	948.676
VVE-bijdrage	5.426.166
Projectontwikkeling	3.064.106
Totaal	20.630.478

Bron: Woonbron

Indien deze posten worden gecorrigeerd, komen de gemiddelde "overige bedrijfskosten" op € 352 uit in plaats van € 888, een daling met € 536. De onderstaande tabel toont de berekening van de correctie:

Tabel 3: berekening overige bedrijfskosten per vhe na correctie

Post	Omvang
Totaal overige bedrijfskosten	34.187.286
Correctie:	20.630.478
Overige bedrijfskosten na correctie	13.556.808
Aantal vhe	38.491
Totaal overige bedrijfskosten per vhe na correctie	352
Totaal overige bedrijfskosten per vhe na correctie	888
Invloed	- 536

Bron: PricewaterhouseCoopers en Woonbron

De daling van € 536 werkt rechtstreeks door in de totale beheerkosten. De beheerskosten per vhe bedragen dan € 1.050 in plaats van € 1.586. De volgende tabel toont de berekening:

Tabel 4: berekening beheerkosten per vhe na correctie

Post	Omvang
Totaal beheerkosten per vhe in rapport	1.586
Correctie:	536
Totaal beheerkosten per vhe na correctie	1.050

Bron: PricewaterhouseCoopers en Woonbron