

# Netto bedrijfslasten Woonbron

---

De Minister schrijft in zijn oordeelsbrief d.d. 27 november 2009 over het presteren van Woonbron dat de netto bedrijfslasten van Woonbron ruim boven het gemiddelde landelijk niveau uitkomen. Voor 1 februari 2010 verwacht hij een toelichting op de oorzaken hiervan, met aandacht voor de invloed van bijzondere uitgaven in dit verband zoals onder andere leefbaarheidsuitgaven en lokale lasten. Tevens vraagt hij Woonbron aan te geven welk beleid wordt gevoerd met betrekking tot de beheerkosten. Deze notitie bevat het antwoord op de gestelde vragen.

## Netto bedrijfslasten Woonbron ruim boven het gemiddelde landelijk niveau

De Minister baseert zijn oordeel op de analyse van het CFV, waarvan de resultaten zijn weergegeven in '*Corporatie in perspectief: L0665 Woonbron Rotterdam*'. In paragraaf 3.1 *Netto bedrijfslasten* worden de netto bedrijfslasten 2008 van Woonbron bepaald op € 2.494 per verhuureenheid, bij een landelijk gemiddelde van € 1.449 per verhuureenheid.

	Woonbron	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per <b>verhuureenheid</b>	2.494	1.655	1.449

De analyse van het CFV gaat uit van een kostenniveau dat aansluit bij de cijfers zoals door Woonbron gepresenteerd in haar jaarverslag 2008. In de jaarrekening worden de netto bedrijfslasten zelfs ruim € 2 miljoen hoger voorgesteld, hetgeen resulteert in een gemiddelde van € 2.542 per verhuureenheid bij 41.971 verhuureenheden.

	CFV	Jaarverslag (enkelvoudig)	Per verhuur- eenheid
Netto bedrijfslasten 2008 totaal	104.675.674	106.728.000	2.542

## Bijdragen CFV aan leefbaarheidsuitgaven in Vogelaarwijken

Het bestuur van het CFV heeft het verzoek van Woonbron voor het verkrijgen van bijzondere projectsteun ter dekking van de kosten die ze heeft gemaakt in 2008 in het kader van de wijkaanpak in de wijken Dordrecht Wielwijk/Crabbenhof en Rotterdam West gehonoreerd met een subsidie in totaal € 1,896 miljoen. Omdat het steunbesluit pas in december 2009 is genomen, heeft Woonbron deze opbrengsten nog niet kunnen verwerken in de cijfers over 2008. In het kader van deze vergelijking is een aanpassing van de netto bedrijfslasten derhalve passend.

## Verhuiskostenvergoedingen bewoners

Door Woonbron aan bewoners verstrekte verhuiskostenvergoedingen behoren aangemerkt te worden als projectkosten en derhalve buiten de beoordeling van de netto bedrijfslasten gehouden te worden. Uit administratieve overwegingen heeft Woonbron er tot 2008 echter voor gekozen om de verstrekte vergoedingen die niet 1 op 1 aan individuele nieuwbouwprojecten te verbinden zijn, via 'overige bedrijfslasten' in het resultaat te verwerken. In 2008 ging het om een bedrag van € 1.948 miljoen, verstrekt aan bewoners in Hoogvliet.

Worden de netto bedrijfslasten aangepast voor ontvangen projectsteun en verhuiskostenvergoedingen, dan bedragen de netto bedrijfslasten gemiddeld €2.451 per woning.

	jaarverslag	Per verhuur- eenheid	Landelijk
Netto bedrijfslasten	106.728.000	2.542	1.449
Correctie bijdrage leefbaarheid	-1.896.000	-45,17	
Correctie verhuiskostenvergoedingen	- 1.948.000	- 46,41	
Netto bedrijfslasten per verhuureenheid naa rubriceringsverschillen	102.884.000	2.451	1.449

Deze notitie bevat een nadere analyse met toelichting omtrent de opbouw en samenstelling van de netto bedrijfslasten van Woonbron. De in het jaarverslag gepresenteerde cijfers gelden daarbij als vertrekpunt. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. Invloed van Te Woon als aanbodfilosofie
2. Opbouw van de gecorrigeerde netto bedrijfslasten
3. Beleid ten aanzien van bedrijfslasten
4. Voorgenomen aanvullende maatregelen

### Invloed van Te Woon als aanbodfilosofie

Als eigentijdse corporatie doet Woonbron meer dan woningen verhuren. Klanten kunnen zelf kiezen of ze bij ons willen huren of kopen, waarvoor wij het Te Woonconcept ontwikkelden. Woonbron verkoopt met het recht op terugkoop, zodat waardecreatie op gebiedsniveau niet alleen voor klanten maar ook voor Woonbron een drijfveer is.

De Minister baseert zijn oordeel over de hoogte van de bedrijfslasten op basis van een vergelijking met andere corporaties. In haar vergelijking met andere corporaties gaat het CFV uit van een gemiddeld bedrag per verhuureenheid. Het al jaren door Woonbron gehanteerde Te Woon stelt extra eisen aan de organisatie en brengt met zich mee dat een dergelijke vergelijking niet zonder meer leidt tot een passend oordeel.

Bovendien staan tegenover de hogere organisatiekosten voor Woonbron ook besparingen als gevolg van Te Woon in de rentelasten vanwege een lagere externe financieringsbehoefte: Door woningen te verkopen en tegelijkertijd een recht op terugkoop overeen te komen, maakt Woonbron een deel van haar bezit 'liquide' met behoud van haar strategische betrokkenheid bij dit deel van het bezit. In de periode 2007-2008 heeft Woonbron hierdoor € 148 miljoen aan verkoopopbrengsten extra kunnen investeren zonder haar leningportefeuille te hoeven vergroten. Per saldo resulteert dat in een lagere rentedruk.

### Bedrijfslasten per wooneenheid

Ultimo 2008 bedroeg het aantal in Te Woon verkochte woningen 5.152. Worden deze woningen betrokken in de berekening van de gemiddelde netto bedrijfslasten per woning, dan bedragen de netto bedrijfslasten van Woonbron € 2.183 per wooneenheid.

	Woonbron	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten 2008 per <b>wooneenheid</b>	2.183	1.655	1.449

## Gecorrigeerde netto bedrijfslasten per verhuureenheid

Een andere manier om de vergelijkbaarheid met andere corporaties te vergroten is het schonen van de netto bedrijfslasten voor de effecten van Te Woon.

### Deelexploitaties

Het jaarverslag van Woonbron bevat een specificatie van de winst en verliesrekening naar categorieën activiteiten (deexploitaties). Toegespitst op de onderdelen die mede bepalend zijn voor de netto bedrijfslasten ziet deze specificatie er als volgt uit:

	Duurzaamheid	Leefbaarheid	Mogelijkst beperkte investering	Productie	Verkopen	Commercieel VVE-beheer	Commercieel onderhoudslenst	Regulier beheer	Totaal Woonbron enkelvoudig	rubriceerings verschillen	consolidatie deelnemingen	Totaal Woonbron geconsolideerd
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>												
Vergoedingen	-	-	-	-	-	-	-	15.954	15.954			15.954
Onderhoud door eigen dienst							6.671	-	6.671			6.671
Overige bedrijfsopbrengsten	-	1.896	76	-	-	2.539	-	6.177	10.688	-1.896	2.954	11.746
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	-	1.896	76	-	-	2.539	6.671	22.131	33.313	-1.896	2.954	34.371
<b>Bedrijfslasten</b>												
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	126	126			126
Lonen en salarissen	563	2.921	2.335	917	1.688	2.023	4.758	23.260	38.465		1.635	40.100
Sociale lasten	177	891	696	265	542	573	1.347	5.403	9.894		298	10.192
Leefbaarheid	-	6.768	-	-	-	20	-	-	6.788		-	6.788
Overige Bedrijfslasten	2.509	2.423	1.155	3.464	1.289	-	2.376	67.708	80.924	1.948	3.754	86.626
<b>Som der bedrijfslasten</b>	3.249	13.003	4.186	4.646	3.519	2.616	8.481	96.497	136.197	1.948	5.687	143.832
<b>Netto bedrijfslasten per verhuureenheid</b>	3.249	11.107	4.110	4.646	3.519	77	1.810	74.366	102.884	3.844	2.733	109.461
	77	265	98	111	84	2	43	1.772	2.451	92	65	2.608

Figuur 1: netto bedrijfslasten 2008 per deelexploiti

### Invloed van Te Woon op de netto bedrijfslasten

De invloed van Te Woonconcept op de netto bedrijfslasten kan aan de hand van deze opstelling worden toegelicht:

#### 1. Administratieve verschillen in verwerking onderhoudslasten: € 8.074.534 (€ 192 per verhuureenheid)

Als gevolg van Te Woon bezit Woonbron veel woningen in complexen waarbij sprake is van gemengd beheer. Dat betekent onder meer dat het onderhoud wordt verricht door de verenigingen van eigenaren en dat Woonbron hiervoor aan de vve's een vergoeding verstrekt welke in bovenstaande opstelling is meegenomen onder 'overige bedrijfslasten'. In een omgeving waarbij geen sprake is van gemengd beheer zouden deze lasten als onderhoudslasten worden aangemerkt, en derhalve geen deel uitmaken van de netto bedrijfslasten.

#### 2. Noodzakelijke aanwezigheid van extra deelexploitaties om Te Woon te kunnen aanbieden

##### 2.1 Deelexploitatie verkopen (€ 4.519.000, € 84 per verhuureenheid)

In deze deelexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten opgenomen die verband houden met het geschikt maken van wooncomplexen voor verkoop van individuele woningen. Binnen Woonbron is hiervoor een tijdelijke aparte afdeling verkoopdiensten ingericht. Inmiddels zijn ruim 22.000 woningen geschikt gemaakt voor Te Woon en de verwachting is dat deze afdeling uiterlijk in 2012 haar werkzaamheden heeft afgerond.

##### 2.2 Deelexploitatie VVE- beheer (€ 77.000,- € 2,- per verhuureenheid)

In deze deexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten opgenomen die verband houden met het organiseren van de verenigingen van eigenaren. Binnen Woonbron is hiervoor een apart bedrijfsonderdeel Triant ingericht.

### 3. Kwalitatieve aanpassingen in de 'normale' functies in de deexploitatie regulier beheer(PM)

Het Te Woon concept vraagt invloed als gevolg van de kwantitatieve en kwalitatieve aanpassingen in de normale functies binnen Woonbron die nodig zijn om het Te Woon concept succesvol te kunnen realiseren. Het gaat dan met name om de toevoeging van competenties die verband houden met 'gemengd beheer'. Voorbeelden zijn:

- Het verhuurproces is binnen woonbron uitgebreid naar een 'te Woon'proces waarbij bewoners ook kunnen kiezen voor de aankoop van de woning. Dat vraagt om een andere invulling van functies zoals de woonmakelaar;
- Door verkoop van huurwoningen in woningcomplexen ontstaan er complexen waarbij er sprake is van gedeeld eigendom. Dat stelt extra eisen aan de beheerorganisatie (Gemengd beheer)
- De opzet van de geautomatiseerde omgeving dient het Te Woon concept te ondersteunen.
- Omvang van de benodigde formatie in de ondersteunende disciplines zoals communicatie en financiële administratie.

Worden de netto bedrijfslasten per verhuureenheid gecorrigeerd voor de invloed van Te Woon, dan bedragen de netto bedrijfslasten 2008 € 2.173 per verhuureenheid. Dit bedrag komt nagenoeg overeen met de eerder gepresenteerde 'netto bedrijfslasten per wooneenheid'.

	Woonbron	Referentie	Landelijk
Gepresenteerde netto bedrijfslasten 08	2.451		
Correctie vve-bijdrage voor onderhoud	192		
Correctie deexploitatie verkopen	84		
Correctie deexploitatie vve-beheer	2		
Correctie competenties	PM		
<b>Netto bedrijfslasten 08 na correctie voor Te Woon</b>	<b>2.173</b>	<b>1.655</b>	<b>1.449</b>

### Opbouw van de voor Te Woon gecorrigeerde netto bedrijfslasten

Na correctie voor de invloed van Te Woon ziet de specificatie netto bedrijfslasten naar deexploitatie er als volgt uit:

## realisatie 2008

	Duurzaamheid	Leefbaarheid	Maatschappelijke Investeringsen	Productie	Commercieel onderhoud/dienst	Regulier beheer	Totaal
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>							
Vergoedingen	-	-	-	-	-	15.954,00	15.954,00
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-	-	-	-	6.671,00	-	6.671,00
Overige bedrijfsopbrengsten	-	1.896,00	76,00	-	-	6.177,00	8.149,00
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	-	1.896,00	76,00	-	6.671,00	22.131,00	30.774,00
<b>Bedrijfslasten</b>							
Erfpacht	-	-	-	-	-	126,00	126,00
Lonen en salarissen	563,00	2.921,00	2.335,00	917,00	4.758,00	23.260,00	34.754,00
Sociale lasten	177,00	891,00	696,00	265,00	1.347,00	5.403,00	8.779,00
Leefbaarheid	-	6.768,00	-	-	-	-	6.768,00
Overige Bedrijfslasten	2.509,00	2.423,00	1.155,00	3.464,00*	2.376,00	59.633,00	71.560,00
<b>Som der bedrijfslasten</b>	3.249,00	13.003,00	4.186,00	4.646,00	8.481,00	88.422,00	121.987,00
<b>Netto bedrijfslasten</b>	3.249,00	11.107,00	4.110,00	4.646,00	1.810,00	66.291,00	91.213,00
per verhuureenheid (41.971 vhe)	77,41	264,64	97,92	110,70	43,13	1.579,45	2.173,24

Figuur 2: netto bedrijfslasten 2008, per deelexploitatie, gecorrigeerd voor Te Woon

\* De omvang van de overige bedrijfslasten ten behoeve van de deelexploitatie 'productie' behoeft is in 2008 verhoudingsgewijs hoog vanwege de afboeking die heeft plaatsgevonden van geactiveerde projectkosten voor projecten waarvan in 2008 is gebleken dat deze niet zullen doorgaan (€ 1,8 miljoen, € 43 per vhe).

### Een eigentijdse corporatie

De deelexploitaties maken zichtbaar dat Woonbron werkt vanuit een bredere taakopvatting dan bouwen en beheren alleen. Als eigentijdse corporatie zetten wij ons ook in voor maatschappelijke vraagstukken. Woonbron hanteert daarbij een brede taakopvatting. Wij zien wonen als bron om net iets verder te komen in het leven. Wij hebben daarbij de overtuiging dat samenwerken leidt tot betere resultaten (coproducentschap). Loskomen van paternalisme en het faciliteren van eigen keuzes is daarbij ons parool. Want wie bewust kiest, woont met meer plezier. Zo groeien wij toe naar een steeds grotere klantgedrevenheid, met als doel te komen tot woonplezier voor onze bewoners. In zijn junibrief omkaderde de Minister dit in drie deeldomeinen. Die vormen het speelveld en bepalen de wijze van verantwoording:

- Dat wat moet. Het bouwen, verhuren of verkopen van woningen voor mensen met een lager inkomen is de primaire taak. Daarnaast ook de huisvesting met duurdere koop- en huurwoningen voor andere doelgroepen.
- Dat wat kan. Investeringsen in de woon- of leefomgeving en in maatschappelijk vastgoed zoals onderwijs- en zorgvoorzieningen.
- Dat wat te overwegen is. Bijdragen aan de wijkenaanpak door met investeringen in vastgoed bij te dragen aan de sociaal-economische ontwikkeling van de buurt.

Wij herkennen ons in deze deeldomeinen. Ons strategisch bedrijfsplan sluit er goed op aan, hetgeen tot uitdrukking komt in de onderscheiden deelexploitaties.

### Prestatieoordeel

In ons ondernemingsplan Mensen Maken Wonen is het programma uitgewerkt waarmee Woonbron invulling geeft aan haar bredere rol opvatting. Voor ieder programma zijn kwalitatieve prestatie-indicatoren benoemd. De deelexploitaties gelden als de financiële vertaling van deze programma's. De maatschappelijke waarde van onze programma's wordt bevestigd door de zienswijze van de Minister over onze prestaties (zienswijze prestaties 2009, 13 oktober 2009).

Deeexploitatie	€/vhe	Zienswijze Minister prestaties 2009
Duurzaamheid	77	Ambities Woonbron zijn hoger dan die van het rijk, tevredenheid over inspanningen
Leefbaarheid	265	waardering voor zowel uw inspanningen in de aandachtswijken als uw overige inzet op het terrein van de herstructurering en leefbaarheid
Maatschappelijke investeringen	98	veel waardering voor de inzet van Woonbron op dit onderdeel
Productie	111	corporatie heeft een belangrijk aandeel in de verwezenlijking van de opgave
Onderhoudsdienst	43	Geen opmerkingen
Regulier beheer	1579	Geen opmerkingen,

### Netto bedrijfslasten voor regulier beheer

De netto bedrijfslasten voor de deeexploitatie regulier beheer, dat wil zeggen alle activiteiten die niet behoren tot een van de bovengenoemde deeexploitaties, zijn als volgt opgebouwd.

Regulier Beheer excl E-Woonbron	(* € 1000)	per vhe
- Overige bedrijfsopbrengsten	-8.326	-198,38
- Erfpacht	126	3,00
- Lonen en salarissen	22.683	540,44
- Sociale lasten	5.227	124,54
- Overige personeelskosten	3.463	82,51
- Algemene kosten	6.142	146,34
- Huisvestingskosten	2.538	60,47
- Overige apparaatskosten	6.496	154,77
<b>overige bedrijfslasten werkapparaat</b>		<b>444,09</b>
- Belastingen	12.675	301,99
- Verzekeringen	609	14,51
- Overige directe exploitatielasten	16.286	388,03
- VVE-bijdragen	5.966	142,15
af: vergoedingen	-15.954	-380,12
<b>overige directe bedrijfslasten</b>		<b>466,56</b>
- diverse niet gespecificeerd	1.659	39,53
<b>Totaal regulier beheer excl E-Woonbron</b>	<b>59.590</b>	<b>1.295,25</b>
netto bedrijfslasten E-Woonbron	6.701	159,66
<b>Totaal netto bedrijfslasten regulier beheer</b>	<b>66.291</b>	<b>1.579,45</b>

Figuur 3: opbouw netto bedrijfslasten 2008 voor Regulier beheer, na aanpassingen vanwege Te Woon

Voor de externe oordeelsvorming omtrent de hoogte van de bedrijfslasten 'regulier beheer' verwijzen wij naar de bevindingen uit het visitatierapport.

### Visitatie oordeel

In 2007 is in het kader van een maatschappelijke visitatie door PriceWaterhouseCoopers onderzoek gedaan naar de efficiency bij Woonbron. Het eindoordeel betrof vijf onderdelen; zelfcorrigerend vermogen met als oordeel 'goed', beheerkosten met als oordeel 'hoog t.o.v. referentie', formatie met als oordeel 'goed met als aandachtspunt hoger t.o.v. eigen norm', klantproces met als oordeel

'goed' en ondersteunend klantproces met als oordeel 'goed'. Het presteren in operationele zin in de hoofdprocessen gaf voor PWC voldoende vertrouwen om als totaaloordeel de kwalificatie 'goed' mee te geven (bijlage 10 hoofdstuk 9 efficiency inclusief addendum uit visitatierapport).

In de beheerkosten springen de onderdelen 'huisvesting' en 'automatiseringskosten' eruit als hoog ten opzichte van referentiecorporaties. De post huisvesting is een gevolg van bewust gekozen beleid om decentraal georganiseerd en 'thuis in de wijk' te zijn. Alle vestigingen zijn bovendien voorzien van een ruim opgezette en klantvriendelijk ingerichte 'woonwinkel'. De post automatiseringskosten is hoog vanwege enerzijds integratie naar één nieuw bedrijfsinformatiesysteem vanuit een recent fusieverleden en tevens een omvangrijke investering in een programma e-Woonbron. Dit programma beoogt de digitale snelweg open te leggen naar klanten en partners om naar moderne vormen van klantbediening te komen. De investeringen die hiermee gepaard gaan werden tot en met 2008 niet geactiveerd. Deze investering moet zich de komende jaren terugverdienen door efficiënter werken en reductie in formatie als gevolg van gevorderde automatisering en informatisering.

Om dat terugverdienen concreet en meetbaar te maken loopt er in 2009 een project 'fit voor 2010 en verder'.

### **Huidig beleid: Fit for 2010 en verder**

#### Sturen op ICR

Mede vanwege de gewijzigde voorwaarden die door de kapitaalmarkt worden gesteld aan de ontwikkeling van de operationele kasstromen, stuurt Woonbron nadrukkelijker op haar ICR. Dat heeft onder meer geresulteerd in een scherpere sturing op de bedrijfslasten.

De Raad van Bestuur heeft in het voorjaar van 2009 het besluit genomen om taakstellende afspraken voor een bezuiniging van € 9 miljoen, en daarmee een ICR van 1, te realiseren. Het e-Woonbronprogramma wordt in het kader van de ICR niet langer als directe kosten gezien en de in het kader van fit voor 2010 afgesproken bezuiniging van 1.25 miljoen op e-Woonbron valt daarmee buiten dit kader.

Ankerpunt is de door de vestigingsdirecteuren geaccepteerde keuze om de eigen vestiging eind 2010 met hun beheerorganisatie op de interne benchmark (Delft, Delfshaven) te hebben; het kostenniveau is daarbij leidend boven het bedieningsconcept; de vestigingsdirecteur heeft de vrijheid om te optimaliseren door bijv. functies te combineren, management te delen, gezamenlijk taken met een andere vestiging uit te voeren; goede klantbediening (behoud KWH-label) dient steeds gegarandeerd te zijn. De bezuinigingsdoelstellingen zijn dwingend.

#### *Organisatie efficiënter*

Het principe 'thuis in de wijk' blijft bepalend voor onze organisatie-inrichting; zeven resultaatverantwoordelijke vestigingen (die niet 'fuseren' maar wel op onderdelen verregaand samenwerken) en Triant; efficiency voordelen moeten (naast wat hierboven bij personeel is gesteld) voortkomen uit 'samen delen' en het beter toepassen van 'een voor allen' maar vooral uit het maken van harde keuzes en het benutten van kansen door elke directeur;

#### *Inkomsten geoptimaliseerd*

Zichtbare aandacht van de leiding voor de bevordering van 'cash in' en het in gesprek zijn met de medewerkers over de noodzaak daarvan is essentieel; de even belangrijke tegenpool daarvan is sturen op kostenbeperking door niks meer vanzelfsprekend te vinden, inclusief een mogelijke verzwaaring van eisen die we aan leveranciers (prijsonderhandelingen) en partners (zwaardere eisen voor deelname/start) stellen.

## Begroting 2010

De effecten van het ingezette bezuinigingsprogramma zijn in 2009 zichtbaar geworden en worden verder zichtbaar in het jaarplan 2010. Onderstaande figuur toont dat de begrote netto bedrijfslasten voor regulier afnemen tot € 1.348 per verhuureenheid. Een verlaging van € 231 per verhuureenheid bij een afname vanwege verkoop in Te Woon van 698 verhuureenheden. De totale begrote netto bedrijfslasten per verhuureenheid bedragen na correctie voor de direct zichtbare invloed van Te Woon € 1.865,-, hetgeen ten opzichte van 2008 een afname betekent van € 308,- per verhuureenheid.

<b>Begroting 2010</b>	<i>Duurzaamheid</i>	<i>Leefbaarheid</i>	<i>Maatschappelijke investeringen</i>	<i>Productie</i>	<i>Commercieel onderhoud/dienst</i>	<i>Regulier beheer</i>	<i>Totaal</i>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>							
Vergoedingen	-	-	-	-	-	16.433,02	15.954,00
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-	-	-	-	6.764,09	-	6.764,09
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	-	-	5,00	4.364,75	4.369,75
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	-	-	-	-	<b>6.769,09</b>	<b>20.797,77</b>	<b>27.087,84</b>
<b>Bedrijfslasten</b>							
Erfpacht	-	-	-	-	-	88,17	88,17
Lonen en salarissen	470,60	3.026,21	1.973,26	1.040,29	5.280,37	21.100,28	32.891,00
Sociale lasten	147,70	975,02	623,05	319,53	1.689,99	6.363,17	10.118,45
Leefbaarheid	-	4.686,95	1.326,86	-	-	-	6.013,80
Overige Bedrijfslasten	1.322,04	1.352,81	1.357,62	948,40	1.442,24	49.818,00	56.241,09
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>1.940,34</b>	<b>10.040,99</b>	<b>5.280,78</b>	<b>2.308,21</b>	<b>8.412,59</b>	<b>77.369,61</b>	<b>105.352,52</b>
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.940,34</b>	<b>10.040,99</b>	<b>5.280,78</b>	<b>2.308,21</b>	<b>1.643,50</b>	<b>56.571,84</b>	<b>78.264,68</b>
per verhuureenheid (41.273 vhe)	46,23	239,24	125,82	55,00	39,16	1.347,88	1.864,73

Figuur 4: gecorrigeerde netto bedrijfslasten per deexploitatie - jaarplan 2010, exclusief projectsteun wijkaanpak

### Aanvullende maatregelen?

Tenslotte.

Deze notitie maakt duidelijk dat een externe benchmark niet zonder meer geschikt is voor een oordeelvorming over de hoogte van de bedrijfslasten van een organisatie als Woonbron. Zowel ten behoeve van de interne sturing (grip) als ten behoeve van de externe verantwoording (inzicht) bestaat de behoefte aan een geschikt toetsingskader.

In het voorjaar van 2009 heeft Woonbron een eerste verkenning gemaakt van de mogelijkheden die hiervoor bestaan. In 2010 zal Woonbron dit traject graag samen met het CFV vervolgen op weg naar een ook voor het CFV hanteerbare maatstaf voor benchmarking van Woonbron.