



Bestuursverslag 2018
&
Jaarrekening 2018

Vastgesteld in de vergadering
van de Raad van Commissarissen
24 juni 2019

Inhoud

Algemene informatie.....	4
Werkgebied, doel	4
Voorwoord	5
1. Missie & vooruit- en terugkijken.....	7
Prestatieafspraken 2019 – 2023.....	8
Vooruitblik naar 2019	8
2. Betrokkenheid van bewoners	9
Huurdersorganisatie STOK	10
Overige activiteiten	11
3. Klantvisie en Kwaliteit van dienstverlening	12
Klachten en de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU).....	14
4. Bijzondere doelgroepen.....	15
5. Betaalbaarheid	17
Betaalbaarheid	17
Huren.....	18
Huurbetaling	19
6. Beschikbaarheid	21
De woningvoorraad	25
Verhuringen.....	26
7. Duurzaamheid	29
8. Kwaliteit	32
Onderhoud	34
Veiligheid en gezondheid	36
9. Wonen, zorg en leefbaarheid.....	37
Activiteiten	38
10. Organisatie	40
Medewerkers en cultuur	40
Personeel	41
Structuur en middelen	44
Bestuur	47
Werkorganisatie	47
11. Governance	48
Interne controle	49
Risicomanagement.....	49
Risicobereidheid.....	51
Compliance	53
Integriteit.....	53
12. Financiële continuïteit.....	54

Externe toezichthouders.....	54
Financieel beheer.....	55
Beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.....	56
Jaarresultaat 2018.....	59
Toelichting op het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	60
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	61
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	62
Netto resultaat overige activiteiten.....	63
Leefbaarheid.....	63
Saldo financiële baten en lasten.....	63
Belastingen.....	63
13. Treasury.....	64
Treasuryrisico's.....	64
De leningportefeuille.....	66
Beleggingsportefeuille.....	66
Financiële positie.....	67
Ontwikkeling van het vermogen.....	68
Kasstroomoverzicht 2018.....	69
Toekomstperspectief.....	70
14. Verbindingen.....	73
15. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur.....	74
Raad van Commissarissen.....	74
Bestuur en management.....	75
16. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	76
De leidende onderwerpen in 2018.....	76
In 2017 namen wij onder andere de volgende besluiten.....	77
De samenstelling van de Raad.....	78
De Auditcommissie.....	78
De Remuneratiecommissie.....	78
Onafhankelijkheid.....	79
Governancecode woningcorporaties 2015.....	79
Honorering voor 2018.....	79
Permanente educatie (PE).....	79
17. Jaarrekening.....	80
Ondertekening van de jaarrekening.....	143
18. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	147

Algemene informatie

Naam:	: Stichting Bo-Ex '91
Gevestigd	: Utrecht
Kantooradres	: Jan Cornelisz Maylaan 18 3526 GV Utrecht
Postadres	: Postbus 3151 3502 GD Utrecht
E-mailadres	: stichting@boex.nl
Website	: www.boex.nl
Datum oprichting	: 28 juni 1907
Koninklijk Besluit toelating	: nr. 501 d.d. 25 juli 1907
Inschrijving Kamer van Koophandel en Fabrieken te Utrecht	
Stichtingsregister	: S 181228
Handelsregister	: H 30002710
Statuten d.d.	: 27 november 2018
Woningvoorraad ultimo 2018	: 10.136 verhuureenheden, waarvan 9.127 woonegelegenheden

Werkgebied, doel

Statuten artikel 3:

De Stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Bo-Ex is ontstaan uit diverse kleinere Utrechtse woningbouwverenigingen en stichtingen. In eerste instantie was Bo-Ex een werkmaatschappij voor diverse woningbouwverenigingen en woningstichtingen.

Vandaar de naam Bo-Ex: Bouw en Exploitatie van woningen. Sinds de laatste fusie in 1991 luidt de formele naam Stichting Bo-Ex '91. Het statutaire werkgebied is de gemeenten De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Maarssen, Maartensdijk, Nieuwegein, Utrecht, Vianen en Vleuten-De Meern. Primair belanghebbenden zijn de huurders van Bo-Ex en de gemeente Utrecht.

Bo-Ex wordt bestuurd door een eenhoofdig Bestuur. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen. Deze Raad heeft minimaal 5 en maximaal 7 leden. Anno 2018 heeft de Raad van Commissarissen 5 leden.

Voorwoord

In 2018 hebben we als Bo-Ex gewerkt aan een nieuwe ondernemingskoers om beter te kunnen aansluiten op de maatschappelijke opgaven die we zien op het gebied van onder andere leefbaarheid, duurzaamheid en de toenemende krapte op de woningmarkt. De nieuwe ondernemingskoers 'Ruimte voor de huurder' zal in het voorjaar 2019 worden afgerond. Dit bestuursverslag is nog gebaseerd op het ondernemingsplan 2016-2020.

Om beter te kunnen aansluiten op de wensen van onze huurders hebben we in 2018 de Bo-Ex visie op dienstverlening vastgesteld. Onze huurders hebben daar een belangrijke inbreng in gehad. De visie heeft er eind 2018 toe geleid dat we het besluit genomen hebben om een Huurders Contact Centrum (HCC) in te richten met eerstelijns medewerkers, ondersteund door een digitaal systeem. Wij zijn ervan overtuigd dat dit gaat helpen om onze huurders sneller en adequater van dienst te kunnen zijn en hiermee ook het oordeel van onze huurders voor de dienstverlening verder zal stijgen.

We zijn blij met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomsten met huurdersvereniging STOK en de bewonerscommissies. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over de wijze van overleg en het delen van informatie. Het afgelopen jaar hebben we intensief en constructief met STOK samengewerkt.

Na een aantal jaren waarin geen nieuwe woningen zijn gerealiseerd zijn afgelopen jaar de eerste 30 nieuwbouwwoningen gebouwd in Rijnvliet en is gestart met 99 woningen in Hoge Weide. Al deze woningen zijn en worden als NOM-woningen gerealiseerd en daarmee niet aangesloten op het gasnet. Het is de eerste keer dat we werken met de Energieprestatievergoeding (EPV) om de investering (deels) mee te compenseren. Voor onze huurders is van belang dat de woonlasten desondanks laag blijven en dat zullen we de komende tijd blijven monitoren.

Het acquireren van nieuwe bouwlocaties wordt steeds moeilijker. Enerzijds omdat vrijwel geen gemeentelijke gronden beschikbaar komen voor corporaties en we moeten concurreren met

marktpartijen en anderzijds omdat de bouwkosten significant zijn gestegen. Onze focus ligt daarom vooral op de 2 sloop-nieuwbouwlocaties die we de komende jaren willen herontwikkelen. Daarnaast blijven we in gesprek met gemeente en marktpartijen.

Op gebied van duurzaamheid liggen we nog steeds op koers om in 2020 onze woningvoorraad op gemiddeld B-label gerealiseerd te hebben. Verder zijn we doorgegaan met experimenten om met name gestapelde bouw verder te verduurzamen. Dit heeft geleid tot een TKI-subsidie voor ons woongebouw aan de Henriëttedreef waarbij 1 woning energieleverend is gemaakt. Dit heeft veel aandacht gekregen in de media, van de gemeente, provincie en het ministerie. Hoogtepunt was het bezoek van de koning aan Overvecht én aan ons project aan de Henriëttedreef. De 2^{de} TKI-subsidie is eind van het jaar aangevraagd en moet leiden tot het verduurzamen van de hele 10-hoog flat met zijn 48 woningen. Verder werken we aan energiebewustzijn bij huurders en zijn we op verschillende manier gestart met het uitdagen van 'de markt' om met vernieuwende oplossingen te komen. De isolatie-uitdaging samen met Mitros en Portaal is daarin het meest sprekend. Het zonnepanelenprogramma is in 2018 nog niet voldoende van de grond gekomen. In de praktijk blijkt het creëren van draagvlak bij huurders niet eenvoudig. Inmiddels hebben we de aanpak geëvalueerd en gaan we in 2019 met een gewijzigde koers versnellen.

Het afgelopen jaar hebben we veel geïnvesteerd in de contacten in de wijk, zowel door onze woonconsulenten als complexbeheerders. Zo zijn de contacten met de bewonerscommissies verstevigd en zijn er veel projecten in de wijk gedaan om bewoners meer te betrekken en de sociale samenhang te bevorderen. Ook de samenwerking met de gemeentelijke buurtteams en zorg- en welzijnspartijen in de wijk is sterk verbeterd.

In 2018 ontwikkelden we onze kernwaarden 'huurder centraal', 'verantwoordelijkheid geven en nemen', en 'saamhorigheid' verder. Deze kernwaarden zijn ook verankerd in de nieuwe ondernemingskoers 'Ruimte voor de huurder'.



Ik kijk tevreden terug op 2018, waarin we mooie stappen hebben gezet in de ontwikkeling van onze organisatie om onze huurders komende jaren nóg beter van dienst te kunnen zijn en een thuis in Utrecht te kunnen bieden.

Utrecht, 11 juni 2019

Drs. Marije Eleveld RA
Directeur-bestuurder

1. Missie & vooruit- en terugkijken

Bo-Ex biedt als Utrechtse woningcorporatie betaalbaar en goed wonen. Dit doen we voor huishoudens met een bescheiden inkomen en voor huishoudens die om andere redenen dan het inkomen zijn aangewezen op de sociale huursector. We doen dit in nauwe samenwerking met onze huurders en de gemeente.

De uitwerking

De inhoudsopgave van het Ondernemingsplan 2016-2020 toont hoe we de Prestatieafspraken, de Woningwet en onze missie incorporeren. Dezelfde volgorde is opgenomen in dit Bestuursverslag.

Thema	Doel
1	Ontwikkelingen, missie en visie <ul style="list-style-type: none"> • Focus op de doelgroep zoals verwoordt in de missie en gedefinieerd in Woningwet artikel 46. • Focus op wonen. • Doelmatige inzet van vermogen.
2	Betrokkenheid van bewoners Huurders zijn betrokken bij beheer en beleid en hebben invloed op de woning en woonomgeving.
3	Klantvisie Onze huurders kunnen erop rekenen dat we duidelijk zijn over wat we wel én wat we niet doen en er is ruimte voor maatwerk.
4	Doelgroepen Goed en betaalbaar wonen voor mensen die behoren tot de bijzondere doelgroepen.
5	Betaalbaarheid Bo-Ex levert betaalbare sociale huurwoningen aan de doelgroep.
6	Beschikbaarheid Bo-Ex levert een zo groot mogelijke bijdrage aan het terugdringen van het tekort aan sociale huurwoningen.
7	Duurzaamheid Bo-Ex zet zich in om in 2030 een energie neutrale woningvoorraad te hebben.
8	Kwaliteit van de woningvoorraad Bo-Ex heeft een woningvoorraad die voldoet aan de eisen van de veiligheid, gezondheid en duurzaamheid en aan het 'Bo-Ex onderhoudslabel', mede gebaseerd op NEN 2767
9	Wonen & Zorg Huurders zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen.
10	Organisatie & Governance Bo-Ex beschikt over een organisatie en over medewerkers die zorgen dat haar doelen worden gerealiseerd. Bo-Ex is aantoonbaar in control.
11	Financiële continuïteit Om onze DAEB en niet-DAEB activiteiten te kunnen verwezenlijken zorgen wij ervoor dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn.

Het Ondernemingsplan 'Thuis Geven' is beschikbaar op onze website via de pagina Governance.

Prestatieafspraken 2019 – 2023

De prestatieafspraken 2019 – 2023 zijn in grote lijnen een voortzetting van de lijn van vorige jaren. Het nieuwe college dat in het voorjaar van 2018 is geïnstalleerd heeft (sociale) woningbouw hoog op de agenda staan. De woonvisie zal echter pas voor de zomer 2019 gereed zijn. Om die reden zijn de prestatieafspraken nog gebaseerd op de 'oude woonvisie'. In STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties)- verband hebben we samen met de huurders gepleit voor instrumenten om de sociale woningproductie ook écht te versnellen. Deze instrumenten moeten in de komende woonvisie vorm krijgen. De stedelijke Prestatieafspraken, de afspraken tussen de gezamenlijke corporaties, huurders en gemeente, zijn doorgeschoven tot na het moment dat de woonvisie is vastgesteld.

STOK heeft besloten de prestatieafspraken voor een aantal onderdelen niet te ondertekenen om een 'signaal te geven'. Op inhoud kunnen ze zich niet vinden in het inflatievolgende huurbeleid en vinden ze dat er te weinig woningen worden bijgebouwd. Zij erkennen dat de financiële positie van Bo-Ex hierin beperkend is. Ze vinden dan ook dat de verhuurdersheffing van tafel moet.

Woensdag 6 februari 2019 hebben alle corporaties, huurdersverenigingen en de wethouder de Prestatieafspraken ondertekend. STOK heeft dit ook gedaan. Echter staat in de tekst dat ze een voorbehoud maken voor een aantal onderdelen.

Vooruitblik naar 2019

2019 is voor ons een transitiejaar. In 2018 is gestart met het tot stand brengen van een nieuwe ondernemingskoers voor Bo-Ex. Het huidige ondernemingsplan was 'slechts' een update van het oude plan en past niet meer goed in de ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid, de sterke toename van de vraag naar woningen en de verwachtingen van onze huurders. De ondernemingskoers is in een intensief traject met collega's en belanghouders gemaakt. In 2019 zal dit leiden tot nieuwe doelen en focus.

We geven in 2019 nadrukkelijke focus aan 3 ontwikkelingen die voortkomen uit het ontwikkelplan dat in 2017, het jaar dat Marije Eleveld als bestuurder startte, is gemaakt. Het gaat om:

- Een nieuw gedragen ondernemingskoers, waarbij we onze koers voor de komende 5 jaar helder en transparant neerzetten.
- De uitwerking van de visie op dienstverlening. Concreet betekent dit de implementatie van een Huurders Contact Centrum (HCC) ondersteund door een klantvolgsysteem.

- Het verbeteren van processen middels LEAN.

We zien door toegenomen bouwkosten en bouweisen een stijging in de investeringskosten en de onderhoudslasten. Voor die laatste gaan we komend jaar nader analyseren waar optimalisaties te realiseren zijn. 2019 is ook het eerste jaar dat we de beleidswaarde hanteren voor de waardering van het vastgoed. Dit heeft consequenties voor onze financiële armslag. In 2019 zullen we onze portefeuillestrategie, investeringsprogramma en verkoopprogramma opnieuw onder de loep nemen, rekening houdend met de nieuwe ondernemingskoers en eerder genoemde ontwikkelingen.

In 2019 gaan we door met de ontwikkeling van onze organisatie waarbij onze kernwaarden huurder centraal, verantwoordelijkheid geven en nemen en saamhorigheid de basis vormen.

2. Betrokkenheid van bewoners

In 2018 is veel gedaan om met onze huurders in gesprek te zijn en de betrokkenheid te vergroten. Op verschillende niveau's: van het strategisch niveau van huurderbelangenbehartiging door STOK tot aan gesprekken met bewoners huis-aan-huis in Overvecht. We vinden de betrokkenheid van huurders bij hun buurt van belang voor de kwaliteit van wonen en de leefbaarheid én het samenwerken aan vertrouwen en draagvlak voor onze dienstverlening, bijvoorbeeld bij een renovatie of groot onderhoud.

Want wij geloven dat wonen verder gaat dan alleen de stenen. Veel verder dan de muren, de ramen en de kamers. Veel verder zelfs dan een dak boven je hoofd. Wonen gaat om thuiskomen, thuis zijn en thuis voelen. Voor iedereen in de stad. Hieronder volgt een korte opsomming van de doelen en de resultaten. Daarna volgt op een aantal onderwerpen verdieping.

Ondernemingsplan 2016-2020 en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat
Bo-Ex en STOK hebben een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten, inclusief een overeenkomst voor bewonerscommissies (vervolg op 2017).	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft minimaal drie bijeenkomsten belegd voor en met bewonerscommissies.	Niet gerealiseerd
Bo-Ex organiseert overleg met bewonerscommissies en rondgangen.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft het Bo-Ex Panel tweemaal per jaar geraadpleegd.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft de informatie rondom mogelijkheden van zelfbeheer verbeterd en 3 initiatieven rondom zelfbeheer van huurders gefaciliteerd.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft tweemaal het bewonersblad 'Thuis' uitgebracht.	Gerealiseerd
Bo-Ex en STOK werken samen in verschillende werkgroepen.	Gerealiseerd

Toelichting:

- Eind 2017 was de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen STOK en Bo-Ex gereed. Toen is afgesproken om ook een samenwerkingsovereenkomst voor bewonerscommissies op te nemen. Deze overeenkomst kwam, met steun van de leden van STOK, gereed in 2018.
- Het aantal bijeenkomsten met bewonerscommissies was met 2 lager dan voorgenomen. In het voorjaar is de borrel niet doorgegaan omdat er onvoldoende aanmeldingen waren. Daarvoor in de plaats is begin 2019 een nieuwjaarsborrel georganiseerd. Hier was de opkomst hoog.
- Het contact tussen woonconsulenten en de leden van bewonerscommissies is intensiever geworden. Ook organiseerden we rondgangen in samenwerking met onder andere wijkagenten, buurtteams en BOA.
- Samen met STOK is een (digitale) brochure met voorbeelden voor zelfbeheer en bewonersinitiatieven gemaakt. De website is aangevuld met informatie over mogelijkheden.
- De Visie op Dienstverlening is ontwikkeld met betrokkenheid van huurders: STOK was betrokken bij het projectplan, er was een bijeenkomst voor alle leden van bewonerscommissies, een onderzoek in het huurderspanel en een Luistersessie.
- De werkgroepen huurbeleid, energie en participatie & communicatie kwamen meerdere malen bijeen om input op verschillende beleidsthema's uit te wisselen.

Huurdersorganisatie STOK

Het STOK-bestuur had in 2018 weer een voorzitter. Dit heeft bijgedragen aan de verbetering van de interne samenwerking en verdeling van taken binnen het bestuur. Bo-Ex bood de bestuursleden aan om ieder een dag stage te lopen bij Bo-Ex. Op deze manier kan de dienstverlening ook van binnenuit gezien en ervaren worden. Deze meeloopdagen zijn heel positief ervaren en hebben op verschillende thema's geleid tot vervolgbezoeken en afspraken. Bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid is een 2^{de} dag afgesproken om mee te lopen met een complexbeheerder.

Bestuurlijk overleg

Tussen het STOK-bestuur en het Bestuur van Bo-Ex is in 2018 viermaal een bestuurlijk overleg gehouden. In dit overleg komen zowel de formele overlegonderwerpen, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst, als actuele onderwerpen aan de orde.

Onderwerpen die in dit overleg besproken werden, waren onder andere:

- Huurverhoging per 1 juli 2018;
- STOK Jaarplan en begroting 2019;
- De Visie op Dienstverlening Bo-Ex;
- Prestatieafspraken 2019;
- Jaarverslag 2017;
- Samenwerkingsovereenkomst STOK en bewonerscommissies;

Werkgroepen

Werkgroepen bereiden besluitvorming voor op een specifiek terrein. In werkgroepen zitten vertegenwoordigers van STOK, bewonerscommissies, bewoners en medewerkers van Bo-Ex.

Werkgroep energie en duurzaamheid

De werkgroep energie en duurzaamheid is in het afgelopen jaar vier keer bij elkaar geweest. Gezien het steeds groter wordende belang van duurzaamheid de komende jaren, is tijdens de eerste bijeenkomst in april de wederzijdse wens uitgesproken voor een bredere bezetting van de werkgroep. Ten opzichte van de bijeenkomsten een jaar eerder was de vertegenwoordiging vanuit STOK in 2018 groter: elke bijeenkomst waren minimaal 4 leden (inclusief ondersteuning) aanwezig.

Een aantal onderwerpen heeft meerdere keren op de agenda gestaan: de stand van zaken omtrent het plan om Overvecht-Noord aardgasvrij te maken, het zonnepanelenprogramma van Bo-Ex en de energieprestatievergoeding (EPV). Tijdens de bijeenkomst in juni is door de Woonbond een presentatie gegeven over hun routekaart naar CO₂-neutraal. STOK wil deze routekaart gezamenlijk met Bo-Ex invullen. Tijdens de bijeenkomsten in de tweede helft van het jaar zijn hier verdere afspraken over gemaakt: in 2019 organiseren we drie bijeenkomsten waarin we gezamenlijk met STOK en de Woonbond met de routekaart aan de slag gaan.

Speciale aandacht was er afgelopen jaar ook voor de expeditie duurzaamheid die in het kader van de nieuwe ondernemingskoers is ondernomen en waaraan ook leden van de werkgroep hebben deelgenomen. Tijdens de bijeenkomst van november is hier verslag van gedaan.

Werkgroep huur- en voorraadbeleid

De werkgroep huur- en voorraadbeleid is het afgelopen jaar vijf keer bij elkaar geweest. Tijdens de twee bijeenkomsten in maart is vooral gesproken over het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging en hebben we uitgebreid stilgestaan bij de beantwoording van de vragen die STOK daarover had. Tijdens de bijeenkomst in mei is de manier waarop de nieuwe ondernemingskoers vorm wordt gegeven toegelicht en is gesproken over de nieuwe Prestatieafspraken. In overleg met STOK is afgesproken om in 2019 strakker te sturen op het proces rondom de Prestatieafspraken.

In september heeft een afvaardiging van STOK de scholingsreeks 'Van peilstok tot strijktok' van Alfred Landmeter gevolgd, met als doel meer inzicht te krijgen in de financiële situatie en uitgangspunten van Bo-Ex. Tijdens alle vier de avonden was op uitnodiging van STOK ook een kleine afvaardiging van Bo-Ex aanwezig.

Tijdens de bijeenkomsten in de tweede helft van het jaar is wederom gesproken over de Prestatieafspraken. Daarnaast is over beschikbaarheid en de verkoopvrijheid gesproken en hoe deze onderwerpen zich verhouden tot de verduurzaming van de woningvoorraad van Bo-Ex.

Werkgroep Participatie en Communicatie

De werkgroep is vier keer bijeen gekomen in 2018. Ook dit jaar is het onderwerp zelfbeheer veel onder de aandacht geweest in deze werkgroep. Een inhoudelijke verdiepingslag leidde tot gezamenlijk taalgebruik over de term zelfbeheer. De term zelfbeheer leidt vaak tot verwarring en verkeerde beelden: in bijna alle gevallen gaat het niet om initiatieven om tot een wooncoöperatie te komen, maar tot bewonersinitiatieven. Initiatieven van huurders en buurtbewoners waarbij ze een activiteit of taak zelf en samen oppakken, met als doel samen meer betrokkenheid in de buurt te creëren.

Bewonerscommissies

In 2018 waren er 31 bewonerscommissies of –verenigingen actief. Deze commissies vertegenwoordigen ruim 3.400 huurders. STOK heeft in 2018 veel overleg gevoerd met betrokken huurders in Kanaleneiland, met als doel om hier meer bewonerscommissies op te richten. En met resultaat: de commissie Columbuslaan III is van start gegaan.

Tegen de feestdagen in december hebben alle woonconsulenten en opzichters persoonlijk bij de leden van de bewonerscommissies een kerstattentie bezorgd om onze dank te uiten voor hun inzet in 2018.

Overige activiteiten

Bo-Ex Panel

In 2018 waren er 366 huurders bereid om in het digitale Huurderspanel mee te werken aan onderzoeken. Er zijn 2 onderzoeken voorgelegd.

Het 1^{ste} onderzoek ging over de Visie op Dienstverlening en had een respons van 55%. De vragen hadden betrekking op onder andere de verwachtingen en waardering van de dienstverlening van Bo-Ex en de keuze en mogelijkheden om op verschillende manieren contact op te nemen met een medewerker van Bo-Ex. De uitkomsten werden meegenomen als input voor de Visie op Dienstverlening.

Het 2^{de} onderzoek ging over servicekosten. De resultaten van dit onderzoek waren voor STOK van groot belang om een beter beeld te krijgen van wat het beeld en begrip is van huurders over hun rechten bij het proces van voorschotten en afrekening van servicekosten. Ook hier was de respons met 56% prima. Op basis van de uitkomsten heeft STOK besloten dit thema verder uit te diepen en hiervoor een thema-avond te organiseren.

3. Klantvisie en Kwaliteit van dienstverlening

Eind mei 2018 is de Visie op Dienstverlening vastgesteld. Met deze Visie hebben we de koers hoe we onze huurders bedienen. Deze Visie is vastgesteld voor alle Bo-Ex processen en medewerkers: het is algemeen goed voor Bo-Ex. Daarna is een integrale werkgroep aan de slag gegaan met de uitwerking en implementatie van de acties zoals beschreven in de visie. Immers, een visie is een mooi en nuttig begin, maar dan moet je met z'n allen ook gaan doen wat je je hebt voorgenomen. In die uitwerking zijn verschillende acties vorm gegeven en geïmplementeerd.

Ondernemingsplan 2016-2020 en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat
We stellen in overleg en samenwerking met huurders en medewerkers een klantvisie op. Onderdeel daarvan is te komen tot eenduidige definitie van wat een klantgerichte organisatie is.	Gerealiseerd.
We verbeteren en verruimen de mogelijkheden van onze digitale dienstverlening	Plan en doelen beschreven, uitvoering in 2019
We verbeteren onze interne informatiestroom waardoor we meer eenduidig met huurders communiceren.	Plan en doelen beschreven, uitvoering in 2019
We hebben de ambitie om de klanttevredenheidsscore (KWH) te laten stijgen naar een 8,0 in eind 2019.	Niet behaald:7,2
We starten met STEM van KWH. STEM is een nieuwe onderzoekstool gericht op de relatie met onze huurders. Dit gaat verder dan de tevredenheid over de dienstverlening: het leert ons meer over communicatie, reputatie en participatie en betrokkenheid.	Niet gerealiseerd.

Visie op Dienstverlening en het HCC

Een aantal actiepunten uit de Visie op Dienstverlening is in 2018 uitgevoerd en geïmplementeerd. Voorbeelden daarvan zijn de aanpassing van een standaard e-mailsjabloon, het altijd vermelden van betrokken medewerkers bij communicatie-uitingen en het verbeteren van de wachtrij voor de telefooncentrale. Daarin is het aantal keuzemogelijkheden overzichtelijker geworden en wordt minder verwezen naar de website, omdat de mensen die bellen ook bewust kiezen om te bellen. De openingstijden van de receptie worden verruimd zodat huurders ook 's middags zonder afspraak kunnen binnenlopen. De aanpassing die de meeste impact op de organisatie en de werkwijze van alle medewerkers heeft, is het besluit om te werken met een Huurders Contact Centrum (HCC).

Het doel van een HCC is om zoveel mogelijk vragen van huurders die in de 1^{ste} lijn binnenkomen, ook te verwerken en af te handelen in die 1^{ste} lijn. Hierdoor komen er minder doorverbindingmomenten én minder telefonisch herhaalverkeer. De huurder wordt direct geholpen.

Door het werken met een HCC verandert de wijze van klantbediening binnen Bo-Ex. In 2018 is de voorbereiding hiervan uitgewerkt. Er is zowel vanuit ICT, technisch en bovenal organisatorisch aspect voorbereid wat het werken met een HCC betekent. Buiten kijf staat dat een tool kan helpen om werk beter uit te voeren, maar dat onze houding en gedrag de absolute voorwaarde voor verbeteringen zijn. Samenhangend met deze veranderingen wordt dus ook een ontwikkelplan voor medewerkers voorbereid.

KWH-Huurlabel

Bo-Ex is sinds 2001 lid van KWH om de kwaliteit van de dienstverlening te bewaken. Over 2018 waardeerden de huurders de dienstverlening van Bo-Ex met een 7,2 gemiddeld. De wens die we voor 2018 hadden om te groeien richting de 8 is niet bereikt. De trend is weliswaar gemiddeld genomen aardig stabiel, maar om te groeien naar een 8 moeten we hogere scores halen.

Als we inzoomen op de verschillende onderdelen dan wordt duidelijk dat er op sommige onderdelen wel een lichte groei is geweest. Mooi is dat we voor het onderdeel contact weer uit 'de zessen' zijn. In 2018 kwam het telefoonteam goed op kracht en dit zien we terug in de resultaten. Het onderdeel planmatig onderhoud is gedaald.

Uit de antwoorden op de open vragen komen aandachtspunten voor communicatie naar voren: respondenten geven aan dat ze niet altijd weten wanneer er wat gaat gebeuren. Voor het onderdeel reparaties speelt de bereikbaarheid van de Onderhoudsdienst een belangrijke rol.

Respondenten geven aan dat het veel moeite kost om een melding van een reparatie te doen. Als de melding eenmaal gedaan is, wordt de verdere afhandeling en uitvoering van een reparatie goed beoordeeld.

Het onderzoek van STEM in KWH is in 2018 niet uitgevoerd. De reden is dat vanuit de ontwikkeling van de visie op dienstverlening al op verschillende manieren input van huurders is gevraagd: in een digitaal panel, de luistersessie en in bijeenkomsten met commissies en STOK.

Onderdeel	Waardering	
	2018	2017
Contact	7,0	6,9
Woning zoeken	7,3	7,1
Nieuwe woning betrekken	7,2	7,2
Huur opzeggen	7,5	7,4
Reparaties	7,3	7,5
Planmatig onderhoud	7,2	7,8
Eindscore	7,2	7,3

Telefonische dienstverlening

In 2018 maakte de telefonische dienstverlening geen onderdeel meer uit van het KWH onderzoek. Daarom is in 2018 apart onderzoek gedaan. De resultaten sluiten aan bij het beeld dat huurders ons in de open antwoorden van de KWH vragenlijsten geven: we zijn moeilijk bereikbaar, de wachttijden aan de telefoon zijn lang en we bellen vaak niet terug als dat wel is toegezegd. Hierdoor is er veel telefonisch herhaalverkeer.

We zetten in op het verbetering van de telefonische dienstverlening door enerzijds te investeren in meer capaciteit. Daarnaast bereiken we met de ontwikkeling van het HuurdersContactCentrum dat meer huurders in het 1^{ste} contact al verder geholpen worden en er minder telefoontjes worden doorgezegt naar een 2^{de} lijn.

Klachten en de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU)

In 2018 behandelde de klachtencoördinator van Bo-Ex in totaal 98 klachten van huurders (2017: 11). De achtergrond van klachten varieert. Het gaat soms over overlastsituaties met burens; het onderhoudsniveau of de kwaliteit van de woning; de werking van de woonruimteverdeling of het oneens zijn met een genomen besluit van medewerkers. Bijna 100 uitingen van ontevredenheid is in verhouding tot het aantal huurders dat we bedienen bijna 1% van de huurderspopulatie. De werkwijze binnen Bo-Ex is dat een klacht pas bij de klachtencoördinator terecht komt als de huurder er met de direct betrokken medewerker niet uit is gekomen.

We merken dat de klachten naar tevredenheid worden afgewikkeld. Dit concluderen we onder andere uit het feit dat slechts 2 huurders in 2018 met hun klacht naar de KWRU zijn gegaan. Eén klacht was ingediend door de Bewonerscommissie van de Livingstonelaan over het proces van de draagvlakmeting en de voorgenomen onderhoudswerkzaamheden daar. Bo-Ex is in het gelijk gesteld en deze klacht is ongegrond verklaard. Bij de andere klacht was de huurder het niet eens met de inschaling van het energielabel van de woning. De klachtencommissie KWRU was echter niet ontvankelijk en deze huurder is doorverwezen naar de huurcommissie.

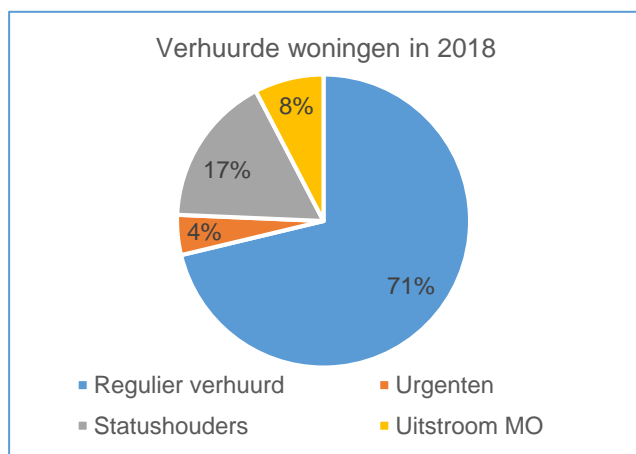
Voor de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) is in het najaar een Stuurgroep aangesteld. De achtergrond is dat de KWRU 3 jaar geleden startte en inmiddels bijna alle corporaties in de regio aangesloten zijn. Met enige regelmaat moeten er beslissingen genomen worden over diverse zaken die de KWRU aangaan. Tot voor kort namen de leden van de Klachtencommissie in overleg met de ambtelijk secretaris deze besluiten. Vanuit het oogpunt van governance is dat niet wenselijk. Daarom is hiervoor een stuurgroep ingesteld, immers de corporaties zijn in feite de opdrachtgever van de KWRU.

4. Bijzondere doelgroepen

Goed en betaalbaar wonen, voor mensen die daar zelf onvoldoende in kunnen voorzien. Dat is de kerntaak van Bo-Ex. Sommige huishoudens hebben onze bijzondere aandacht. Zo onderscheiden we:

- Huishoudens met lage inkomens;
- Statushouders;
- Starters;
- Kwetsbare doelgroepen.

Al deze doelgroepen zijn aangewezen op veelal dezelfde sociale huurwoningen. Het aantal woningzoekende huishoudens met een laag inkomen neemt al enige jaren toe. Ook de maatschappelijke instroom en het aantal statushouders neemt toe. Dat maakt de druk op de beschikbare voorraad woningen groter.



In 2018 werden in totaal 588 woningen verhuurd. (2017: 623) Daarvan werd bijna driekwart (419 woningen tov 481 in 2017) via Woningnet aangeboden aan regulier woningzoekenden. Doordat er dit jaar minder woningen zijn vrijgekomen en Bo-Ex volledig aan haar taakstellingen heeft voldaan, is het aandeel woningen dat beschikbaar kwam voor de reguliere woningzoekenden wat gedaald.

Daarnaast zijn 143 woningen verhuurd aan statushouders of uitstromers uit de maatschappelijke opvang en 26 woningen aan urgenten.

Ondernemingsplan 2016-2020 en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat:
We voldoen aan onze taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De taakstelling voor 2018 was het huisvesten van 95 statushouders.	Gerealiseerd: 104 statushouders
We voldoen aan onze taakstelling voor het huisvesten van maatschappelijke uitstroom. Het contingent van 2018 was het huisvesten van 38 mensen uit de maatschappelijke opvang.	Gerealiseerd: 45 huurders
We formuleren en implementeren in overleg en samenwerking met STUW en gemeente beleid voor het behouden van inschrijftijd voor starters. Hierdoor stimuleren we de toetreding van starters op de Utrechtse woningmarkt en vergroten we hun kans op doorstroming.	Gerealiseerd in STUW verband als advies nieuwe verordening
We versterken ons netwerk vaste contactpersonen en gesprekspartners bij samenwerkende instellingen op gebied zorg en welzijn. Dit geldt zowel voor het strategisch als het operationeel niveau. Hierdoor kunnen we signaleringen rondom kwetsbare doelgroepen goed doorgeven.	Gerealiseerd
We ontwikkelen en bieden een stageplaats in combinatie met een opleidingsplek voor een student van de opleiding ervaringsdeskundigheid in armoede. Zo halen we, naast de maatschappelijke bijdrage voor de student, meer kennis en kunde in huis rondom het innen van huurachterstanden en het vroegtijdig kunnen signaleren en doorverwijzen van huurders die met armoedeproblematiek te maken hebben.	Niet gerealiseerd

Ondernemingsplan 2016-2020 en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat:
We leiden een aantal medewerkers op in Mental Health First Aid, met als doel het signaleren en kunnen reageren in de 1 ^{ste} lijn op mensen met verward gedrag.	Gerealiseerd
We participeren actief in het project Citydeal Inclusieve Stad. Utrecht is een van de vijf gemeenten in Nederland die samen met de ministeries BZK, VWS en SWZ integraal samenwerken aan de ondersteuning van mensen met complexe problemen. De kern is dat de verschillende betrokken professionals de ruimte hebben om in overleg en in samenhang met elkaar tot betere maatwerkoplossingen te komen.	Gerealiseerd

Statushouders en uitstroom MO

Door actieve inzet en matching is het in 2018 ruimschoots gelukt om aan de taakstellingen voor bijzondere doelgroepen te voldoen. Zowel voor de statushouders als voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang zijn zelfs iets meer woningen dan de doelstelling verhuurd aan deze doelgroepen. Hierdoor is voor 2019 een kleine 'voorstand' ontstaan. Omdat we het hele jaar goed op koers zijn gebleven, kon in het laatste deel van 2018 een zorgvuldige afweging vanuit het oogpunt van leefbaarheid worden gemaakt voor het beschikbaar stellen van vrijgekomen woningen aan deze doelgroepen. Dat betekent dat we ervoor konden kiezen om geen bijzondere doelgroepen te huisvesten in complexen waar de druk op de leefbaarheid hoog is omdat er al relatief veel kwetsbare huishoudens wonen,

Voor 2019 zijn de taakstelling voor statushouders en het contingent voor MO tegen het eind van 2018 bekend geworden. Voor de statushouders is de taakstelling om 27 mensen te huisvesten in de 1e helft van 2019. Voor de uitstroom vanuit de MO is het contingent om in 2019 in totaal 40 mensen te huisvesten.

Gezien de voorstand en het feit dat de taakstelling voor met name statushouders lager ligt dan in de afgelopen jaren, is de prognose dat we ook in 2019 aan deze taakstellingen kunnen voldoen.

Netwerk sociaal domein

Ons netwerk binnen het sociaal domein is in 2018 verder versterkt. Woonconsulenten hebben in iedere wijk vaste contactpersonen in de gemeentelijke buurtteams. Ook de contacten met zorginstellingen als Lister en de Tussenvoorziening zijn aangehaald. Hierdoor is onder andere de pilot van Vroegsignalering in 2018 met succes afgerond en verder uitgerold over de stad. Vroegsignalering heeft als doel om mensen met een huurachterstand al heel vroeg bij het ontstaan van een achterstand, samen met een medewerker van het Buurtteam, te bezoeken. Met als doel de achterstand zo niet onnodig te laten oplopen, snel tot afspraken te komen én eventueel andere hulpvragen in een huishouden te kunnen beantwoorden of begeleiden. We merken dat het actief opzoeken en bestendigen van de relatie met deze organisaties ons helpt in het oplossen van vraagstukken op buurt- en of casusniveau.

5. Betaalbaarheid

Het rijksbeleid op het terrein van de volkshuisvesting heeft zich in de afgelopen jaren onder andere gekenmerkt door de invoering van de Verhuurderheffing en het streven naar meer marktconforme huurprijzen. Dit beleid heeft de betaalbaarheid van het wonen van mensen met een bescheiden inkomen, onze doelgroep, sterk onder druk gezet. Steeds vaker zien we huurders met betaalbaarheidsproblemen. Het is daarom niet verwonderlijk dat de betaalbaarheid van onze sociale huurwoningen de hoogste prioriteit kent. Een prioriteit die onze huurdersorganisatie STOK en de gemeente Utrecht met ons delen. In de Prestatieafspraken is opgenomen dat de gemeente en Bo-Ex zich er voor zullen inzetten dat de huurprijzen voor onze doelgroep zich gematigd ontwikkelen en dat de totale woonlasten van de huurders worden beperkt.

Ondernemingsplan 2016-2020 en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat:
We verhuren minimaal 70% van ons sociale huuraanbod aan de primaire doelgroep, opgedeeld in 58% beneden de eerste aftoppingsgrens en 12% tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens.	Gerealiseerd
We wijzen tenminste 95% van onze vrijkomende woningen passend toe.	Gerealiseerd
De huurverhoging voor sociale huur per 1 juli 2018 bedraagt niet meer dan de inflatie.	Gerealiseerd
De huurverhoging voor vrije sectorwoningen (niet-DAEB) per 1 juli 2018 wordt vastgesteld in het beleidsdocument voor ons niet-DAEB segment.	Niet gerealiseerd
De huurverhoging voor bedrijfsruimten en overige vastgoed (niet-DAEB) per 1 juli 2018 is inflatievolgend (als de verhoging niet al contractueel is overeengekomen).	Gerealiseerd
We blijven binnen de wettelijk gestelde huursom van 1% boven inflatie.	Gerealiseerd
We hebben een beleidsuitwerking voor de huursombenadering vastgesteld.	Loopt nog
We sturen op het laag houden van de huurachterstanden van onze huurders: a. De achterstand van zittende huurders is < 1,2 % van de jaarhuur; b. De achterstand van vertrokken huurders is < 1,1 % van de jaarhuur.	Gerealiseerd 0,50% 0,53%
We sturen op het laag houden van huurachterstand door zo snel mogelijk bij het ontstaan van een huurachterstand persoonlijk contact te leggen met de betrokken huurders. Bo-Ex participeert actief in het project Vroegsignalering. Hierdoor versterken we de relatie met het Buurteam t.a.v. het voorkomen van grotere en andere problemen die vaak samengaan met huurachterstanden.	Gerealiseerd

Betaalbaarheid

De Passendheidstoets – en de doelstellingen daaromheen – is een betaalbaarheidsmaatregel. De 80-10-10 verdeling en de lokaal geformuleerde Prestatieafspraken 58%-12%-30% zijn beschikbaarheidsmaatregelen, gericht op de slaagkansen van doelgroepen in het aanbod.

Bij de aanvulling op de Prestatieafspraken heeft Bo-Ex, net als de collega's, ingestemd met een pilot huurkorting. Het doel van de pilot huurkorting is om huishoudens met een huur boven de voor hen geldende (verschilt naar leeftijd en huishoudensgrootte) aftoppingsgrens, en die in bezit zijn van een U-pas, een huurkorting te verlenen tot de aftoppingsgrens. De pilot duurt twee jaar en startte in 2017. Voor die periode stelt de gemeente € 2 miljoen beschikbaar. In 2018 zijn opnieuw kortingen verstrekt. De pilot eindigt in september 2019. Op dat moment moet worden besloten of de mensen die de huurkorting hebben ontvangen deze korting structureel blijven ontvangen en of en in welke mate Bo-Ex hier de financiële ruimte voor kan bieden.



Huren

Streefhuurbeleid

Bij woningen die leegkomen doordat huurders de woning opzeggen, wordt de huurprijs voor de nieuwe verhuring aangepast volgens het streefhuurbeleid. Dit beleid is in 2016 opnieuw opgezet in overleg met onze huurdersorganisatie STOK.

Het streefhuurbeleid is gebaseerd op de drie belangrijkste elementen uit het woningwaarderingssysteem. Dit zijn:

1. De grootte van de woning uitgedrukt in het aantal kamers;
2. de energetische kwaliteit volgens het energielabel; en
3. de locatie gerelateerd aan de WOZ-waarde.

De weging van de locatie is minder zwaar geworden, wat leidde tot een meer evenwichtige spreiding over de wijken bij de toewijzing van de sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen. Een reguliere woning kan in dit systeem maximaal 10 punten 'scoren' en krijgt een huurprijs van € 710,-. Een woning met 0 punten kost het minst: € 508,04 (prijspeil 1-1-2018). Woningen die binnen de planningsperiode van de meerjarenbegroting worden aangepakt kennen een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) en € 508,04.

Onzelfstandige woningen krijgen bij mutatie een huurprijs van maximaal de kwaliteitskortingsgrens zodat de betaalbaarheid voor jongeren is gewaarborgd. De huurprijs wordt daarnaast altijd afgetopt op de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem.

Huurverhoging

Huurders met een inkomen boven € 41.056 behoren niet tot de doelgroep van beleid van Bo-Ex. We zijn van mening dat deze huurders een meer marktconforme huurprijs moeten betalen. Daarom maakten we gebruik van de wettelijke mogelijkheid de huurprijs met 5,4% te verhogen.

Met de huurdersorganisatie STOK is overleg gevoerd over het beleid bij de jaarlijkse huurverhoging. Zij waren positief gestemd over het grote aantal huurders dat in 2018 geen huurverhoging zou krijgen. Desondanks kon STOK niet instemmen met de inkomensafhankelijke

huurverhoging voor de hoogste inkomensgroep. Daarover blijven we principieel van mening

verschillen. Desondanks stemde STOK in met het voorstel.

Categorie	aantal	%
Huishouden ≥ 4 pers. of AOW	2.431	1,4%
Huishouden ≤ €41.056	3.028	1,4%
Huishoudinkomen onbekend	1.628	1,4%
Huishoudinkomen > €41.056	638	5,4%
Onzelfstandig	1	1,4%
Geliberaliseerd, huurprijs lager dan maximaal	152	5,4%
Geliberaliseerd, huurprijs hoger dan maximaal	78	2,4%
Garages, bedrijfsruimten en parkeervlakken	754	2,4%
Bergingen	116	1,4%
Totaal	8.596	
Geen huurverhoging vanwege onderhoudswerkzaamheden	300	

In 2018 is aan 8.596 (2017: 8.095) eenheden een huurverhoging aangezegd. Dit waren naast sociale- en vrije sectorhuurwoningen ook kamers, garages / bergingen / parkeerplaatsen en bedrijfspanden of maatschappelijk onroerend goed. Het overgrote deel van de huurverhoging is aangezegd per 1 juli 2018. Voor 300 woningen is geen huurverhoging aangezegd vanwege lopende grootschalige onderhoudswerkzaamheden.

Bezwaren inkomensafhankelijke huurverhoging

	Reden bezwaar						
	Totaal	Inkomen 2017	Inkomen 2018	Huishoud- samenstelling	Zorg etc.	Overig	AOW
Definitief toegekend	50	20	7	9	4	6	4
Coulanceregeling toegepast	1	1	0	0	0	0	0
Afgewezen	35	3	7	5	3	16	1
Totaal	86	24	14	14	7	22	5

Bij het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen huurders de gelegenheid bezwaar te maken tegen de huurverhoging als het inkomen, na het toetsingsjaar van de belastingdienst, is gedaald. Ook op wettelijke gronden, zoals chronische ziekte, kunnen huurders een bezwaar indienen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2018 dienden 86 huurders een dergelijk bezwaar in. Dit is een stijging ten opzichte van 2017 (52).

Bezwaarprocedure huurverhoging

Huurders hebben tot 1 juli de tijd om bij de verhuurder bezwaar te maken tegen de huurverhoging. Wanneer de verhuurder het bezwaar afwijst, dan moet de huurder schriftelijk kenbaar maken of hij zich neerlegt bij deze afwijzing, of dat hij wil dat Bo-Ex de Huurcommissie vraagt een uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot huurverhoging. Ook wanneer de

huurder niets laat horen, moet de verhuurder de Huurcommissie vragen te oordelen of het voorstel tot huurverhoging redelijk is. Bij vijf huurders is dat laatste gebeurd. In alle gevallen heeft de Huurcommissie de huurverhoging redelijk bevonden.

De Huurcommissie heeft in 7 van de 8 procedures het voorstel tot huurverhoging als redelijk verklaard. Één verzoekschrift is nog in behandeling.

In 2018 ontvingen 90 huurders een aangetekende rappèlbrief omdat zij de aangezegde huurverhoging niet betaalden. Na het ontvangen van een rappèlbrief moet de huurder zelf voor 1 november aan de Huurcommissie vragen te oordelen of het voorstel tot huurverhoging redelijk is. Van deze 90 huurders heeft niemand van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Daarmee is de huurverhoging definitief geworden voor deze huurders.

Huurbetaling

Betalingsachterstand

De totale huurachterstand voor zittende huurders komt eind 2018 uit op 0,50% en is daarmee wederom gedaald (2017: 0,79%). Dit is de optelsom van de 4 uitgesplitste categorieën voor zittende huurder.

Ook de achterstand van de vertrokken huurders is gedaald, naar 0,53%. (2017: 1,3%) Een deel van deze daling is te verklaren doordat we zijn begonnen met het aanleggen van zogenaamde 'derdendossiers'. Dit zijn digitale dossiers van

vertrokken huurders die een (op dit moment) oninbare betalingsachterstand hebben en waar nog geen betalingsregeling voor was getroffen. Door de aanleg van deze dossiers is in een oogopslag te zien hoeveel vorderingen nog open staan, waardoor deze beter bewaakt kunnen worden.

In 2018 is een totaalbedrag van € 356.568,- in de derdendossiers geplaatst. Door de hernieuwde beoordeling van deze vorderingen is daarnaast een totaalbedrag van ongeveer € 80.000 definitief afgeboekt.



Ontruimingen

In een aantal gevallen leiden onze inspanningen op het gebied van Vroegsignalering en de algemene incassoprocedure met de deurwaarder niet tot een oplossing. In die gevallen rest dan de ontruiming van de woning. In 2018 zijn er 35 ontruimingen aangezegd. Daarvan zijn er uiteindelijk 12 uitgevoerd.

Het merendeel van de aangezegde ontruimingen werd geannuleerd. Onderstaand zijn de cijfers schematisch weergegeven.

Ontruimingen	2018	2017
Aangezegd	35	35
Waarvan geannuleerd	23	26
Waarvan doorgang	12	9
Vanwege huurschuld	10	7
Vanwege overlast	2	0
Vanwege hennep	0	2

Gezien de sterke dalingen van de huurachterstand én het aantal ontruimingen en de daling in het aantal dossiers dat bij een deurwaarder terecht komt, kunnen we zeggen dat de Vroegsignalering, zowel binnen Bo-Ex als in samenwerking met de Buurteams, duidelijk zijn vruchten afwerpt.

6. Beschikbaarheid

De gemeente Utrecht heeft de ambitie om te groeien tot een stad met 400.000 inwoners in 2030. Deze groei moet gerealiseerd worden op binnenstedelijke locaties, inclusief het voltooiën van Leidsche Rijn. Tegelijkertijd is, o.a. in de Woonvisie 2015 van de gemeente, geconstateerd dat het tekort aan sociale huurwoningen groeit. Utrecht staat dus voor een grote opgave om aan de vraag naar sociale huurwoningen te voldoen. Daarom hebben we in ons ondernemingsplan opgenomen hier een zo groot mogelijke bijdrage aan te willen leveren.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018				Resultaat
De verwachte omvang van de voorraad per 1 januari 2018 is 7.582 zelfstandige sociale huurwoningen. De omvang van de voorraad per 1 januari 2020 wordt nu geraamd op 7.705 woningen. Dit is visueel gemaakt in de grafiek "ontwikkeling aantal zelfstandige eenheden" opgenomen aan het eind van dit hoofdstuk.				Gerealiseerd: Verwachte omvang zelfstandige sociale huurwoningen per 1 januari 2020 is 7.705.
De omvang van de voorraad wordt beïnvloed door sloop, nieuwbouw en verkoop. De liberalisatie van woningen is per 1 augustus 2016 stopgezet.				Ter kennisgeving
Renovatie / sloop en vervangende nieuwbouw / nieuwbouw				
Project	(verwachte) aanpak En stand van zaken	Aantal woningen		Aantal woningen
		Huidig	Ambitie	Resultaat / stand van zaken 31 dec 2018
Reitdiepstraat	Sloop/nieuwbouw In ontwikkeling en bestemmingsplan procedure. Verwachting start sloop: 2020.	81	148	148
Ivoordreef	Sloop/nieuwbouw In ontwikkeling en bestemmingsplan procedure. Verwachte start sloop: 2020	174	≥ 100	≥ 100
Queridostraat	Renovatie of sloop/nieuwbouw In ontwikkeling en in overleg met bewonerscommissie	36	48 ¹	36 / 48
Rijnvliet	Nieuwbouw Bouw is gestart.	n.v.t.	73 egw	Start bouw 30 egw Oplevering 16 egw
Hoge Weide	Nieuwbouw Bouw is gestart	n.v.t.	61 app 32 egw	Start bouw 65 app en 34 egw
Verkoop	Verkoop van 35 woningen	n.v.t.	n.v.t.	17 woningen verkocht

¹ Queridostraat. Dit gaat alleen op als bij de bewoners draagvlak voor sloop/nieuwbouw wordt behaald.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat
Acquisitie In 2018 zet Bo-Ex zich in om gezamenlijk met collega corporaties, gemeente en ontwikkelaars kansen te verkrijgen op meer nieuwbouwlocaties. Op deze proactieve wijze verwachten we meer nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren. Dit doen we door:	Gerealiseerd
a. We opereren actief in de interne task force, om naast eigen mogelijke ontwikkellocaties te zoeken naar samenwerkingsverbanden met maatschappelijke instellingen en project ontwikkelende partijen, bouwers en collega corporaties.	Gerealiseerd
b. Samen met de andere corporaties continueren we het gebruik van de verdeling van de zogenaamde groslijst. Deze groslijst wordt gebruikt als communicatiemiddel tussen STUW corporaties en gemeente om versnellingen en kansen voor mogelijke locaties beter te kunnen benutten.	Gerealiseerd
c. Daarnaast hebben we samen met de andere corporaties vanuit STUW een propositie ontwikkeld, met daarin een gezamenlijke visie op locatieontwikkelingen, waarin de toegevoegde waarde van corporaties duidelijk wordt gemaakt. Door eenduidige en gezamenlijke profilering richting gemeente en ontwikkelaars, en continuering hiervan in 2018, worden de kansen op een actieve samenwerking op specifieke locaties verbeterd.	Gerealiseerd
Om de doorstroming te bevorderen, continueren we de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast wordt in STUW verband nagedacht over de regelingen voor doorschuiven.	Gerealiseerd
Met gebruik van de app "huisje huisje", wordt de doorstroming binnen ons bezit gestimuleerd, zodat bevorderd wordt dat de huurder naar wens kan wonen.	Gerealiseerd
We spannen ons in om vrijgekomen woningen zo snel mogelijk weer te verhuren, wat tot uiting komt in een maximale huurderiving van 2% per jaar.	0,47
We continueren de inzet van de Verhuisadviseur Senioren in 2018.	Gerealiseerd
We spannen ons in om in 2018 het woonruimteverdeelsysteem (verordening en WoningNet in samenhang) op de agenda van STUW en gemeente te zetten. Het huidige systeem is verstopt en bevordert de realisatie van de doelen niet meer adequaat.	Gerealiseerd
We gaan actief op zoek naar mogelijkheden in nieuwbouw, verbouw van kantoren en eventuele aankoop van woningen. Hiervoor is de taskforce zoals hiervoor genoemd opgericht.	Gerealiseerd

Toelichting

Verwachting omvang zelfstandige sociale huurwoningen

Per 1 januari 2019 is de omvang van zelfstandige sociale huurwoningen 7.581. Dit is lager dan verwacht in het jaarplan van 2018 (7.616). De reden hiervoor is dat er in 2018 minder woningen zijn opgeleverd dan verwacht. Deze woningen worden in 2019 opgeleverd.

Per 1 januari 2020 is de verwachte omvang van zelfstandige sociale huurwoningen ruim hoger (7.705) dan verwacht in het jaarplan 2018 (7.582). De reden hiervoor is dat de sloop van de Ivoordreef en de Reitdiepstraat start in 2020 in plaats van 2019, zoals verwacht bij het opstellen van het jaarplan 2018.

Aan het eind van dit hoofdstuk staan twee grafieken opgenomen betreffende de ontwikkeling van zelfstandige eenheden 2018 – 2022 en de prognose ontwikkeling zelfstandige eenheden 2018 – 2022.

Renovatie / sloop en nieuwbouw / nieuwbouw

Toelichting op de tabel Projecten geldend voor 2018

Ivoordreef en Reitdiepstraat	In 2018 zijn we verder gegaan met het planvormingstraject voor beide projecten. Het aanbestedingstraject is nog niet gestart. Het proces met de gemeente vergt meer tijd.
Queridostraat	In 2018 heeft het gesprek plaatsgevonden met de bewoners over de te verrichten onderzoeken om te komen tot verschillende scenario's.
Rijnvliet en Hoge Weide	In 2018 zijn we gestart met de bouw van 30 woningen in Rijnvliet en 99 woningen in Hoge Weide. In 2018 zijn 16 woningen van Rijnvliet opgeleverd. Hierbij vragen we een EPV-bijdrage. Dit is in 2018 administratief ingeregeld in de organisatie.
Verkoop	In 2018 hebben we 17 woningen verkocht. Begroot was 35.
Onderzoek naar mogelijkheden voor "Optopping"	In 2018 zijn we gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden om bij bestaande complexen, gebruikmakend van lichtgewicht woningconcepten, een uitbreiding van de woningaantallen te realiseren door zogenaamde optopping. In 2019 wordt dit gecontinueerd en zal naar verwachting een investeringsaanvraag worden ingediend bij de RvC. Daarnaast is ook gekeken naar de transformatie van garageboxen naar woningen in Kanaleneiland.

Continueren inkomensafhankelijke huurverhoging en nadenken over doorschuifregelingen in STUW verband

- De inkomensafhankelijke huurverhoging is toegepast bij 637 huurders.
- In 2018 is in een STUW-werkgroep inclusief huurdersvertegenwoordiging nagedacht over de doorschuifregeling. Dit heeft geresulteerd in een advies voor de stuurgroep Huren. In de nieuwe huisvestingsverordening die in 2019 van kracht wordt komt dit terug. Daarbij wordt WoningNet hier op ingeregeld.

Ouderenadviseur / Verhuisadviseur Senioren

In 2018 is de inzet van de ouderenadviseur / Verhuisadviseur Senioren gecontinueerd. Voor 2019 is de ouderenadviseur omgedoopt in verhuisadviseur senioren. Activiteiten: het verstrekken van informatie is de belangrijkste taak van de verhuisadviseur, samen met het geven van een reëel beeld van de mogelijkheden en het adviseren over de beste aanpak om een andere woning te vinden. Ook het helpen bij het zoeken, reageren en accepteren van een nieuwe woning is een taak voor (een deel van) de cliënten. Op de tweede plaats komt het (helpen) uitvoeren van (regel)werk. Effecten in 2018 (heel kort): 144 nieuwe aanmeldingen en 48 verhuizingen. Kosten: STUW corporaties in gezamenlijkheid.

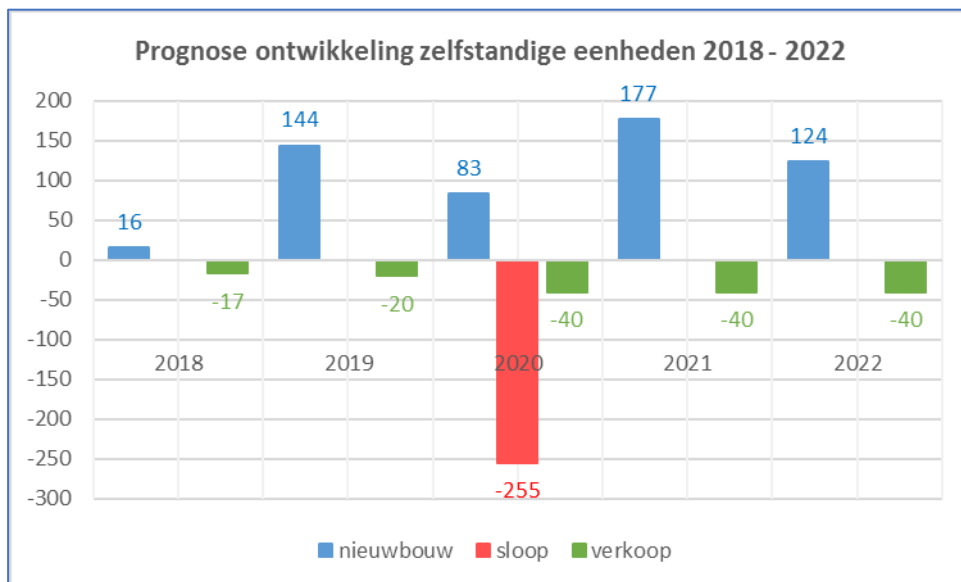
Woonruimteverdeelsysteem

In 2018 sprak de STUW met de gemeente over het woonruimteverdeelsysteem. De huisvestingsverordening wordt in juli 2019 vernieuwd. Vanuit het overleg zijn voorstellen gedaan om mee te nemen in de nieuwe huisvestingsverordening ter bevordering van de doorstroming. Een voorbeeld hiervan is dat het waarschijnlijk mogelijk wordt bij reageren een deel van de inschrijftijd te behouden.

Taskforce acquisitie

Het acquireren van nieuwe locaties is in deze markt heel lastig geworden. Enerzijds omdat we geen locaties rechtstreeks van de gemeente kunnen verwerven en dus veelal moeten concurreren met de markt. Meer sturing van de gemeente is gewenst maar verwachten we niet eerder dan in het 2^{de} tertiaal 2019 nadat de nieuwe Woonvisie is vastgesteld. Daarnaast zien we dat de bouwkosten verder zijn toegenomen. Om toch kansen te houden op nieuwe locaties zoeken we de samenwerking met de andere corporaties.

Grafiek betreffende de geprognosticeerde ontwikkeling van zelfstandige eenheden 2018 – 2022.



De woningvoorraad

Omvang en samenstelling

De omvang van de woningvoorraad is (bijna) ieder jaar aan wijzigingen onderhevig door nieuwbouw en verkoop. Ultimo 2018 beschikte Bo-Ex over 8.962 zelfstandige en onzelfstandige woningen. Dit aantal is inclusief het aandeel (50%) in de woongebouwen Cambridgelaan en MAX. Deze woongebouwen zijn in ongedeeld eigendom met collega-corporatie SSH. Het beheer van deze woningen is, op basis van een samenwerkingsovereenkomst, ondergebracht bij SSH en Jebber. (Cambridgelaan resp. MAX)

De ontwikkeling ten opzichte van ultimo 2017 (8.961 woningen) is als volgt:

- Minus 17 verkochte woningen,
- correctie op aantal wooneenheden van SSH door afronding (-1),
- splitsing van woningen naar meerdere zelfstandige wooneenheden (+3)
- oplevering nieuwbouw (+16)

Type verhuureenheden	DAEB	Niet DAEB	
Eengezinswoningen	866	83	
Meergezinswoningen	6.467	146	
Studenteneenheden	1.264	-	
Extramurale Zorg	136	-	
Totaal	8.733	229	8.962
Bedrijfsonroerend goed	-	179	
Maatschappelijk vastgoed	69	-	
Intramurale Zorg	165	-	
Garagebox	-	180	
Parkeerplaats	-	581	
Totaal	234	940	1.174
			10.136

Verkoop

	Begroot	Gerealiseerd
Aantal woningen	35	17
Opbrengst	€ 7.738.000	€ 4.709.299
Netto opbrengst	€ 1.582.000	€ 1.242.154
Kosten	€ 753.500	€ 944.636

Toelichting op het eindresultaat van 2018:

- In de gerealiseerde aantallen en bedragen zijn alle verkochte woningen meegenomen.
- Bovenstaande overzicht is exclusief organisatiekosten.
- Hoewel minder dan de helft van het begrote aantal woningen is verkocht, is door gunstige marktprijzen de netto opbrengst (na aftrek kosten en boekwaarde) uiteindelijk 21% lager dan begroot.

De begrote verkoopcijfers zijn niet gehaald. De redenen hiervoor zijn:

- Verkoopvijver is door verkoop van afgelopen jaren substantieel kleiner geworden, waardoor er minder woningen vrij komen om verkocht te worden.
- Ca. 10% van de verkoopvijver bestaat momenteel uit woongroep-woningen, deze komen niet vrij voor verkoop.
- Weinig overloop van woningen van 2017 naar 2018 voor de verkoop.

Geplande actie: Gestart met het onder de loep nemen van de verkoopvijver in het kader van het nieuwe ondernemingsplan. Bij het opstellen hiervan wordt o.a. het onderwerp "aandeel niet-daeb woningen in de verkoopvijver" meegenomen.

Algemeen

Bij de verkoop wordt voldaan aan de voorwaarden voortvloeiende uit de Woningwet.

Verhuringen

In 2018 zijn in totaal 1.301 eenheden verhuurd, inclusief onzelfstandige eenheden en de woongebouwen in beheer bij SSH. Dit aantal verhuringen is iets lager dan in 2017 (1.393).

Verhuringtype	Totaal aantal 2018	Aantal van Bo-Ex	Aantal t.b.v. verantwoording inkomstenstoets
Zelfstandige eenheden regulier	1.030 (incl. 613 SSH)	580	1.030
Zelfstandige eenheden vrije sector	21	21	
Zelfstandige eenheden bruikleenovereenkomst	28	28	
Onzelfstandige eenheden	142	142	142
Verhuring aan Bo-Ex	21	21	
Bedrijfsruimten	3	3	
Bergingen	7	7	
Garages	9	9	
Parkeerplekken	40	40	
Totaal	1.301	851	1.172

Toewijzingen 2018 in Utrecht en Nieuwegein.

1 persoons huishouden	Inkomen	Huur				Totaal	% passend (primaire doelgroep)	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		≤ € 417,34	€ 417,34 t/m 597,30	€ 597,30 t/m 710,68	> 710,68 Liberalisatiegrens			
Geen AOW	≤€ 22.400	707	210	2	0	919	99,78	0,22
	>€ 22.400	4	7	60	2	73	82,19	17,81
AOW	≤€ 22.357	0	16	2	0	18	88,89	11,11
	>€ 22.357	1	2	1	0	4	25,00	75,00
Subtotaal		712	235	65	2	1.014		

2 persoons huishouden	Inkomen	Huur				Totaal	% passend (primaire doelgroep)	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		≤ € 417,34	€ 417,34 t/m 597,30	€ 597,30 t/m 710,68	> 710,68 Liberalisatiegrens			
Geen AOW	≤€ 30.400	5	38	0	0	43	100	0
	>€ 30.400	1	2	11	18	32	34,38	65,62
AOW	≤€ 30.400	0	2	0	0	2	100	0
	>€ 30.400	0	1	1	0	2	50,00	50
Subtotaal		6	43	12	18	79		

≥ 3 persoons huishouden	Inkomen	Huur				Totaal	% passend (primaire doelgroep)	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		≤ € 417,34	€ 417,34 t/m 597,30	€ 597,30 t/m 710,68	> 710,68 Liberalisatiegrens			
Geen AOW	≤€ 30.400	0	59	1	0	60	98,33	1,67
	>€ 30.400	0	3	35	1	39	89,74	10,26
AOW	≤€ 30.400	0	0	0	0	0	0,00	0,00
	>€ 30.400	0	0	1	0	1	100,00	0,00
Subtotaal		0	62	37	1	100		

Totaal	718	340	114	21	1.193	97%	3%
Passend toegewezen conform Passendheidsnorm					1.146	96,06%	
Toewijzingen op basis van beleid (Passendheid niet van toepassing)					21		
Niet-passend toegewezen conform Passendheidsnorm					5		
Vrije sectorwoning					21		

Passend toewijzen

Passend toewijzen houdt in dat woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen nog in aanmerking komen voor woningen met een huur tot die huurtoeslaggrens.

Hierdoor krijgen huurders met een laag inkomen alleen nog een woning toegewezen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Minstens 95% van de woningen die worden toegewezen aan woningzoekenden met een huurtoeslag, dient een 'passende' huurprijs te hebben. Wij realiseerden 96,06%.



Inkomenstoets

Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018). Daarnaast mogen corporaties 10% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen en 10% aan de hogere inkomens. Overigens is dit een tijdelijke regeling, die loopt tot 1 januari 2021. Daarna gelden weer de regels die vóór 1 juli 2015 ook golden: namelijk dat minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een bescheiden inkomen.

Bo-Ex kiest primair voor het bedienen van de lage inkomensgroepen. Ons uitgangspunt is dat we (zo mogelijk) alle sociale huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens passend toewijzen.

Bij het adverteren van woningen is aangegeven dat de woning uitsluitend bestemd is voor huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.798. Om de 80%-regel te monitoren, monitoren we periodiek wat de actuele stand van zaken is.

De maatregel geldt voor alle zelfstandige en onzelfstandige woningen in het bezit van Bo-Ex die onder het DAEB-regime vallen. De zelfstandige woningen van de Cambridgelaan en MAX zijn gezamenlijk ongedeeld eigendom van Bo-Ex en SSH. Ze worden volledig door laatstgenoemde beheerd. Om die reden zijn er afspraken met de SSH gemaakt over de verantwoording van de nieuwe verhuringen in deze complexen.

Van alle verhuurde DAEB-eenheden is 98,1% verhuurd aan huishoudens met een inkomen lager dan € 36.798. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de kaders vanuit de rijksoverheid en aan onze strategische doelstelling om alleen de laagste inkomensgroepen te bedienen.

7. Duurzaamheid

Wij richten ons in het kader van de duurzaamheid primair op het verlagen van de energielasten en daarmee de woonlasten voor onze huurders. We delen met de gemeente de ambitie om in 2030 een gemiddeld energie neutrale woningvoorraad hebben. Als tussenstap is vastgelegd dat onze woningvoorraad in 2020 gemiddeld een energie-index van 1.21 – 1.40 (label B) heeft.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat
We realiseren in 2018 483 labelstappen. Dit betekent dat we eind 2018 ten minste 69% van de benodigde labelstappen zullen hebben gerealiseerd van onze doelstelling om in 2020 een woningvoorraad met gemiddeld label B te hebben. We zitten dan op koers om de doelstelling te halen.	680 labelstappen
Bij de nieuwbouw van eengezinswoningen is het uitgangspunt dat deze direct energieneutraal (EPC=0) worden uitgevoerd.	Gerealiseerd
Voor de projecten voor groot onderhoud met energiebesparende maatregelen wordt het realiseren van energieneutraliteit onderzocht. Hiervoor stellen we in 2018 een routekaart op die inzicht geeft in de diverse scenario's, mogelijkheden en kosten. Hiermee gaan we het gesprek aan met huurders en gemeente in het kader van het nieuwe ondernemingsplan.	Gerealiseerd
Zowel bij projecten waar wij verdergaande energiebesparende en duurzame maatregelen toepassen, als bij projecten waar dit niet haalbaar is, wordt standaard een no-regret aanpak meegenomen in het investeringsvoorstel. Deze aanpak staat daarmee toekomstige verduurzamingsopgaven niet in de weg. De no-regret aanpak houdt in dat we de kennis van dit moment efficiënt toepassen in de ontwikkeling naar een toekomstige energie neutrale voorraad.	Gerealiseerd
In 2018 voorzien we ten minste 350 woningen van zonnepanelen.	Niet gerealiseerd
In 2018 integreren we het IRIS project in het programma voor de aanpak van Kanaleneiland Zuid.	Gerealiseerd

Toelichting

Labelstappen

Gerealiseerde labelstappen	2018	2017
Renovaties	55	1.186
Diverse planmatige energieprojecten	625	75
Totaal	680	1.261

In totaal zijn er in 2018 680 labelstappen gemaakt. Dit is hoger dan de doelstelling van 483 labelstappen.

Vanaf 2011 tot aan 2020 moeten we gemiddeld 700 labelstappen per jaar halen om de doelstelling van energielabel B te behalen. Aangezien de rekenmethodiek tussentijds is aangepast van labels naar energie indexen, kunnen we de huidige stand van zaken niet meer terug relateren aan de eerder genoemde gemiddelde 700

labelstappen per jaar. Energielabel B is nu energie index 1,25. Met de dit jaar gemaakt energie index stappen liggen we nog steeds ruim op koers om in 2020 energie index 1,25 te behalen.

Energiebesparingscampagne

Sinds 2016 geven we samen met de andere Utrechtse corporaties gratis energieadviezen aan belangstellende huurders. In 2018 hebben wij aan 38 huurders energieadviezen gegeven.

Nieuwbouw eengezinswoningen energieneutraal

Zowel deels opgeleverde en in aanbouw zijnde nieuwbouw eengezinswoningen in Rijnvliet (30) als die in Hoge Weide (34) zijn energieneutraal.

Routekaart energietransitie

Op basis van de vastgoeddata die in het precisieonderhoud vastgoed informatie systeem staan (eind 2018 100% gevuld) is samen met duurzaamheidsadviseur Blue Terra en Luxs een energie transitietool ontwikkeld. Per cluster kunnen we op basis van verschillende scenario's inzicht krijgen op de verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Dit levert ons meer duidelijkheid over de samenhang van de sociale, technische en financiële impact van de mogelijke scenario's. In 2019 wordt dit verder doorontwikkeld.

No-regret aanpak in investeringsvoorstel

Bij alle projecten waar we mee bezig zijn, van renovatie tot planmatig onderhoud, denken we na over de aanpak en dat dit in de toekomst verdere verduurzamingsmaatregelen niet in de weg staat. Een voorbeeld hiervan is onze participatie in de isolatie uitdaging samen met Mitros en Portaal. Hierbij dagen we de markt uit om te komen met een innovatief isolatieproduct, waarmee we tegen minder kosten (integraal bekeken), dunner materiaal en lagere impact qua aanbrengen voor de huurder de woning klaar kunnen maken voor lage temperatuur verwarming. Vanuit de no-regret gedachte kiezen we er nu bewust voor om niet te gaan voor een isolatiemateriaal dat geschikt is voor NOM (Nul Op de Meter) woningen.

Zonnepanelen

De voortgang van het zonnepanelen programma blijft achter.

Eind 2018 zijn uiteindelijk 61 woningen voorzien van zonnepanelen in plaats van de begrote 350.

Dit tegenvallende resultaat is aan de volgende redenen toe te schrijven:

- De informatieuitwisseling en uitleg hierbij met STOK heeft veel tijd gekost.
- Gevoed door de onduidelijkheid omtrent de salderingsregeling hebben we uitgebreide overwegingen gemaakt of we het programma zouden moeten aanpassen. Gezien de laatste stand van de ontwikkelingen is dit vooralsnog niet noodzakelijk.
- Communicatietraject met huurders: uit de evaluatie van bewonerscommunicatie is gebleken dat traditionele benadering met een bewonersavond minder goed werkt. Daarom willen we meer inzetten op laagdrempelige en persoonlijke communicatie.

Het is bij de corporaties een bekend fenomeen dat ondanks dat het aanbod voor de huurder alleen maar een besparing oplevert en zij verder ontzorgd worden, er bij veel huurders toch een wantrouwen leeft ten opzichte van de corporatie, waardoor het een intensief communicatietraject vergt om een hoog deelnamepercentage te realiseren.

Vorbereiding uitvoering ten behoeve van realisatie zonnepanelen programma in 2019:

- Er wordt een jaarplanning opgezet om een zogenaamd uitvoeringstreintje te creëren, waarmee de uitvoering zo efficiënt mogelijk verloopt en we in 2019 de doelstelling van het zonnepanelenprogramma kunnen realiseren.

Monitoring eerste pilot project

Aan de hand van de monitoring van het eerste pilot project aan de Veeartsenijstraat kunnen we concluderen dat de installaties goed werken en in 2018 ruim meer elektriciteit hebben opgewekt dan vooraf verwacht.

Risico

De haalbaarheid van het zonnepanelen programma is mede afhankelijk van de beschikbaarheid van installateurs (beschikbare menskracht) en materialen.

Impact

De impact van het zonnepanelenprogramma op de organisatie is relatief groot. Om voldoende capaciteit te hebben voor de uitvoering hiervan, wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande natuurlijke momenten (bijvoorbeeld een combinatie met groot/planmatig onderhoudsprojecten).

Integratie IRIS in aanpak Kanaleneiland Zuid (KEZ)

Met de geplande aanpak van de Columbuslaan wordt het IRIS programma geïntegreerd in de aanpak van Kanaleneiland Zuid.

Nieuwe ontwikkelingen en overige activiteiten

Naast de hiervoor beschreven activiteiten in het kader van de realisatie van het ondernemingsplan vindt nog een aantal aanvullende activiteiten plaats.

Complex Henriëttedreef	In 2018 heeft het bouwteam de technische en financiële plannen voor het Inside-Out renovatieconcept verder uitgewerkt. Daarnaast is de subsidieaanvraag voor het uitvoeringstraject onderbouwd en ingediend. Vanuit andere partijen zoals gemeente en rijksoverheid is er veel aandacht voor dit project. Zo hebben op 17 oktober 2018 de Koning en minister Ollongren een bezoek gebracht aan de proefwoning. NB: Begin 2019 is de aangevraagde subsidie toegekend.
St. Antonius Gasthuis proefopstelling warmtepomp	Alle werkzaamheden zijn gereed op het aanpassen van de stroomvoorziening na. Stedin moet haar elektranet nog aanpassen.
Nieuwbouwproject Rijnvliet	In het project Rijnvliet passen we voor het eerst de Energie Prestatie Vergoeding toe. Met input vanuit het project is dit in 2018 administratief ingeregeld. De komende periode wordt gebruikt voor monitoring en ondersteuning van de nieuwe bewoners.
Gasloos maken van de woningvoorraad	In 2018 zijn we betrokken bij het project Overvecht Noord aardgasvrij. Hiervoor zijn we in 2018 gestart met het afkoppelen van kookgas in woningen in één van onze complexen in Overvecht Noord. Ondertussen zijn er 8 woningen afgekoppeld van het gas. Daarnaast hebben we onderzocht of dit concept is uit te breiden naar een projectmatige aanpak in bewoonde staat. Hierbij is het belangrijk dat het voor zowel de huurder als voor Bo-Ex financieel haalbaar is. We onderzoeken bijvoorbeeld of een leaseconstructie van witgoed hierin een optie is. Hierover is ook contact met de betreffende bewonerscommissie. In 2019 gaan we hiermee verder.
Gasgestookte CV-ketels omzetten naar alternatieve warmtebronnen	In het kader van onze ambitie om in 2018 te komen tot een eerste aanzet voor de ontwikkeling van beleid om de reguliere jaarlijkse vervanging van haar gasgestookte CV-ketels om te zetten naar duurzame alternatieve warmtebronnen, is onderzocht of een lokale WKK-centrale een alternatief kan zijn. In 2019 wordt dit als pilot verder uitgewerkt.

8. Kwaliteit

De kwaliteit van onze woningvoorraad op voldoende niveau brengen én houden zien we als een van onze prioriteiten. Huurders en overheden stellen hogere eisen aan de kwaliteit in termen van veiligheid en gezondheid maar ook steeds meer in termen van duurzaamheid. Voor woningcorporaties is beheer en onderhoud de langst durende en financieel meest omvangrijke fase in de levenscyclus van woningen. De onderhoudskwaliteit heeft bovendien grote invloed op zowel de tevredenheid van huurders als op de waarde van het onroerend goed.

Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018				Resultaat
Het productieprogramma voor renovatie en groot onderhoud ziet er voor 2018 als volgt uit:				
Wijk	Project	Fase	Won	Resultaat
Kanaleneiland	Alexander de Grotelaan II Alexander de Grotelaan III	In voorbereiding	96	Beide in voorbereiding
	Livingstonelaan III	In uitvoering	48	Gerealiseerd
	Columbuslaan III	In uitvoering	48	In 2018 voorbereid, start bouw in 2019
Lombok	Project 507	In voorbereiding	353	In 2018 planvorming en gesprek met bewonerscommissie, start uitvoering proefwoningen in 2019
Hoograven	Rietveldcomplex fase 3	In uitvoering	194	Gerealiseerd
Overvecht	Henriëttedreef	In uitvoering	58	In voorbereiding, in 2018 monitoring proefwoning, start uitvoering in 2019.
In 2018 voorzien we 100% van de woningvoorraad van het 'Bo-Ex onderhoudslabel'.				Gerealiseerd
In 2018 voldoet minimaal 30% van de woningvoorraad aan de VGD-normen.				Gerealiseerd
We continueren de implementatie van precisieonderhoud in de organisatie. De doelstelling om onze gehele voorraad te voorzien van een onderhoudslabel draagt hieraan bij.				Gerealiseerd

Bijzonderheden bij de projecten in de renovatie- en grootonderhoudstabel.

Kanaleneiland	Het IRIS project is in de programma-aanpak voor Kanaleneiland Zuid geïntegreerd. De uitvoering van Columbuslaan III in 2019 is hiervan het eerste project.
Lombok	De kwaliteit van complex 507 is zodanig dat een ingreep in de komende jaren noodzakelijk is. Met de bewonerscommissie de Toekomstclub is gestart met het uitvoeren van het technisch onderzoek. Dit is in 2018 opgeleverd. Op basis hiervan is samen met

Bijzonderheden bij de projecten in de renovatie- en grootonderhoudstabel.

	de bewonerscommissie overeenstemming bereikt over het uitvoeren van een aantal proefwoningen. De uitvoering hiervan start in 2019. Daarnaast zijn in 2018 gesprekken gevoerd met de Toekomstclub om te komen tot een uitwerking van zelfbeheer in dit complex.
Hoograven	De werkzaamheden zijn in 2018 afgerond. In de zomer is dit afgesloten met een groot buurtfeest waar ook burgemeester Jan van Zanen aanwezig was.
Overvecht	Henriëttedreef (58 woningen) We hebben de ambitie om het complex Henriëttedreef energie positief te maken. Hiervoor heeft het bouwteam het Inside-Out renovatiepakket mede op basis van de resultaten uit de monitoring van de proefwoning verder doorontwikkeld. Ook is in 2018 de TKI Top Sectoren Urban Energy subsidieaanvraag voor de uitvoering verstuurd. ²
	Hanoidreef (116 woningen) Met een adviseur verschillende scenario's opgesteld. Hierbij wordt naast renovatie op verschillende niveaus (niveau Kwazega+/label A of niveau Henriëttedreef) ook gekeken naar de mogelijkheden van sloop-nieuwbouw en mogelijke samenwerking met een ontwikkelaar. Doel hiervan is om op deze plek in Overvecht tot een meer gemengde doelgroep van bewoners te komen met sociale huur en midden huur.
Tuinwijk	In 2018 zijn de werkzaamheden voor de renovatie van 35 woningen aan de Van Humboldtstraat en J.D. van der Waalsstraat afgerond.

Implementatie precisieonderhoud

Visie op kwaliteit

Bo-Ex heeft haar visie op de kwaliteit van haar woningvoorraad vastgelegd in de notitie "De veilige, gezonde, duurzame en goed onderhouden woning". Deze visie is opgenomen in de Prestatieafspraken. Ook het renovatieprogramma is hierin opgenomen. In de periode tot en met 2020 omvat dit programma 1.248 woningen. In 2018 zijn we verder gegaan met de implementatie van ons nieuwe onderhoudsbeleid, namelijk precisieonderhoud. Het cyclisch denken binnen de onderhoudsstrategie

wordt hierbij losgelaten. Precisieonderhoud is een data-gedreven onderhoudsmethodiek. In 2018 is het digitale informatiesysteem verder gevuld, tot 100% van ons bezit. Hierbij zijn het onderhoudslabel en de VGD-normen meegenomen. Voor de bepaling van het technische kwaliteitsniveau hanteren we als uitgangspunt de conditiemetingsmethode conform NEN 2767. Bo-Ex hanteert voor haar voorraad ten minste conditie 3.

In 2018 zijn voor de implementatie van precisieonderhoud de volgende doelen bereikt:

- Volledige werkarchitectuur (o.a. proces, ICT landschap, monitoring enz.) voor Precisieonderhoud is operationeel;
- Personeel is getraind in het primaire proces en heeft ervaring in de praktijk;
- Ondersteunende (bv. data-analyse) en besturende processen (bv. MJOB PO) zijn voor 80% ingericht;
- 100% van de woningen is ingevoerd in de applicatie voor Precisieonderhoud en heeft een Onderhoudslabel;
- Datalevering is vast onderdeel van het opdrachtgeverschap;
- De Informatiefunctie Precisieonderhoud is operationeel;

² Henriëttedreef. Begin 2019 is deze subsidie toegezegd.

Onderhoud

De kosten van het onderhoud van het bezit vormen jaarlijks een grote exploitatielast. In 2018 is voor een bedrag van € 15.789.000 aan onderhoud besteed. Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

Lasten onderhoudsactiviteiten x € 1.000	Begroting 2018	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Planmatig onderhoud en asbestsanering	6.451	8.429	6.528
Mutatieonderhoud	783	1.181	711
Serviceonderhoud	1.580	1.814	1.429
Contractonderhoud	1.285	1.212	1.359
Overig onderhoud	573	656	569
Toegerekende uren aan onderhoud	- 648	- 544	- 588
Toegerekende organisatiekosten	2.468	3.041	2.767
Totaal	12.490	15.789	12.775

Planmatig onderhoud en asbestsanering

Planmatig onderhoud is het onderhoud dat complexmatig wordt uitgevoerd conform een meerjarenonderhoudsbegroting. Bijvoorbeeld schilderwerk, vervangen van dakbedekking en asbestsanering. Ook het onderhoud aan installaties, zoals cv-ketels en liften valt hieronder

De realisatie van Planmatig Onderhoud in 2018 is hoger dan is begroot. De realisatie is hoger door pré-planmatige werkzaamheden en meerwerk op projecten uit 2017 en 2018.

Het meerwerk heeft betrekking op overlopende projecten uit 2017. Dit is veroorzaakt door prijsstijging ten opzichte van 2017 en aanvullende werkzaamheden die tijdens de uitvoering in 2018 zijn geconstateerd.

In 2015 is beleid vastgesteld waarin het Aedes-protocol Asbestverwijdering is opgenomen. Dit beleid heeft als uitgangspunt dat in een periode van 10 jaar de woningvoorraad van Bo-Ex asbestveilig wordt gemaakt. In 2018 hebben in 230 woningen asbestsaneringen plaatsgevonden.

De onderstaande tabel geeft de opbouw van begroting en realisatie weer:

Planmatig onderhoud en asbestsanering x € 1.000	Begroot 2018	NUBBV 2017	NUBBV 2018	Budget aanvraag	Besteedbaar budget 2018	Realisatie 2018	Meer-Minderwerk
Planmatig onderhoud 2017		1.430			1.430	1.726	296
Planmatig onderhoud 2018	5.949		- 1.197	715	5.467	5.379	- 88
Planmatig onderhoud SSH	190				190	186	- 4
Préplanmatig onderhoud						296	296
Asbest tijdens project	200	112	- 927	1.085	470	513	43
Asbest incidenteel	112				112	329	217
Totaal	6.451	1.542	- 2.124	1.800	7.669	8.429	760

NUBBV: niet uit de balans blijvende verplichtingen

Service- en mutatieonderhoud

Het serviceonderhoud is het dagelijkse onderhoud dat voor rekening van Bo-Ex komt. Het gaat daarbij om reparatieverzoeken van huurders en werkzaamheden die voortkomen uit service-abonnementen waarbij de onderhoudsverplichting van huurders door Bo-Ex is overgenomen. Het serviceonderhoud is ten opzichte van 2017 gestegen. Dit komt door een stijging in het aantal serviceverzoeken en door meer uitbesteding van onderhoudswerkzaamheden. De stijgende uitbesteding heeft te maken met een hoog ziekteverzuim in het afgelopen jaar waardoor de planning onder druk komt te staan. Er is meer uitbesteed om zo aan onze eigen KPI te voldoen.

Onder mutatieonderhoud wordt het onderhoud verstaan dat wordt uitgevoerd om een woning, na de huuropzegging, weer op het juiste kwaliteitsniveau te brengen voor de nieuwe verhuring. De kosten voor mutatieonderhoud waren hoger dan begroot. Dit is te verklaren door een aanpassing in het mutatie-onderhoudsbeleid.

Contractonderhoud

Onder contractonderhoud worden de onderhoudslasten verantwoord van werkzaamheden waarvoor Bo-ex een serviceovereenkomst heeft afgesloten met leveranciers, zoals onderhoud aan de centrale verwarming en liften.

Overig Onderhoud

Overige onderhoudslasten zijn lasten van werkzaamheden die geen planmatig karakter hebben of een verwijzing hebben naar service- of mutatieonderhoud. Bijvoorbeeld de eigenarenbijdrage voor onderhoud aan huurwoningen binnen de VvE.

Toegerekende uren aan onderhoud

Toegerekende uren aan onderhoud zijn personeelslasten die zijn toegerekend aan onderhoud.

Organisatiekosten.

Organisatiekosten zijn beheerlasten die toegerekend aan onderhoud.

Opbouw NUBBV 2017 op hoofdlijnen:

- Planmatige werkzaamheden in de Utrechtse Rivierenbuurt. Dit project heeft een lange opstartperiode gekend waardoor de levering van materialen achterbleven.
- Werkzaamheden complex 507, gericht op het “wind en waterdicht” houden, vooruitlopend op de renovatiewerkzaamheden.
- Uitlopen van onderhoudswerkzaamheden aan het casco vanwege weersomstandigheden.

Opbouw NUBBV 2018

- Vanwege het aantreffen van asbest in de voorbereiding van planmatige werkzaamheden aan de Antoniushof, is het project vertraagd.
- Het verduurzamen van een woongebouw aan de Nicolaasweg.
- Het vervangen van schuiframen in het complex aan de Gerrit Rietveldhof.

Veiligheid en gezondheid

Politie Keurmerk

In onze visie op het kwaliteitsniveau van onze woningvoorraad speelt het onderdeel inbraakveiligheid een belangrijke rol. Hierbij is het uitgangspunt dat het Politie Keurmerk Veilige woning van toepassing is. Uiterlijk 2023 dienen al onze woningen van een dergelijk keurmerk te zijn voorzien. Om dit te bereiken is een uitvoeringsplan opgesteld. Voor 2018 heeft dit betekend dat voor 282 woningen dit keurmerk is verkregen. 25% van onze voorraad voldoet ultimo 2018 aan ons uitgangspunt.

Overigens kunnen onze huurders altijd van onze gecertificeerde medewerkers een advies krijgen om de woning zelf veiliger te maken. Ook wordt bij diverse gelegenheden voorlichting gegeven om inbraken te voorkomen. Dit gaat in goede samenwerking met de Utrechtse politie. Daarnaast krijgen huurders een korting van 33% op materiaal- en arbeidskosten als zij door Bo-Ex veilig hang- en sluitwerk laten aanbrengen. In 2018 hebben 4 bewoners van deze regeling gebruik gemaakt

Brandveiligheid

Samen met de Veiligheidsregio Utrecht zijn onzelfstandige wooneenheden en woongroepen gecontroleerd. Het gaat hierbij alleen om woningen waar meer dan vier personen staan ingeschreven. Alle onzelfstandige wooneenheden en woongroepen voldoen aan de gestelde eisen.

9. Wonen, zorg en leefbaarheid

Kwetsbare mensen vormen een belangrijke doelgroep van Bo-Ex. Kwetsbaarheid kan voortkomen uit een fysieke, verstandelijke of psychische beperking. Door verschillende maatschappelijke en demografische ontwikkelingen zien we dat het voor een groeiend aantal van onze huurders lastig is om de kwaliteit van wonen en leven te behouden of verbeteren. Dit uit zich soms in de wens of noodzaak tot aanpassingen in de woning. En het komt ook tot uiting in financiële problemen, overlast en burenruzies, gevoel van onveiligheid en verminderde beleving van leefbaarheid in de buurt.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat
We verbeteren de informatie en communicatie aan huurders over de mogelijkheden voor aanpasbaarheid (veiligheid, sociaal & technisch) van woningen..	Loopt
We ontwikkelen in overleg en samenwerking met de STUW collega's een visie op de behoefte aan levensloop bestendig wonen in Utrecht. Naar aanleiding hiervan komen we met concrete doelen voor Bo-Ex.	Niet gerealiseerd
We stellen leefbaarheidsbeleid vast en communiceren extern wat huurders kunnen verwachten in het kader van leefbaarheid en sociaal beheer. Activiteiten bij leefbaarheid kunnen variëren van inzet van complexbeheerders, stimuleren van participatie in de buurt, samenwerking met wijkprofessionals tot tuinonderhoud en ongedierte bestrijding.	Deels gerealiseerd
We versterken de wijkgerichte werkwijze door het werken in wijkteams en de grotere inzet van capaciteit bij de complexbeheerders. De wijkteams onderhouden contact en versterken de relatie met in de wijk aanwezige maatschappelijke partners als wijkagent en buurtteam.	Gerealiseerd
Onze complexbeheerders versterken hun contact en werken waar mogelijk samen met buurt- en complexbeheerders van collega corporaties. Leefbaarheid in een buurt gaat immers verder dan de woningen en huurders van Bo-Ex.	Gerealiseerd

In 2018 is de aandacht binnen dit werkveld van wonen en zorg voor ouderen verschoven naar leefbaarheid en sociaal beheer in de volle breedte van onze woningvoorraad en de wijken waar we actief zijn. Ook in STUW-verband is deze verschuiving te zien. Bij Bo-Ex is door de pilot met het telefoonteam meer capaciteit gecreëerd voor de woonconsulenten om hierop in te zetten. Resultaten daarvan zijn onder meer dat de huurachterstanden lager zijn en huurders met een achterstand vanuit Vroegsignalering snel in beeld zijn. Ook is er meer contact met bewonerscommissies en wordt er actief op woonfraude gesignaleerd en geacteerd.

Er zijn in 2018 totaal 76 zaken van verdenking van woonfraude in behandeling genomen. Daarvan zijn 58 zaken met resultaat afgesloten, bijvoorbeeld dat er duidelijkheid is over de situatie en dat er afspraken zijn gemaakt met de huurder. In 10 gevallen leidde de behandeling tot een huuropzegging of ontruiming.

Tot slot vanuit het oogpunt van leefbaarheid: de relatie tussen Bo-Ex, de buurtteams en zorginstellingen is verbeterd. Zo is er periodiek overleg met de buurtteams en ook met diverse zorg- en maatschappelijke instellingen, bijvoorbeeld voor de huisvesting van statushouders.

Activiteiten

Complexbeheer

Daar waar de leefbaarheid onder druk staat, zetten we complexbeheer in. Er zijn 4 complexbeheerders actief in Overvecht, Kanaleneiland, Leidsche Rijn, Hoograven en Rivierenwijk.

De complexbeheerders zijn het aanspreekpunt voor de bewoners. Zij voeren dagelijks rondes uit bij complexen en controleren onder andere op schoon, heel en veilig. Het snel en adequaat kunnen reageren op bijvoorbeeld vandalisme en vervuiling is een vast onderdeel van hun takenpakket.

Hieronder wordt een aantal projecten van complexbeheer uitgebreider beschreven:

- Project 'Straatwijs' in Overvecht. In samenwerking met Dock (voorheen Wijk&Co) worden huis-aan-huis bezoeken afgelegd. De opbrengst voor de huurder is dat hij/zij antwoord krijgt op vragen en goed kan worden doorverwezen naar partners in het sociaal domein. Ook groeit de bekendheid van ons complexbeheer en ontvangen we feedback over Bo-Ex: veel positieve reacties en publiciteit.
- Portiekcafé's bij KwaZeGa Overvecht: hierbij zijn onze complexbeheerders dagelijks aanwezig. Complexbeheerders gaan op straat met huurders en buurtbewoners in gesprek. Er wordt teruggekoppeld wat er is opgehaald. Doel is ook om bewoners in de flat bij elkaar te brengen door het onderlinge contact te stimuleren, het slim inzetten van 'connectors' en de bewoners te stimuleren wat van wijk en de directe woonomgeving te maken.
- Portiekgesprekken in Hoograven. Tijdens deze gesprekken komen volgende onderwerpen aan bod:
 - Samen leven doe je samen.
 - Leer uw burens kennen: onbekend maakt onbemind.
 - Kookluchten ruik je soms goed, vraag eens wat uw burens eten.
 - Wat doet een complexbeheerder?
 - Welke talenten hebben we in de wijk, bijvoorbeeld op het gebied van klusjes?

Leefbaarheidsbudget

Uit het leefbaarheidsbudget kunnen bewoners van een complex jaarlijks aanspraak maken op een bedrag om de leefbaarheid in het complex te verbeteren. De beoordeling van de aanvragen gebeurt door het wijkteam en kent een korte procedure. De aanvragers kunnen hun initiatief zodoende snel uitvoeren.

In 2018 zijn diverse activiteiten door onze huurders georganiseerd waarvoor een beroep is gedaan op het leefbaarheidsbudget. Alle activiteiten waren er op gericht de contacten tussen bewoners te versterken. Ook werden er in verschillende complexen en openbare ruimten opruimacties en verbeteracties uitgevoerd, zoals het aanbrengen van beplanting in openbare ruimten of op galerijen.

Onrechtmatige bewoning

Bo-Ex heeft een constructieve samenwerking met de afdeling Handhaving van de gemeente om woonfraude te bestrijden. In 2018 heeft Bo-Ex 76 meldingen in behandeling genomen. Dit is meer dan in 2017 (60). Oorzaak is dat we voor deze functie meer capaciteit hebben vrijgemaakt. Dit komt onder meer door de werking met het telefoonteam, waardoor medewerkers in de 2^{de} lijn meer ruimte hebben om dit soort thema's op te pakken. Een andere belangrijke oorzaak is we een zeer actieve inzet hebben van stagiaires van de HBO-opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening.

Tabel Onrechtmatige bewoning in 2018

Aantal zaken in uitvoer:	15
Aantal zaken opgeschort:	3
Aantal zaken voltooid:	58
Totaal in behandeling genomen:	76
<hr/>	
Afgesloten wegens valse melding	4
Afgesloten wegens geen bewijs	8
Afgesloten wegens gemaakte afspraken	14
Afgesloten wegens rechtmatige situatie	22
Afgesloten wegens huuropzegging	8
Afgesloten wegens ontruiming	2
Totaal afgesloten	58

Opvallend veel zaken zijn afgesloten omdat er niets aan de hand was (22) maar ook dossiers die gesloten zijn nadat we afspraken hebben gemaakt (14). Bij dat laatste meldden huurders bijvoorbeeld



dat ze een paar maanden weggaan, om door die melding te voorkomen dat wij die woning in onderzoek nemen. Ze melden dan ook weer dat ze terug zijn.

Er zijn 2 huurders ontruimd, waarbij de oorzaak lag in een huurachterstand.

Aanpak thuisteelt hennep

Het Hennepteam van de politie heeft op basis van meldingen 12 woningen van Bo-Ex onderzocht. In 6 gevallen is er een hennepkwekerij aangetroffen. De gemeente is sinds 2018 actief bezig met het sluiten van woningen. De burgemeester heeft 3 panden gesloten voor de duur van 12 maanden. Op diverse niveaus hebben we met de gemeente hierover gesprekken gehad. Dat heeft ertoe geleid dat we eerder een verzoek mogen indienen als we kunnen aantonen dat we er alles aan gedaan hebben om 'de loop' naar een hennepwoning te ontmoedigen. Met deze afspraak moet de leegstand beperkt worden tot 6 maanden.

In het kader van het project Ondernijning Overvecht zijn alle 10-hoog flats onderzocht. Er zijn 3 hennepkwekerijen aangetroffen, maar niet in woningen van Bo-Ex.

Aanpak woonoverlast

Onze woonconsulenten pakken bijzondere woonoverlastsituaties op met welzijnsorganisatie U-Centraal. De goede samenwerking met de casemanagers van project Woonoverlast zorgt voor goede resultaten bij de aanpak van de vaak wat zwaardere woonoverlast. Zo nodig wordt verdere hulpverlening ingeschakeld.

Ook in het project Extreme Woonoverlast participeren onze woonconsulenten. Tussen de huurder, de woonconsulenten en andere (zorg)partijen worden afspraken gemaakt om de overlast op klantniveau aan te pakken.

Laatste Kans-beleid

In Utrecht is een aanpak georganiseerd waarbij het Laatste Kans-beleid het sluitstuk vormt bij de gehele ketenaanpak voor overlast veroorzakende huurders. Bo-Ex heeft zitting in de stuurgroep waar de ketenaanpak van woonoverlast besproken wordt.

In samenwerking met Het Vierde Huis voeren wij het Laatste Kans-beleid uit. Met het Laatste Kans-beleid kan huisuitzetting voorkomen worden. Het traject neemt twee jaar in beslag. De huurder krijgt een andere woning met een aangepast huurcontract. Indien de huurder voor de periode van twee jaar de afspraken goed nakomt en geen overlast meer veroorzaakt wordt het contract omgezet naar een regulier huurcontract. In 2018 hebben we geen nieuwe Laatste Kanstrajecten afgesloten. Wel hebben we één eerder afgesloten traject met een jaar verlengd.

Omgaan met verward gedrag

In 2018 is er veel inzet geweest om medewerkers van Bo-Ex meer bewust en bekend te maken met het omgaan met huurders met verward gedrag, ook wel genoemd psychische kwetsbaarheid.

Zo is het schakelteam verward gedrag midden-West op regionaal niveau tweemaal bijeen gekomen. Bo-Ex vormt daarin de afvaardiging vanuit de Utrechtse corporaties. De Utrechtse corporaties zijn met elkaar in gesprek om te bekijken of er op dit terrein samen gewerkt kan worden t.a.v. scholing en de-stigmatisering.

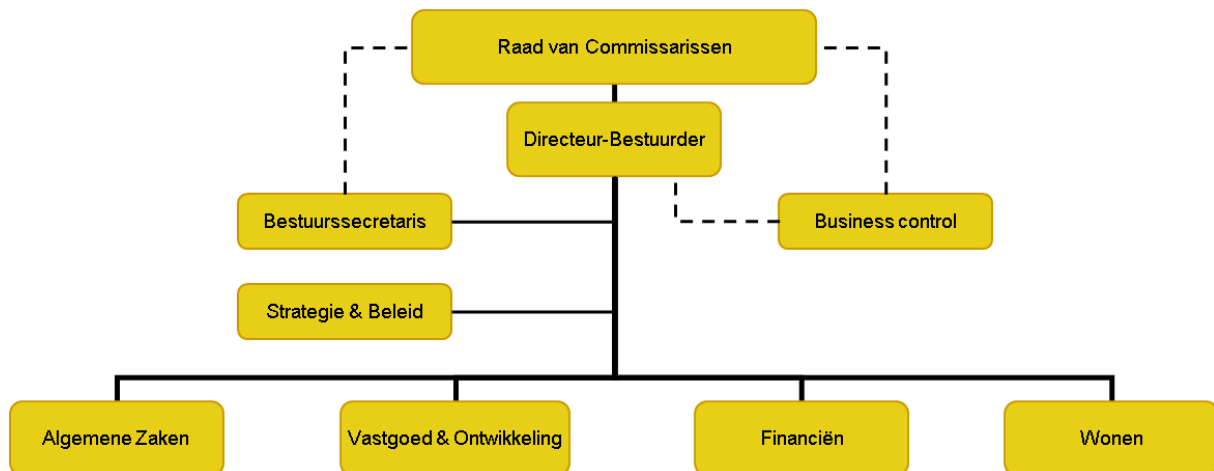
De EHBO-cursus voor het herkennen en reageren (Mental Health First Aid Kit) op psychische problematiek is in 2018 door circa 30 collega's gevolgd. Ook is het contact met Samen Sterk Zonder Stigma verder uitgebouwd naar 2 bijeenkomsten in de wijk (Lombok en Antoniushof). Tot slot was 'onbegrepen gedrag' ook een van de thema's van de expedities voor het nieuwe ondernemingsplan. Dit leidde ertoe dat inclusiviteit een thema wordt voor de nieuwe ondernemingskoers.

10. Organisatie

Medewerkers en cultuur

Ondernemingsplan en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat
<p>We passen mede op basis van het organisatie-ontwikkelplan de desbetreffende doelstellingen uit het Ondernemingsplan 2016 – 2020 waar nodig aan. Dit op basis van het feit, dat de focus voor de organisatie en haar medewerkers op drie nieuwe ontwikkelwaarden zal worden gestoeld;</p> <p>a. De huurder centraal b. Verantwoordelijkheid geven en nemen c. Saamhorigheid</p>	<p>In 2018 is gezamenlijk met raad- en daadkracht van de gehele organisatie gewerkt aan een nieuwe Ondernemingskoers 2019 – 2023. Die zal in 2019 in werking treden.</p>
<p>We organiseren in het kader van Leiderschap en Sturing leiderschapstrainingen, waarbij de thema's 'Verantwoordelijkheid nemen' en 'Saamhorigheid' nadere invulling krijgen.</p>	<p>Doelstelling behaald en voor 2019 eveneens uitgezet.</p>
<p>Wij doen in 2018 een eerste medewerkerstevredenheidsonderzoek zoals in het ontwikkelplan is aangegeven. Daarna voeren wij verbeteringen door met het doel dat gedurende de periode van het ontwikkelplan de tevredenheid stijgt met 10%.</p>	<p>Het onderzoek is uitgevoerd en de verbeteringen besproken en in werking gezet. In 2019 volgt de tweede meting.</p>
<p>Wij passen de HRM-instrumenten, waaronder de beoordelingsmethode, dienovereenkomstig aan.</p>	<p>We hebben een eerste aanzet gemaakt met de invoering van een gewijzigde vorm van beoordelingsgesprekken voeren. Mede door capaciteitsproblemen zullen de andere instrumenten in 2019 aan de orde komen.</p>
<p>De uitkomsten van de benchmarks worden geanalyseerd en op basis daarvan worden verbetervoorstellen opgesteld en ingevoerd.</p>	<p>Niet uitgevoerd wegens capaciteitsgebrek.</p>
<p>We weten wat de organisatie onder klantgericht handelen verstaat en wat wij daarbij van onze werknemers verlangen.</p>	<p>Bij de invoering van het kernthema 'De huurder centraal' is daar op allerlei manieren uitvoerig bij stilgestaan, waaronder op de personeelsdag.</p>

De organisatiestructuur van Bo-Ex is gedurende 2018 niet gewijzigd. Bo-Ex kent de volgende organisatiestructuur:

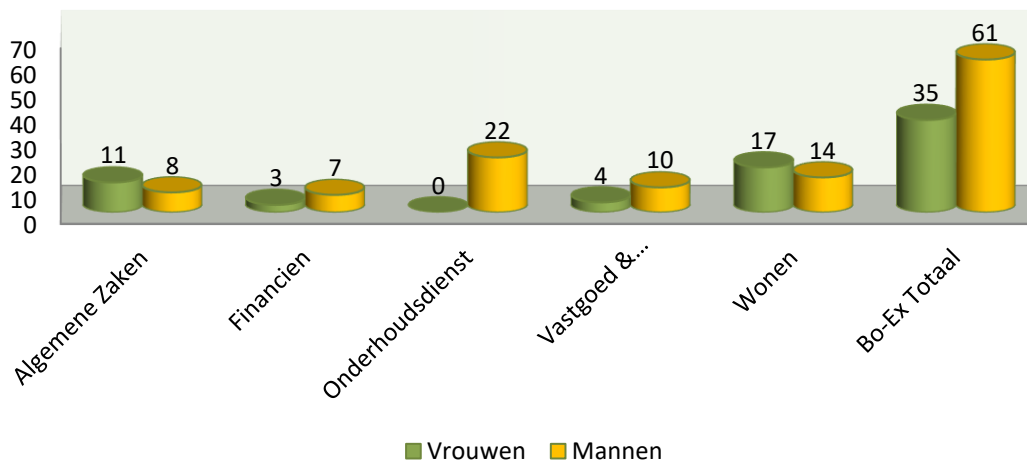


Begin 2018 is ervoor gekozen om de onafhankelijke controlefunctie tijdelijk buiten de organisatie te beleggen en niet langer intern. Mede op grond van de in 2018 opgedane ervaringen is er voor gekozen om samen met de corporatie Provides een gezamenlijke Corporate Controller te contracteren die voor de zomer van 2019 start. Andere corporaties kunnen eveneens aanhaken.

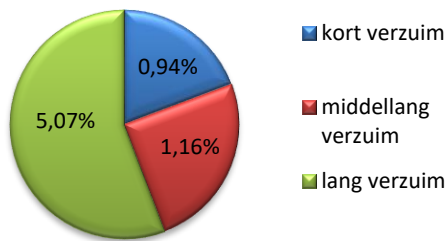
Personeel

Bezetting

Eind 2018 bedroeg het aantal medewerkers in voltijdseenheden 89,4 fte. Er is een aantal medewerkers dat gebruik maakt van ouderschapsverlof. Het totaal aantal voltijdseenheden komt hiermee op 88,96. Dit komt overeen met 96 medewerkers in dienst. Op dat moment bestonden er drie vacatures. De personeelsbezetting bestond toen uit 35 vrouwelijke en 61 mannelijke medewerkers. De bezetting over de afdelingen liet het volgende beeld zien:



Verzuim 2018 7,17 %



Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2018 bedroeg 7,17% en daarmee is de norm van 5% overschreden. Het ziekteverzuim is ten opzichte van 2017 met 2,73% gestegen. Dit komt voornamelijk door een stijging in het langdurig verzuim (+ 2,67% t.o.v. 2017). Daarnaast is het kortdurend verzuim ook licht gestegen (+ 0,10% t.o.v. 2017). Tenslotte is het middelangdurend verzuim licht gedaald (- 0,04% t.o.v. 2017). Ondanks het hoge verzuimcijfer is er het afgelopen jaar geen aanwijsbare relatie gevonden tussen verzuim in relatie tot werk of werkdruk.

Vertrouwenspersoon

Bo-Ex kent naast een interne vertrouwenspersoon ook een externe vertrouwenspersoon. Zowel intern als extern is er dit jaar geen gebruik gemaakt van de diensten van de vertrouwenspersoon.

Ondernemingsraad

In 2018 zijn de Ondernemingsraad en het Bestuur vijfmaal bijeen geweest in een Overlegvergadering. Eén van deze vergaderingen is bijgewoond door de voorzitter van de Raad van Commissarissen en op 25 juni sprak de OR de voltallige Raad. In een open en constructief overleg zijn vele onderwerpen aan de orde geweest. De belangrijkste, die tevens een advies en/of instemmingsplichtige besluiten inhielden, waren de ingezette organisatieontwikkeling, de klokregeling, het werkdrukonderzoek, het verzuimbeleid, de contouren van het nieuwe ondernemingsplan en de HCC en de samenwerking omtrent de salarisadministratie tussen de Utrechtse corporaties (Mitros en Portaal). In 2019 zijn er verkiezingen voor een nieuwe OR.

Werkdruk

In 2018 is er d.m.v. 4^{de} stap een vervolg gegeven aan het project Aanpak van Werkdruk. Hierbij is men aan de slag gegaan met concrete maatregelen. Hier is op zowel organisatie- als afdelingsniveau invulling aan gegeven. Zo is er 2-maal een training 'je agenda de baas' gegeven, zijn er stiltewerkplekken gecreëerd en het is MT van start gegaan met een andere wijze van vergaderen. In 2019 zal het project worden afgerond d.m.v. de laatste (5^{de}) stap in dit project, oftewel de evaluatie of deze aanpak succes heeft gehad.

Daarnaast hebben we in 2018 deelgenomen aan de effectmeting van het project Vitale Corporaties vanuit FLOW.

In de zomer van 2017 was reeds een nulmeting gedaan. Hierbij konden medewerkers opnieuw deelnemen aan een vitaliteitsonderzoek gevolgd door een persoonlijk adviesrapport. De resultaten hiervan worden in onderstaande tabel weergegeven.

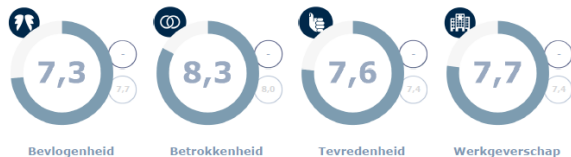
	Nulmeting (2017)	Effectmeting (2018)	Corporatie-branche
Energie tijdens het werk	6,6	6,4	6,9
Herstel na het werk	6,6	6,6	6,9

De conclusie is dat we op beide onderdelen iets lager scoren ten opzichte van de corporatiebranche, maar het verschil is niet significant. Daarnaast heeft een aantal medewerkers opnieuw deelgenomen aan de 3-daagse lichaamsmeting. Daarbij zien we dat zij lager scoren op energie tijdens het werk en herstel na het werk, respectievelijk 5,6 en 5,5. De adviezen voor verbetering van de vitaliteit binnen Bo-Ex zijn het aandacht houden voor ontspanning en herstel en het project werkdruk.

Tenslotte hebben we in 2018 opnieuw deelgenomen aan de landelijke week van werkstress (november), om zo extra aandacht te vragen voor het thema vitaliteit in de waan van de dag. Medewerkers kregen in deze week praktische tips, een uitnodiging om te gaan lunchwandelen, fruit en gezonde smoothies aangeboden.

MTO

In het kader van de organisatieontwikkeling hebben we in 2018 een Medewerkers Tevredenheids Onderzoek (MTO) gehouden. In totaal heeft 82,7% van onze medewerkers deelgenomen aan het onderzoek. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.



De belangrijkste 3 punten van trots zijn:

1. De cultuur;
2. de samenwerking binnen teams; en
3. de persoonlijke ontwikkelingsmogelijkheden.

De belangrijkste 3 verbeterpunten zijn:

1. De samenwerking tussen teams;
2. de communicatie; en
3. de werkdruk.

De resultaten van het onderzoek zijn tijdens een medewerkersbijeenkomst gepresenteerd op organisatie- en afdelingsniveau. Daarnaast werd het individuele resultaat en afdelingsresultaat direct zichtbaar na het invullen van het onderzoek. De leidinggevenden zijn vervolgens binnen hun afdelingen aan de slag gegaan met deze resultaten.

In 2019 zal er een vervolgmeting plaatsvinden om zo te meten welke verbeteringen en veranderingen zichtbaar zijn.

Leiderschapstraject

In 2018 heeft het MT maandelijks een intervisiebijeenkomst gehad in het kader van het leiderschapstraject. Hierbij is voor iedere leidinggevende een sterke punten-analyse gemaakt, om vervolgens te komen tot een teamprofiel. Op team-niveau was daarbij de belangrijkste ontwikkeldoelstelling: 'één team met één taak'. Daarnaast is er aandacht geweest voor individuele coaching. In komend jaar zal een vervolg worden gegeven aan dit traject.

Structuur en middelen

Ondernemingsplan en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat
We geven in 2018 verdere inhoud aan de ingerichte innovatiefunctie, ter bevordering van de verduurzaming in projecten en borging van kennis.	Gestart.
We maken intern gedragen strategische keuzes ten aanzien van de ICT en IB, mede op basis van het vastgestelde Informatiebeheerplan.	Het uitstel van release 2017 en de aanschaf van software voor de HCC zijn gedragen keuzes.
We voeren de, op basis van de in 2017 gehouden nulmeting, de nodige verbetering in 2018 door. We hebben daartoe in 2017 al speciaal een aparte projectgroep voor opgesteld. We zullen tevens werken aan een Bo-Ex brede bewustzijn van de privacyregels en –bescherming.	De uitwerking van de AVG-plannen heeft in 2018 plaatsgevonden. Tevens zijn de lijnen voor de verdere uitwerking van secundaire doelstelling opgesteld.
We werken de informatievoorziening in 2018 verder uit. We ronden de rapportages, die breed gedragen zijn en waar verantwoordelijkheid voor wordt genomen, af. Daarbij gaat het om de drie pijlers a. Informatievoorziening b. Informatiebeheer c. Informatieorganisatie	De beoogde rapportages zijn afgerond. Intern kan men zelfstandig verder met het ontwikkelen van andere rapportages. Het continue valideren is in de organisatie ingebed.
We koppelen in 2018 in het kader van goede sturingsinformatie aan elke afdeling een controller van de afdeling Financiën. Door een controller toe te voegen aan de werkgroepen die zich met de ontwikkeling van (sturings-) rapportages bezighouden wordt door de wisselwerking een beter en scherper beeld van de inhoud van de (sturings-) rapportages verkregen.	Elke controller heeft een specifiek taakgebied toegewezen gekregen.

Informatisering en automatisering**Release 2016**

Nadat wij in 2017 met succes Release 2016 hebben geïmplementeerd zijn wij begin 2018 gestart met de voorbereidingen van Release 2017. Na intern overleg en overleg met de leverancier hebben wij besloten om de Release 2017 niet in het lopende jaar uit te voeren, omdat wij enerzijds onvoldoende support van de leverancier konden krijgen en anderzijds het feit, dat deze release bij andere corporaties voor nogal wat problemen had gezorgd.

Op basis van de ervaring van de release 2016 moet geconcludeerd worden dat de jaarlijks releases een behoorlijk beslag leggen op de organisatie. Majeure releases brengen meer kosten voor projectleiding en (externe) kennisinbreng met zich mee en leggen meer beslag op de interne capaciteit. Mede daarom is een efficiënt implementatietraject meer dan noodzakelijk.

HCC

Op grond van de visie op de dienstverlening is er voor gekozen om een Huurders Contact Centrum in te gaan richten. Daarvoor is – middels een zeer uitgebreide selectietraject – de keuze gevallen op het pakket IRIS van Kubion.

Innovatiefunctie verduurzaming

De innovatiefunctie is het afgelopen jaar vooral ingezet op het gebied van stimuleren van innovatief denken bij medewerkers en het delen van kennis. In het kader van het ondernemingsplan heeft bijvoorbeeld een sessie plaatsgevonden over het thema duurzaamheid, waarbij de visie van Bo-Ex werd gepresenteerd.

Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zien we een groeiende vraag naar een versnelling in verduurzaming en daarnaast het borgen van kennis over innovatie en duurzaamheid. Dit geldt specifiek voor de afdeling V&O, aangezien we in principe alle natuurlijke momenten van groot onderhoud aangrijpen om te kijken welke verduurzamingsmaatregelen we kunnen toepassen. In nieuwbouw en renovatie is onze duurzaamheidsambitie hoog. Ook worden innovatieve pilotprojecten met subsidietrajecten uitgevoerd. In 2019 willen we dan ook een concreet voorstel neerleggen om deze functie te koppelen aan extra capaciteit binnen de afdeling V&O in de vorm van een projectleider/manager duurzaamheid en innovatie.

Informatievoorziening

Gedurende 2018 is gewerkt aan de afronding van de sturingsrapportages welke onderdeel uitmaken van de informatievoorziening binnen Bo-Ex. Als leidend uitgangsprincipe worden de standaard rapporten genomen. De volgende rapportages zijn in 2018 opgeleverd:

- Leegstand
- Passend toewijzen
- Incasso
- Niet planmatig onderhoud

Momenteel wordt nog gewerkt aan het afronden van de rapportage Huursombenadering.

Verder is ook gekeken naar de wijze waarop de rapportages voor de langere termijn geborgd kunnen worden. Dit geschiedt onder meer door zogenaamde 'stand-up bijeenkomsten' waarin maandelijks de rapportages worden doorgelicht en waar nodig aangescherpt. Het valideren van de gebruikte definities, gegevens en uitkomsten heeft zo onze continue aandacht.

Processen

In 2018 is het proces van stook- en servicekosten herijkt, nader beschreven en zijn verbeterpunten vastgesteld. Besloten is deze via een Lean aanpak te gaan realiseren.

Aedes-Benchmark (over 2017)

De Aedes-benchmark 2018 onderscheidt vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Elk prestatieveld bestaat uit één of meerdere deelscores.

Een A-score staat voor een bovengemiddelde score, een B-score staat voor een gemiddelde score en een C-score voor een score onder het gemiddelde.

	2018	2017	2016	2015
Score	CB	CB	CA	BA

Resultaten	2018			2017		
Benchmarkpositie	CB			CB		
	Bo-Ex	Gemidd sector	Uw letter	Uw score	Gemidd sector	Uw letter
Prestatieveld Huurdersoordeel			C			C
Nieuwe huurders	7,0	7,5	C	7,3	7,5	C
Huurders met reparatieverzoek	7,3	7,5	C	7,1	7,5	C
Vertrokken huurders	7,2	7,4	C	6,9	7,4	C
Prestatieveld Bedrijfslasten			B			B
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 850	€ 764	B	€ 829	€ 790	B
	Bo-Ex	Gemidd sector	Uw letter			
Prestatieveld Duurzaamheid	1,6	1,65	A		B	
Prestatieveld Onderhoud & Verbetering	€ 2.466	€ 2.244	B		B	
Prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid			B		C	

Het rood-oranje tabelletje toont dat Bo-Ex stabiliseert in de Aedes Benchmark. Beschouwing van de onderliggende informatie echter, toont dat onze bedrijfslasten toenemen terwijl het branchegemiddelde lager wordt. Het prestatieveld Onderhoud & Verbetering toont het gemiddelde van 2016 t/m 2018 en is verklaarbaar door de vele onderhoudsinvesteringen die wij de laatste jaren hebben uitgevoerd. De waardering voor onze kwaliteit van dienstverlening (meetjaar 2018) neemt iets toe. Het totaalbeeld bevat ons niet, vandaar dat wij inzetten op verbetering van alle prestatievelden.

Bestuur

Het Bestuur werd gedurende 2018 gevormd door mevrouw drs. M. Eleveld RA.

Het Bestuur en het managementteam vormen samen het overleg waarin wekelijks overleg wordt gevoerd over de beleids- en uitvoeringszaken van de organisatie.

Werkorganisatie

De organisatie van Bo-Ex is opgebouwd uit vier afdelingen. Dat zijn ultimo 2018 de afdelingen Algemene Zaken, Financiën, Vastgoed & Ontwikkeling en de afdeling Wonen. Verder kent de organisatie nog een stafafdeling Strategie & Beleid die direct onder het Bestuur valt.

Het managementteam bestond per 31 december 2018 uit:

Mevr. Heilbron M.B., drs.	Manager Wonen
Dhr. Kerlien, H., mr.	Manager Algemene Zaken
Dhr. Schols, S.F.C., ir.	Manager Vastgoed & Ontwikkeling
Dhr. Ven, J.T.R.M., van der, QC	Manager Financiën

In de opzet van de werkorganisatie is gedurende 2018 geen wijziging opgetreden.

11. Governance

Governance in enge zin gaat over het besturen van een organisatie en het toezicht op het functioneren van dat bestuur. Maar in bredere zin gaat governance over alle factoren die het handelen van organisaties sturen. Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Governance richt zich op onze belanghebbenden, op onze daarmee samenhangende doelstellingen en de verantwoordelijkheid van de leiding om de doelstellingen te verwezenlijken. Governance richt zich daarnaast op de soft controls die de verwezenlijking van deze doelstellingen ondersteunen.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2018: te behalen resultaten 2018	Resultaat:
Wij bouwen in 2018 de beschrijving van de kernprocessen uit, zoals deze met de invoering van Dynamics Empire zijn opgesteld, mede gebaseerd op de actualisatie van de beheersystemen.	Gerealiseerd
Wij kiezen in het kader van het ontwikkelplan naar een methodiek waarbij we onze processen continu kunnen verbeteren en wel dusdanig dat dit leidt tot een verbetering in klantwaardering, verbetering in medewerkerstevredenheid en een efficiëntere procesvoering.	Gerealiseerd
Wij nemen in de rapportages het onderdeel risicomanagement standaard mee.	Gerealiseerd
Wij zullen in 2018 de interne regelingen op het gebied van het compliancebeleid actualiseren en implementeren. Tevens zal er op basis van training en casuïstiek een verdiepingsslag plaatsvinden.	Gerealiseerd
We stellen op basis van de nieuwe processen in 2018 een auditplan op en voeren dat in 2018 uit.	Niet gerealiseerd

In 2018 is het nodige gedaan om te blijven voldoen aan wet- en regelgeving en alles wat er voor nodig is om actualisaties te borgen. De implementatie van de Warmtewet en de Algemene Verordening Gegevensbescherming is per mei 2018 voltooid en de belangrijkste prioriteiten zijn uitgevoerd. De werkzaamheden met een lagere prioriteit zullen tot in 2019 doorgaan.

Naast de hard controls besteden we aandacht aan de soft controls, zoals bewustwording, gedragsbeïnvloeding en goed voorbeeldgedrag. Soft controls zijn minder meetbaar maar leveren wel een belangrijke bijdrage aan het beheersen van de risico's. Vandaar dat we in 2018 het risicomanagement 'opschaalden' van risicobeheer naar risicobereidheid, zie verderop.

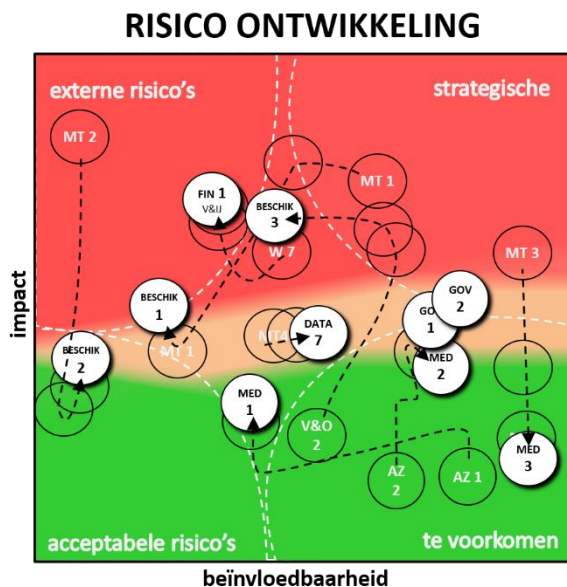
Alle reglementen en de statuten zijn in de RvC-vergadering van oktober besproken en daar waar nodig geactualiseerd. In juni is een nieuw Investeringsstatuut goedgekeurd. De Autoriteit woningcorporaties hechtte haar goedkeuring aan onze geactualiseerde statuten.

Interne controle

Het Bestuur is verantwoordelijk voor de opzet en werking van de interne controle. Uitgangspunt voor de interne controle is het principe van 'tree lines of defence': lijn- en stafmanagement → risico & compliance & control → externe audit. Gaandeweg 2017 bleek dat de 'second line' en 'third line' geen goede invulling kreeg door interne werkdruk en rolverwarring.

Begin 2018 is een externe businesscontroller benoemd ter invulling van de onafhankelijke controlfunctie die wetgever vereist. Dat had een positieve uitwerking op de kwaliteit van besluitvorming, en er bleek een keerzijde. Het kostenaspect is zodanig dat alleen procedureel gebruik is gemaakt van de businesscontroller, behoudens enkele audits. Halverwege 2018 is samenwerking gezocht met de regionale collega corporatie Provides om gezamenlijk een Corporate Controller te werven. De werving startte eind 2018 en ingeschat wordt dat de functionaris in mei 2019 zal starten. Wij staan er voor open dat nog een tot twee collega corporaties aanhaken aan deze gezamenlijkheid.

Risicomanagement



De afbeelding toont de strategische risico's waarop de bestuurder en MT acteren, stand herfst 2018. De stippelijntje toont van waar het risico sinds de vorige rapportage (elk tertiaal) is verplaatst. In sommige gevallen sinds het vorige Bestuursverslag.

	Risico	Gevolgen	Anticipatie
	BESCHIK 1 Geen financiële haalbaarheid van onze projecten / voor de wensportefeuille.	<ul style="list-style-type: none"> • Druk op betaalbaarheid en beschikbaarheid. • Bouwprogramma Bo-Ex stopt. • Oplopende wachttijden woningzoekenden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kritisch zijn met wat we wel en niet ontwikkelen. • Snel en adequaat scenario's doorrekenen. • Plannen voor de bestaande woningvoorraad eerst.
	BESCHIK 2 Landelijke politiek met grillige en impactvolle regelgeving.	<ul style="list-style-type: none"> • Bo-Ex is niet compliant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Complianteteam ingericht. • Vroegtijdig signaleren. • Via de branche reageren. • Er gewoonweg naar handelen.

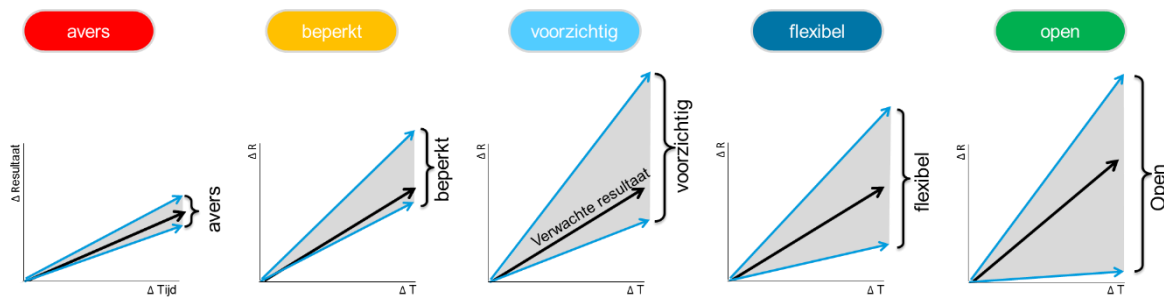
	Risico	Gevolgen	Anticipatie
BESCHIK 3	Prijsstijging (nieuwbouw) kosten	<ul style="list-style-type: none"> • Plannen worden uitgesteld. • Inboeten op kwaliteit en duurzaamheid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Integrale blik op slim inkopen. • 'Duurzaamheid' boven het vastgoedprojectniveau tillen. • Informatie verzamelen én gebruiken als strategie op projectontwikkeling.
	DATA 7	Slechte kwaliteit van strategische besluitvorming.	<ul style="list-style-type: none"> • Niet doelmatige inzet van middelen. • Belanghouders spreken ons aan. • Verscherpte toezichtstelling
MED 1	Ontbreken basis voor competenties	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende gekwalificeerd personeel. • Druk op collega's. • Huurders en belanghouders ervaren ons falen. 	<ul style="list-style-type: none"> • PO-plan maken op basis van competenties op basis van Visie op dienstverlening. • Aannamebeleid vooruitlopend afstemmen.
MED 2	Kennisverloop	<ul style="list-style-type: none"> • Opnieuw beslissingen nemen op basis van onvolledige inzichten. • We zijn niet efficiënt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Procesgerichte discussies voeren en integraliteit borgen. • Auditing en assessment.
MED 3	Cultuur werkt de organisatieontwikkeling tegen.	<ul style="list-style-type: none"> • Faalkosten en inefficiëntie. • Boze medewerkers. • Ziekteverzuim neem toe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Leiderschapstraject en intervisie MT + Middenkader. • Medewerkers meenemen in de ontwikkeling van het Ondernemingsplan.
FIN 1	Bezuinigingen bij zorginstellingen, onze zakelijke groothuurlers.	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgbezit kan niet goed verhuurd worden, of alleen goedkoper. • Voorzieningen treffen om achterstanden op te vangen. • Kans: transformeren tot woonruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> • Incassoproces strak monitoren.
GOV 1	Niet aantoonbaar en niet intrinsiek in control.	<ul style="list-style-type: none"> • Blind fiatteren. • Niet herleidbare besluiten. • Besluiten op onvolledige informatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cultuur en gedrag: bewustwording. • Aantoonbaarheid als definitie vaststellen. Wanneer zijn we tevreden?
GOV 2	Kernprocesbeschrijvingen	<ul style="list-style-type: none"> • Onduidelijk waar verantwoordelijkheden liggen en verbetermogelijkheden zijn niet inzichtelijk. • Geen basis voor audits. 	<ul style="list-style-type: none"> • Capaciteit vrijmaken!! Of inlenen. • Bewustwording stimuleren bij de medewerkers. Wel bij MT & MK. Moet nog opvolging krijgen. • Noodzaak AO en IC duiden.

Risicobereidheid.

Het framework Risicomanagement is werkend binnen Bo-Ex en in tertiaal 2 zijn wij opgeschaald van risicomanagement naar risicobeheersing door middel van risicobereidheid. Dat noodzaakt het gebruik van een gedeeld begrippenkader.

Gehanteerde definitie.

Risicobereidheid geeft aan hoeveel risico een organisatie bereid is te accepteren in het nastreven van haar doelstellingen, uitgedrukt in houding ten opzichte van risico's en/of doelstellingen. Vanuit de risicohouding bepaalt de organisatie welke tolerantiegrenzen zij hanteert en hoe zij daarmee om gaat.



De bandbreedten waarbinnen de uitkomsten zich mogen bewegen

Op basis van bovenstaande definities (avers t/m open) zijn gesprekken gevoerd met de leden van het MT en hun middenkader en met de bestuurder. Per beleidsthema is de risicobereidheid in beeld gebracht met de bijbehorende motivatie. Aan elk beleidsthema hang(t)en een of meerdere doelstellingen dat elk een eigen risicobereidheid heeft. De interne risicorapportage wordt voorafgegaan door een voorlooptnotitie met daarin de motivatie van de risicobereidheid. In de grafische weergave van de risico-ontwikkeling(en) wordt de risicobereidheidsgrens getekend.

Besloten is om de uitwerking in het eerste tertiaal van 2019, met de implementatie van de nieuwe Ondernemingskoers 2019-2023, verder vorm te geven.

Naast de strategische risicogebieden, waken wij ook voor operationele risico's.

Operationele risicogebieden		
Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
Onjuiste en onbruikbare data.	<ul style="list-style-type: none"> Processen worden verstoord: faalkosten. Besluiten op basis van onjuiste informatie. 	<ul style="list-style-type: none"> Datahuishouding heeft prioriteit. Scenario's over de verkrijging, de invoer, de bewerking en het gebruik van de data. Integrale benadering van die data die wij intern opslaan en op basis waarvan besluiten worden genomen.
Verwachtingen van huurders door onze uitspraken.	<ul style="list-style-type: none"> Ontevreden huurders dus en tegenreacties. Faalkosten om e.e.a. recht te zetten. 	<ul style="list-style-type: none"> Verwachtingen 'superscherp' neerzetten. Ook binnen Bo-Ex Met één mond praten. De wij-gedachte uitstralen en naleven.
Nieuwe energieconcepten slaan niet aan.	<ul style="list-style-type: none"> Onze duurzaamheids-doelstellingen worden niet behaald. Woonlasten dalen niet. 	<ul style="list-style-type: none"> Energiecoach inzetten. Klein beginnen, bemind maken. Eindgebruikers erin betrekken. Maatwerk-antwoorden geven.

Operationele risicogebieden

Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
Uitstel van groot onderhoud en renovaties.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontevreden huurders én medewerkers. • Onderhoudskosten stijgen. • Juridische procedures. • Imagoschade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Groot en langdurig inkoopbeleid. • De kwaliteit blijven monitoren. • Scenario's doorrekenen.
Toename kwetsbare doelgroep (ouderen & zorg).	<ul style="list-style-type: none"> • Meer incidenten in buurten. • Buren beroepen zich op Bo-Ex. • Meer tijdelijke woningaanpassingen via WMO. 	<ul style="list-style-type: none"> • Meer tijd en kennis beschikbaar voor sociaal beheer en verward gedrag. • Contacten met gemeentelijke wijkteams hechter maken. • Samen optrekken met collega corporaties. • Feiten verzamelen, niet alleen verhalen.
Onscherp beeld op dienstverlenings-behoefte.	<ul style="list-style-type: none"> • De huurder ervaart slechte dienstverlening. • De medewerker wordt onzeker. • Faalkosten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Visie op dienstverlening is gereed. • Medewerkers competenties trainen. • Ondertussen het gezonde verstand gebruiken.
Kennis en kunde over het automatiserings-systeem faalt.	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeerde informatie, besluiten en verantwoording. • Toename werkdruk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Begeleiding door externen om kennis te vergroten, systeem te verbeteren en formats te bouwen. • Capaciteit vrijmaken om externe af te lossen.
Onvoldoende bewonersparticipatie bij projecten.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontevreden huurders. • Vertraging van projecten. • Faalkosten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Meer inzet van onze kant. • Openstaan voor andere vormen van participatie.
Geen geactualiseerde kernproces beschrijvingen.	<ul style="list-style-type: none"> • Processen verlopen niet efficiënt. • Er is geen basis voor audits. 	<ul style="list-style-type: none"> • Capaciteit vrijmaken. • Procesbeschrijvingen structureren en in auditplan opnemen. • Bewustwording stimuleren.
Excel als informatiebron.	<ul style="list-style-type: none"> • Twijfel over kwaliteit van informatie. • Werkdruk om juiste en correcte rapportages te leveren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen rapportagetools. • Verbeteren informatiemanagement.
Administratie scheiding DAEB niet-DAEB werkt niet.	<ul style="list-style-type: none"> • Verslaglegging = fout. • Ingrijpen door toezichthouder. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleid niet-DAEB in administratie brengen. • Beheer niet-DAEB bij functionaris beleggen. • Systeemvraagstuk oplossen.

Financiële risicogebieden

Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
Renterisico	<ul style="list-style-type: none"> • Geen borging. • Geen zekerheid over rentekosten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rente overschrijdt niet het door WSW maandelijks gepubliceerde renteplafond. • Maximaal 15% renterisico.
Liquiditeitsrisico	<ul style="list-style-type: none"> • Niet kunnen voldoen aan direct opeisbare financiële verplichtingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Blijven voldoen aan borgingsplafond WSW. • Voor korte termijn voldoen door kredietfaciliteit.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



Financiële risicogebieden

Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
Beschikbaarheidsrisico herfinanciering	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende middelen beschikbaar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Liquiditeitsplanning maandelijks monitoren. • Borgbaarheid door WSW zeker stellen.
Tegenpartij-risico	<ul style="list-style-type: none"> • Tegenpartij kan niet aan de financiële verplichtingen voldoen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Transacties aangaan met partijen die een rating hebben van 'single A' of vergelijkbaar.

Compliance

Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
We voldoen niet aan de AVG.	<ul style="list-style-type: none"> • Vertrouwensbreuk met huurders en leveranciers. • Forse boetes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Privacy-officer is benoemd. • Werkgroep privacy is al aan de slag. • Protocollen worden herijkt en nageleefd.
We voldoen niet aan de (Woning)wet.	<ul style="list-style-type: none"> • Bo-Ex is niet compliant. • Onder toezichtstelling. 	<ul style="list-style-type: none"> • Complianteteam is ingericht. • Vroegtijdig signaleren. • Organisatie naar wetgeving inrichten.

Compliance

In 2018 zijn er geen compliance-overleggen geweest. De werkgroep is eenmaal bij elkaar geweest en concludeerde dat de groepsleden annex de compliance-eigenaren de compliancebewustwording persoonlijk nastreven, zij het ieder op het eigen vakgebied, en elkaar op de hoogte houden van komende ontwikkelingen.

Integriteit

In 2018 is er één melding opgenomen in het register integriteitsmeldingen. Het onderzoek daar naar loopt nog.

12. Financiële continuïteit

Het financieel beleid van Bo-Ex is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de organisatie en optimale financiële randvoorwaarden te creëren voor het realiseren van de missie en de volkshuisvestelijke- en maatschappelijke doelstellingen. Hiervoor is voldoende liquiditeit en solvabiliteit vereist.

We hanteren voor het beoordelen van de financiële positie dezelfde financiële kengetallen als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Deze financiële kengetallen betreffen de liquiditeit (de mate waarin we aan de lopende betalingsverplichtingen kunnen voldoen), de solvabiliteit (de verhouding tussen eigen- en totaal vermogen) en de Loan to Value (de verhouding tussen schulden en de waarde van het vastgoed).

In ons financiële beleid hanteren we een opslag op deze ratio's. De opslag dient als buffer om negatieve financiële gevolgen van risico's te kunnen opvangen. Hierbij kan gedacht worden aan wijzigingen in wet- en regelgeving en de beoordelingskaders van de externe toezichthouders, maar ook aanpassingen van de Prestatieafspraken die financiële consequenties met zich mee brengen.

Deze eigen ratio's worden aangeduid met het begrip "signaleringsgrens". Deze grens mag niet langer dan één jaar overschreden worden. Zodra dit het geval is of dreigt te gebeuren dienen terstond maatregelen getroffen te worden om weer beneden de grens te komen. Daarnaast wordt de "veiligheidsgrens" gehanteerd waarbij de opslag ten opzichte van de formele ratio's groter is. Deze grens heeft de functie van waarschuwing en mag hooguit twee tot drie jaar overschreden worden. Beide grenzen zijn in de Bilaterale Prestatieafspraken 2017 – 2020 vastgelegd en worden toegepast om onze investeringsruimte ten behoeve van de Prestatieafspraken te beoordelen.

Ultimo 2018 voldoen we aan de financiële kengetallen van de Aw en het WSW. Ook de "eigen" grenzen worden niet overschreden.

Bo-Ex zet haar middelen uitsluitend in ten behoeve van de volkshuisvesting, artikel 45 Woningwet.

Externe toezichthouders

Bo-Ex dient als woningcorporatie te voldoen aan de regels en normen die de Aw en het WSW stellen. Jaarlijks vindt door beide instanties een integrale beoordeling van Bo-Ex plaats. De resultaten daarvan zijn ons schriftelijk meegedeeld.

Autoriteit woningcorporaties

In mei 2018 is de integrale oordeelsbrief 2017 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ontvangen. De Aw beoordeelt of de corporatie voldoet, en naar verwachting in de toekomst, blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij wordt ook beoordeeld of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. De integrale beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

In de oordeelsbrief 2018 van 12 november 2018 ten aanzien van de governance wordt aangegeven dat de governance zich in de afgelopen jaren in positieve zin verder ontwikkeld heeft.

In de brief van 26 november 2018 geeft de Aw haar oordeel over staatsteun, passendheid en huursom. In de brief is aangegeven dat Bo-Ex voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, de norm inzake passendheid en de bepalingen in het kader van de huursombenadering.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft in haar brief van 17 december 2018 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2018 tot en met 2020



vastgesteld. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan door het WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Het borgingsplafond van Bo-Ex is vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2018 tot en met 2020, zoals dat is ingediend middels de dPi2017.

Bij het algemene beeld concludeert het WSW dat Bo-Ex voor het WSW een corporatie is met een laag

tot gemiddeld risicoprofiel en dat Bo-Ex een degelijke en financieel gezonde corporatie is die haar zaken voldoende op orde heeft.

De borgbaarheidsverklaring is door het WSW in haar brief van 17 december 2018 afgegeven. Dit betekent dat Bo-Ex gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Bo-Ex voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan Bo-Ex als deelnemer.

Financieel beheer

Financieel beheer is het geheel van maatregelen, voorzieningen en regels voor het opstellen, verwerken, vastleggen en controleren van de uitgaven, de verplichtingen en de ontvangsten. De planning en controlcyclus is een belangrijk aspect van de financiële beheersmaatregelen. De planning en controlcyclus bestaat uit de meerjarenbegroting, de jaarbegroting, de tertiaal- en tweemaandsrapportages en de jaarrekening.

Uitgangspunt is dat de administratie zodanig is ingericht dat het Bestuur steeds op de hoogte kan

zijn van de ontwikkeling van de kengetallen en daarover de Raad van Commissarissen kan inlichten.

Investeringsbeslissingen

In 2018 is de investeringsbeslissing genomen voor 30 nieuwbouw eengezinswoningen in Rijnvliet (Leidsche Rijn) fase 1 (€ 5.730.000), 61 nieuwbouw eengezinswoningen Rijnvliet (Leidsche Rijn) fase 2 (€ 12.383.000) en nieuwbouw van 65 appartementen en 34 eengezinswoningen Hoge Weide (Leidsche Rijn) (€ 19.735.000).

Beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie is in de jaarrekening 2018 gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Bij de waardering van het vastgoed wordt een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen, of, indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde in het doorexploteerscenario.

De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is met € 122 miljoen gegroeid naar € 1.266 miljoen. Dit is een waardegroei van 10,7%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van stijging van leegwaardes, stijging van de markthuren en een daling van de disconteringsvoet.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde is in dit verslagjaar ingevoerd. Overeenkomstig de regelgeving is er geen vergelijkend cijfer voor ultimo 2017 bepaald. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt daarmee niet toegelicht.

Per 31 december 2018 is voor € 557 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (€ 778 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Bo-Ex. Dit komt tot uitdrukking in de afslagen van de marktwaarde in verhuurde staat om tot de beleidswaarde te komen. Dit betreft:

- Beschikbaarheid: Voor het bepalen van de beleidswaarde wordt ervan uitgegaan dat woningcorporaties de woningen blijven verhuren in plaats van een uitpondscenario of verkopen.
- Betaalbaarheid: Als een huurwoning vrijkomt wordt ervan uitgegaan de woning opnieuw zal worden aangeboden voor de streefhuur. Deze streefhuur heeft de woningcorporatie op basis van haar huurbeleid zelf bepaald. Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt ervan uitgegaan dat bij zo'n mutatie de markthuur wordt gevraagd. De streefhuur van woningcorporaties ligt vaak een stuk lager dan de markthuur.
- Kwaliteit: Hierbij wordt rekening gehouden met de onderhoudsnorm die de woningcorporatie zelf hanteert in plaats van de onderhoudsnorm in de markt.
- Beheer: Ook hierbij wordt rekening gehouden met de beheernorm die de woningcorporatie zelf hanteert. Deze norm ligt aanzienlijk hoger dan marktpartijen vanwege het maatschappelijke karakter van een corporatie.

Dit geldt niet voor de objecten BOG, MOG en ZOG, waarvoor een full taxatie heeft plaatsgevonden.

Het bestuur van Bo-Ex heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De schatting ligt in lijn met het verschil tussen beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 623 miljoen. Dit verschil is als volgt onderverdeeld:

Marktwaarde in verhuurde staat x € 1.000	1.265.683	
Beschikbaarheid	- 66.737	- 5.27%
Betaalbaarheid	- 358.239	- 28.30%
Kwaliteit	- 43.441	- 3.43%
Beheer	- 154.509	- 12.21%
Beleidswaarde	642.757	50,78%

Dit betekent dat circa 49,2 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van waarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

Naast de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde is ook de leegwaarde een onderdeel om inzicht te geven in de waarde van het vastgoed. De leegwaarde van een woning is de verkoopprijs kosten koper, vrij van huur en overige lasten.

Van de verschillende waardebegrippen kan het volgende overzicht worden gegeven (x 1.000):

DAEB en niet-DAEB geconsolideerd

Omschrijving	31-12-2018	31-12-2017
Marktwaarde in verhuurde staat x € 1.000	1.265.683	1.143.213
Beleidswaarde	642.757	nvt
Leegwaarde	1.737.264	1.542.665

- De marktwaarde in verhuurde staat van het totale bezit is 72,9% (2017: 74,1%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 37,0% (2017: nvt) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt respectievelijk € 899 miljoen en € 276 miljoen (2017: marktwaarde in verhuurde staat € 778 miljoen).
- De solvabiliteit 44,7%

DAEB

Omschrijving	31-12-2018	31-12-2017
Marktwaaarde in verhuurde staat x € 1.000	1.184.676	1.068.373
Beleidswaarde	586.473	nvt
Leegwaarde	1.647.750	1.462.683

- De marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit is 71,9% (2017: 73,0%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 35,6% (2017: nvt) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt voor het DAEB bezit respectievelijk € 842 miljoen en € 244 miljoen (2017: marktwaaarde in verhuurde staat € 727 miljoen).
- De solvabiliteit 43,7%

Niet-DAEB

Omschrijving	31-12-2018	31-12-2017
Marktwaaarde in verhuurde staat x € 1.000	81.007	74.840
Beleidswaarde	56.283	nvt
Leegwaarde	89.514	79.982

- De marktwaaarde in verhuurde staat van het niet-DAEB bezit is 90,5% (2017: 93,6%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 62,9% (2017: nvt) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt voor het niet-DAEB bezit respectievelijk € 58 miljoen en € 33 miljoen (2017: marktwaaarde in verhuurde staat € 51 miljoen).
- De solvabiliteit 56,3%

Jaarresultaat 2018

De onderstaande tabel toont de resultaten over 2018 en de vergelijkende cijfers over 2017. Voorts zijn de cijfers volgens de begroting 2018 weergegeven.

Jaarresultaat 2018 (x € 1.000)	Realisatie 2018	Begroting 2018	Vershil begroting / realisatie 2018	Realisatie 2017	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.051	26.680	- 2.629	28.801	A
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.231	1.565	- 334	1.441	B
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	122.209	26.293	95.916	119.751	C
Netto resultaat overige activiteiten	- 10	8	- 18	4	D
Leefbaarheid	-1.069	- 1.024	- 45	- 722	E
Saldo financiële baten en lasten	- 14.173	- 14.386	213	- 14.376	F
Resultaat voor belastingen	132.239	39.136	93.103	134.899	
Belastingen	- 10.600	- 268	- 10.332	- 10.360	G
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	
Resultaat na belastingen	121.639	38.868	82.771	124.539	

Het verslagjaar is afgesloten met een resultaat van € 121,6 miljoen na belastingen. In vergelijking met het jaar 2017 is het jaarresultaat na belastingen met € 2,9 miljoen gedaald.

In vergelijking met de begroting van 2018 is het jaarresultaat na belastingen € 82,8 miljoen hoger uitgekomen. Het begrotingsverschil wordt met name veroorzaakt door de waardeverandering van de vastgoedportefeuille, netto gerealiseerd resultaat exploitatie vastgoedportefeuille op verkopen en de belastingen.

Toelichting op het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.

(Tabel Jaarresultaat 2018, rij A)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2018	Begroting 2018 *)	Vershil begroting / realisatie 2018	Realisatie 2017	
Huuropbrengsten	58.622	57.881	741	58.369	A.A
Opbrengst servicecontracten	3.639	4.100	- 461	4.067	A.B
Lasten servicecontracten	- 3.634	- 4.176	542	- 4.064	A.C
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	- 7.902	- 7.585	- 317	- 7.298	A.D
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 15.789	- 12.496	- 3.293	- 12.775	A.E
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.885	- 11.044	159	- 9.498	A.F
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.051	26.680	- 2.629	28.801	

*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Huuropbrengsten (A.A)

De totale huuropbrengsten, na aftrek van de derving, nemen in vergelijking tot het voorgaande jaar af met € 0,3 miljoen. De jaarlijkse huurstijging over het totale bezit per 1 juli 2018 bedroeg 1,67% (vorig jaar 0,56%). De huurderving van € 0,3 miljoen vanwege leegstand en oninbaarheid was nagenoeg gelijk aan vorig jaar.

Opbrengsten-/ lasten servicecontracten (A.B)

De opbrengsten-/ en lasten servicecontracten betreffen de door de bewoners te betalen bijdrage in de stook- en servicekosten en overige componenten en de door Bo-Ex betaalde lasten hiervoor.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (A.C & A.D)

	Realisatie 2018	Begroting 2018	Vershil begroting/ realisatie 2018	Realisatie 2017
(x € 1.000)				
Overige bedrijfsopbrengsten	146	148	- 2	191
Toegerekende organisatiekosten	- 8.048	- 7.733	- 317	- 7.489
Totaal	- 7.902	- 7.585	- 315	- 7.298

De personeelslasten zijn hoger dan het voorgaand boekjaar en hoger dan de begroting. Dit komt met name door de extra inleen voor vervanging van zieken/zwangerschap, opvullen van leemte in verband met vertrek van medewerkers en de afrekening stook- en servicekosten.

Bij Bo-Ex waren in 2018 gemiddeld 89,1 fte's in dienst (2017: 86,7).

Lasten onderhoudsactiviteiten (A.E)

Lasten onderhoudsactiviteiten x € 1.000	Realisatie 2018	Begroting 2018	Verschil begroting / realisatie 2018	Realisatie 2017
Mutatieonderhoud	-1.181	- 600	-581	- 711
Serviceonderhoud	-1.814	-1.038	-776	- 1.429
Planmatig onderhoud	-8.429	-6.417	-2.012	- 6.528
Contractonderhoud	-1.212	-1.284	72	- 1.359
Overig onderhoud	-656	- 685	29	- 569
Onderhoud intern uitgevoerd	544		544	588
Toegerekende organisatiekosten	-3.041	-2.472	-569	- 2.767
Totaal	-15.789	-12.496	-3.293	- 12.775

De onderhoudslasten zijn € 3,0 miljoen hoger dan het voorgaand jaar. Ten opzichte van de begroting zijn de onderhoudslasten € 3,3 miljoen hoger. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (A.F)

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit bestaan onder andere uit de gemeentelijke belastingen en -heffingen, kosten toezichthouder, contributie branchevereniging, verzekeringen, herhuisvestingsvergoeding, de verhuurderheffing en taxatiekosten marktwaarde.

De gemeentelijke heffingen (WOZ belasting, rioolheffing en waterschapslasten) bedragen totaal € 3,4 miljoen (2017: € 3,5 miljoen) en 5,9% van de huuropbrengsten (2017: 6,1%).

De verhuurderheffing bedraagt € 6,3 miljoen (2017: € 5,5 miljoen). Deze heffing bedraagt 10,7% van de huuropbrengsten (2017: 9,5%). De saneringsheffing bedraagt € 0,6 miljoen (2017: nihil).

Het totaal aan gemeentelijke heffingen, verhuurderheffing en de saneringsheffing bedraagt 17,7% van de huuropbrengsten (2017: 15,5%)

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(Tabel Jaarresultaat 2018, rij B)

De verkopen bedroegen in 2018 (bruto) € 4.709.300 voor 17 huurwoningen aan natuurlijke personen (2017: € 7.853.300 voor 36 woningen, één garage, één berging). In de begroting was de verkoop van 35 huurwoningen opgenomen voor een (bruto) bedrag van € 7.738.000.

In 2018 is de markt voor verkoopwoningen in Utrecht verder hersteld. De gemiddelde verkoopprijs van de woningen bedroeg € 277.018 (2017: € 218.146).

Het verschil met de begrote verkoopprijs per woning is ontstaan door verkoop van andere type eenheden dan begroot met afwijkende verkoopprijs, afdrachtkosten aan de gemeente voor bestemmingswijziging en boekwaarde.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Tabel Jaarresultaat 2018, rij C)

Waardeverandering vastgoed x € 1.000	Realisatie 2018	Begroting 2018	Vershil begroting/ realisatie 2018	Realisatie 2017
Overige waardeveranderingen	- 32	- 7.977	7.945	- 7.566
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	121.746	34.270	87.476	127.222
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille besteed voor verkoop	495	0	495	95
Totaal	122.209	26.293	95.916	119.751

Overige waardeveranderingen x € 1.000	Realisatie 2018	Begroting 2018	Vershil begroting/ realisatie 2018	Realisatie 2017
Vorbereidingskosten	- 438	- 860	422	- 266
Columbuslaan III		- 3.367	3.367	
Alexander de Grotelaan III		- 3.465	3.465	
Livingstonelaan III	- 345		- 345	
Hoograven	1.303		1.303	
Van der Waalsstraat/van Humboldtstraat	- 343		-343	- 3.696
Stanleylaan	- 80		-80	- 318
PV Zonnepanelen				- 2.952
Logeerwoningen	- 248	- 136	-112	- 334
Kleine investeringen	119	- 149	268	
Totaal	-32	- 7.977	7.945	- 7.566

Het investeringsbesluit van de Columbuslaan III en de Alexander de Grotelaan III is uitgesteld en heeft niet in 2018 plaatsgevonden. Voor het project Hoograven is een subsidie aangevraagd ten bedrage van circa € 1,1 miljoen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille en Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

Dit heeft betrekking op de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille. Voor de gehanteerde berekeningsmethodiek wordt verwezen naar de passage in de Toelichting behorende tot de jaarrekening 2018.

Een groot deel van het in 2018 geboekte resultaat bestaat uit niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed (€ 122,2 miljoen). Deze waardeveranderingen worden veroorzaakt door toepassing van de in het handboek modelmatig waarden opgenomen parameters en uitgangspunten die niet door Bo-Ex beïnvloed kunnen worden en ontwikkelingen in de markt. Ten opzichte van de marktwaarde ultimo 2017 stijgt de marktwaarde ultimo 2018 met ruim 11,8%.

De waardeveranderingen zijn niet gerealiseerd en worden voor een groot gedeelte toegevoegd aan de herwaarderingsreserve, hetgeen betekent dat ze niet vrij beschikbaar zijn.

Netto resultaat overige activiteiten

(Tabel Jaarresultaat 2018, rij D)

Het netto resultaat overige activiteiten betreft de exploitatie van de WKO in woonzorgcentrum Transwijk.

Leefbaarheid

(Tabel Jaarresultaat 2018, rij E)

De kosten in het kader van leefbaarheid zijn ten opzichte van het vorig boekjaar gestegen met € 0,3 miljoen. Ten aanzien van de begroting zijn deze nagenoeg gelijk gebleven. Voor een verantwoording van de leefbaarheidsactiviteiten wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Saldo financiële baten en lasten

(Tabel Jaarresultaat 2018, rij F)

Het saldo van de rentebaten en -lasten is in 2018 € 14,2 miljoen en is € 0,2 miljoen lager dan het voorgaande boekjaar. In 2018 is de leningportefeuille niet gewijzigd. Ten opzichte van de begroting komen de financieringslasten eveneens € 0,2 miljoen lager uit. Er is in 2018 geen gebruik gemaakt van van de roll-over lening.

Belastingen

(Tabel Jaarresultaat 2018, rij G)

De verwerking van de mutatie in actieve en passieve latenties leidt tot een negatief resultaat van € 10,6 miljoen in 2018.

In de resultatenrekening is opgenomen het resultaat van de fiscale consequenties van toekomstige verplichtingen en schulden. De acute belasting van boekjaar 2018 is nihil.

13. Treasury

Om haar doelstellingen te kunnen realiseren dient Bo-Ex over voldoende financiële middelen te beschikken. De treasurydoelstellingen zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, beheersing van de financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit. Naast de interne financiering vanuit de positieve operationele kasstromen en verkopen worden externe (geborgde) middelen aangetrokken. De treasuryfunctie is ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit.

Bo-Ex heeft de volgende doelstellingen ten aanzien van de treasuryfunctie geformuleerd:

- het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld-als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities;
- het verkrijgen van voldoende borging voor het aantrekken van financiering;
- het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de wettelijke kaders;
- voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen;
- het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste financiële risico's, zoals rente-, liquiditeit-, beschikbaarheids- en tegenpartijrisico's;

- zorgdragen voor (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer; en
- voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

De treasury-activiteiten sluiten aan op het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het deelnemersreglement van het WSW.

Bo-Ex beschikt over een treasury-/beleggingsstatuut en handelt binnen haar treasury- en beleggingsactiviteiten conform dit statuut. Bo-Ex laat zich adviseren door een onafhankelijk treasury adviesbureau.

Treasuryrisico's

De volgende risico's met betrekking tot treasury worden in ogenschouw genomen:

- het renterisico;
- het liquiditeitsrisico;
- het beschikbaarheidsrisico;
- het tegenpartijrisico.

Renterisico

Dit is het risico dat de toekomstige operationele kasstromen van Bo-Ex of haar verbonden ondernemingen negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden.

Het doel is het renterisico in de tijd te spreiden zodat Bo-Ex een hoge mate van zekerheid krijgt over de toekomstige rentekosten. Daarnaast, gegeven de mogelijkheid in beperkte mate een renterisico te lopen, de rentekosten te minimaliseren voor de langere termijn.

Voor het renterisicobeheer gelden de volgende limieten:

- het afgesproken rentetarief mag niet het maandelijks door het WSW gepubliceerde renteplafond overschrijden;
- maximaal 15% renterisico (renterisico in verhouding tot de geborgde schuldpositie).

Het renterisico voor 2018 bedraagt 3,05% (2017: 3,05%).

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico betreft het risico dat Bo-Ex op enig moment niet aan de direct opeisbare financiële verplichtingen kan voldoen.

Het doel is het zorgdragen voor een effectieve en efficiënte financiering van alle voorgenomen activiteiten. Concreet betekent dit dat er voldoende borgingsplafond bij het WSW beschikbaar is en dat, indien van toepassing, tijdig ongeborgde (her-) financiering beschikbaar is, en voor de korte termijn ruimte in de beschikbare kredietfaciliteit bij de Rabobank.

In het kader van het saldobehaar wordt gestreefd naar de zogeheten nulpositie. Een liquiditeitsbuffer wordt gecreëerd door ruimte in de rekening courant met de Rabobank.

Bo-Ex zorgt voor een kwalitatief goede en periodiek (maandelijks) geactualiseerde liquiditeitsprognose en-planning.

Aan de hand van deze liquiditeitsprognose wordt het liquiditeitstekort c.q. overschot bepaald en wordt de financiering hierop afgestemd.

Beschikbaarheidsrisico

Het risico bestaat uit de behoefte aan nieuwe (her)financiering voor de komende twaalf maanden minus de mate waarin op dit moment met zekerheid in deze behoefte kan worden voorzien.

Het beschikbaarheidsrisico is afhankelijk van:

- de algemene economische situatie, en meer specifiek de woningmarkt, inclusief het aanbod van financieringsmiddelen;
- het risicoprofiel van Bo-Ex.

In het algemeen zal Bo-Ex alleen geborgde lange termijn financiering kunnen aantrekken indien het WSW een borgingsplafond toekent en Bo-Ex dit gestelde maximum niet overschrijdt.

De hoogte van het borgingsplafond dient voldoende te zijn om aan de financieringsbehoefte in een jaar te voldoen.

De financieringsbehoefte wordt op basis van een (maandelijks) te actualiseren liquiditeitsplanning ingeschat. Bij een verwachte significante

verslechtering van het risicoprofiel zal de toekomstige financieringsbehoefte idealiter voortijdig worden gefinancierd.

Het WSW heeft in haar brief van 17 december 2018 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2018 tot en met 2020 vastgesteld. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan door het WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Het borgingsplafond van Bo-Ex is vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2018 tot en met 2020, zoals dat is ingediend middels de dPi2017.

De borgbaarheidsverklaring is door het WSW afgegeven. Dit betekent dat Bo-Ex, binnen de ruimte van het borgingsplafond, gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW voor het aantrekken van leningen.

Tegenpartij-*risico*

Bij het aangaan van financiële transacties loopt Bo-Ex een kredietrisico. Het kan zijn dat de tegenpartij niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In dat geval lijdt Bo-Ex mogelijk een verlies.

Het doel is mogelijke verliezen voortkomend uit een gelopen kredietrisico te minimaliseren.

Daarom streeft Bo-Ex er naar financiële transacties aan te gaan met financieel solide tegenpartijen met

een zo hoog mogelijke lange termijn credit rating. Deze rating van de betreffende tegenpartij zal minimaal "single A" (of vergelijkbaar) dienen te zijn (Standard & Poor's: "A", Fitch: "A" en Moody's "A2"), afgegeven door tenminste twee van de drie rating bureaus.

De financiële instellingen waar Bo-Ex een zakelijke relatie mee heeft voldoen aan deze norm.

Administratieve organisatie

Bij treasury transacties is altijd sprake van controle technische functiescheiding conform de bepalingen zoals opgenomen in het treasury-/beleggingsstatuut.

De leningportefeuille

(x € 1.000,-)

Stand begin 2018	360.796
Aflossing roll-over lening	0
Stand eind 2018	360.796

De leningenportefeuille bestaat geheel uit geborgde leningen. In 2018 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 10,2 jaar (2017: 11,2 jaar).

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningportefeuille in 2018 bedraagt 4,03% (2017: 4,03%).

De duration bedraagt 8,7 jaar (2017: 9,4 jaar).

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 477,1 miljoen (2017: € 482,5 miljoen).

Verdeling in % van leningenportefeuille naar rentepercentage per ultimo jaar.

Rentepercentage	2018	2017
0 < 4,0	69,0	69,0
4,0 – 4,99	24,1	24,1
5,0 – 5,99	6,9	6,9

In 2018 is het rekening-courant krediet bij de Rabobank van € 5 miljoen door Bo-Ex opgezegd. Eventuele korte termijn financieringsbehoefte wordt middels een roll-overlening ingevuld.

Beleggingsportefeuille

De beleggingsportefeuille kende in 2018 het onderstaande verloop:

(x € 1.000,-)

Stand begin 2018	6.250
Mutatie	- 6.250
Stand eind 2018	0

Bo-Ex volgt de Beleidsregels Verantwoord Beleggen en indien tijdelijk middelen overtollig zijn is gehandeld conform het Reglement Financieel beleid en beheer. Met betrekking tot dit reglement is de vereiste goedkeuring van de Aw verkregen.

Bo-Ex beschikt niet over derivaten.

Financiële positie

Bo-Ex voldoet aan de minimale normen van de externe toezichthouders, de Aw en het WSW en de interne signaleringsgrens. In de tabel wordt dit weergegeven. Het WSW hanteert identieke normen als de Aw.

DAEB

Ratio	Realisatie Bo-Ex	Aw norm	Signaleringsgrens Bo-Ex
Loan to Value	57,3%	maximaal 75,0%	maximaal 72,5%
ICR	1,6	minimaal 1,4	minimaal 1,6
Solvabiliteit (minus vhw bestemming)	43,7%	minimaal 20,0%	minimaal 25,0%
Dekkingsratio	28,4%	maximaal 70,0%	-

Niet-DAEB

Ratio	Realisatie Bo-Ex	Aw norm	Signaleringsgrens Bo-Ex
Loan to Value	44,3%	maximaal 75,0%	minimaal 72,5%
ICR	2,4	minimaal 1,8	minimaal 2,0
Solvabiliteit	56,3%	minimaal 40,0%	-
Dekkingsratio	30,8%	maximaal 70,0%	-

Ontwikkeling van het vermogen

Ontwikkeling van het vermogen	2018	2017
x € 1.000		
Herwaarderingsreserve	556.583	512.258
Overige reserves	221.277	141.063
Resultaat boekjaar	121.639	124.539
Eigen vermogen einde boekjaar	899.499	777.860

Kasstroomoverzicht 2018

De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van Bo-Ex door het ontbreken van boekhoudkundige mutaties. In de tabel wordt de geconsolideerde kasstroom weergegeven.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht	2018	2017
x € 1.000		
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.505	15.102
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	- 18.999	- 8.790
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13	17
Netto kasstroom	- 9.481	6.328

De operationele inkomsten en de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit bedragen € 63,5 miljoen. Deze zijn als volgt besteed:

Uitgaven in % en € van de operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	2018	2017	2018	2017
	%	%	x € 1.000	x € 1.000
Operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	100,0	100,0	63.529	66.435
Financieringslasten	23,0	21,9	- 14.623	- 14.543
Onderhoud	20,4	13,8	- 12.960	- 9.172
Personeelslasten	10,1	9,3	- 6.451	- 6.153
Heffingen	11,1	8,4	- 7.030	- 5.572
Investerings in bestaand bezit	36,6	25,1	- 23.287	- 16.726
Overige bedrijfslasten	13,7	12,0	- 8.672	- 7.958
Aflossing lening	0,0	0,0	13	17
Vrije kasstroom	- 14,9	9,5	- 9.481	6.328

Toekomstperspectief

De onderstaande gegevens zijn op basis van het Jaarplan 2019 en de dPi 2018. Hierin zijn alle ambities opgenomen. Uit berekeningen blijkt dat Bo-Ex aan de gestelde normen voor de ICR, Loan to Value en Solvabiliteit voldoet.

De verhuurderheffing voor Bo-Ex komt neer op een bedrag van € 6,4 miljoen in 2019, wat oploopt tot € 7,5 miljoen in 2023. Voor de jaren 2019 tot en met 2023 is een saneringsheffing opgenomen, gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar.

Heffingen	2019	2020	2021	2022	2023
x € 1.000					
Verhuurderheffing	6.411	7.134	7.198	7.560	7.475
Saneringsheffing	547	548	549	557	566

Heffingen	2019	2020	2021	2022
Bestuursverslag 2017				
Verhuurderheffing	6.946	7.308	8.045	8.398
Saneringsheffing	546	549	560	570

Op basis van de meerjarenprognose 2019-2023 (o.b.v. beleidswaarde) zien de belangrijkste kengetallen er als volgt uit:

DAEB beleidswaarde	Aw norm	Bo-Ex norm	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	1,5	1,8	1,9	1,9	1,6
LtV	≤ 75,0%	≤ 72,5%	63,3%	68,8%	73,4%	74,8%	74,8%
Solvabiliteit	≥ 20,0%	≥ 22,5%	38,7%	36,5%	33,1%	29,2%	31,2%
Dekkingsratio	≤ 70,0%	≤ 70,0%	30,8%	33,2%	35,4%	35,9%	35,7%

DAEB bedrijfswaarde	Aw norm	Bo-Ex norm	2019	2020	2021	2022
Bestuursverslag 2017						
ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	1,8	1,8	1,9	2,0
LtV	≤ 75,0%	≤ 72,5%	74,2%	72,8%	72,6%	71,7%
Solvabiliteit	≥ 20,0%	≥ 22,5%	48,9%	48,4%	48,4%	48,3%
Dekkingsratio	≤ 70,0%	≤ 70,0%	35,7%	36,9%	37,3%	37,5%

*) LtV: op basis van beleidswaarde netto gesaldeerd met interne lening

#) Dekkingsratio: netto gesaldeerd met interne lening

Niet-DAEB beleidswaarde	Aw norm	Bo-Ex norm	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	2,9	3,0	3,6	4,0	4,4
LtV ^{*)}	≤ 75,0%	≤ 72,5%	30,7%	28,0%	25,1%	22,5%	19,8%
Solvabiliteit ^{*)}	≥ 40,0%	≥ 40,0%	67,9%	71,9%	75,0%	77,9%	80,6%
Dekkingsratio ^{#)}	≤ 70,0%	≤ 70,0%	26,9%	24,4%	21,8%	19,4%	17,0%

Niet-DAEB bedrijfswaarde	Aw norm	Bo-Ex norm	2019	2020	2021	2022
Bestuursverslag 2017						
ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	3,0	3,2	3,7	4,1
LtV ^{*)}	≤ 75,0%	≤ 72,5%	38,1%	34,4%	31,0%	27,8%
Solvabiliteit ^{*)}	≥ 40,0%	≥ 40,0%	66,1%	70,1%	74,0%	77,2%
Dekkingsratio ^{#)}	≤ 70,0%	≤ 70,0%	38,1%	34,5%	30,6%	26,8%

^{*)} LtV: op basis van beleidswaarde netto gesaldeerd met interne lening

^{#)} Dekkingsratio: netto gesaldeerd met interne lening

De ontwikkeling van de kasstromen (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) van Bo-Ex 2019-2023 ziet er als volgt uit^{*)}:

Kasstroomontwikkeling DAEB + niet-DAEB	2019	2020	2021	2022	2023
x€ 1,0 miljoen					
Operationele activiteiten	9,1	11,9	13,8	14,8	12,5
Investerings/desinvesterings	-27,5	-48,7	-54,4	-42,7	-13,7
Financiering	15,4	37,0	41,7	28,9	1,4
Saldo	-3,0	0,2	1,1	1,0	0,2

Kasstroomontwikkeling DAEB + niet-DAEB	2019	2020	2021	2022
Bestuursverslag 2017 x€ 1,0 miljoen				
Operationele activiteiten	13,2	13,5	15,6	17,5
Investerings/desinvesterings	- 40,3	- 56,6	- 39,6	- 35,4
Financiering	27,6	43,6	24,7	18,6
Saldo	0,5	0,5	0,7	0,7

Het investeringsprogramma van Bo-Ex 2019-2023 ziet er (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) als volgt uit:

Investeringsprogramma DAEB + niet-DAEB	2019	2020	2021	2022	2023
x € 1,0 miljoen					
Renovaties	9,9	30,1	17,4	23,5	14,4
Energiebesparende maatregelen	0,1	0	5,6	6,8	8,6
Sloop-Nieuwbouw	21,3	27,5	41,0	21,1	
Overig	0,9	0,5	0,5	0,5	0,5
Totaal	32,3	58,1	64,5	51,9	23,6

Investeringsprogramma DAEB + niet-DAEB	2019	2020	2021	2022
Bestuursverslag 2017 x€ 1,0 miljoen				
Renovaties	15,7	20,5	18,7	12,6
Energiebesparende maatregelen	0,1	0,0	11,4	12,0
Sloop-Nieuwbouw	31,2	42,7	17,0	18,0
Overig	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	47,0	63,2	47,1	42,6

Bo-Ex zet voor investeringen in bestaand vastgoed, energiebesparende maatregelen en (sloop)/nieuwbouwinvesteringen ten eerste haar interne financieringsbronnen in. Deze bestaan uit de positieve operationele kasstroom en verkoopopbrengsten. Als er aanvullend middelen nodig zijn, dan wordt er gebruik gemaakt van leningen onder borgstelling van het WSW.

14. Verbindingen

Bo-Ex heeft verbindingen met een drietal vennootschappen. In elk van deze drie heeft Bo-Ex een minderheidsaandeel. Het betreft de volgende verbindingen:

- WoningNet N.V. (1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie (16%)
- Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. (2%)

WoningNet B.V.

Deze vennootschap is de uitvoerder van (regionale) woonruimtebemiddelingssystemen. Het aandelenkapitaal is volledig geplaatst bij woningcorporaties. Circa 240 woningcorporaties nemen diensten af van WoningNet. Het aantal woningen in het bestand bedraagt ruim 800.000. Bo-Ex bezit slechts een zeer gering aandeel in WoningNet N.V., namelijk 1,4% van het geplaatste aandelenkapitaal.

De nominale waarde van het aandelenbezit WoningNet N.V. van Bo-Ex is afgerond € 64.000.

B.V. Woonwagenexploitatie

In deze vennootschap worden woonwagens en –standplaatsen in de gemeenten Utrecht en Nieuwegein geëxploiteerd. De aandelen zijn volledig in handen van drie (lokale) woningcorporaties waaronder Bo-Ex. Bo-Ex bezit 16% van het geplaatste aandelenkapitaal. De nominale waarde van het aandelenbezit B.V. Woonwagenexploitatie van Bo-Ex is afgerond € 3.000.

Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V.

Deze vennootschap is een zogenaamde wijkontwikkelingsmaatschappij. Zij wil in de wijk Lombok de economische ontwikkeling stimuleren en de woonfunctie in dit gebied versterken. Dit doet zij door, waar nodig en mogelijk, panden te kopen en te verbouwen.

Bo-Ex bezit 2% van het geplaatste aandelenkapitaal. De nominale waarde van het aandelenbezit Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. van Bo-Ex is afgerond € 46.000.

Door Bo-Ex zijn géén leningen of garanties verstrekt aan de drie hiervoor vermelde verbindingen. Er vindt ook geen inzet van personeel of bedrijfsmiddelen plaats. De aandelen zijn op de balans opgenomen voor de nominale waarde. Het totale risico van Bo-Ex op het aandelenkapitaal is € 113.000.

15. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur

Op grond van artikel 36 lid 2 van de Woningwet is in dit bestuursverslag een opgave opgenomen van de relevante nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en van het Bestuur

Raad van Commissarissen

De heer Drs. J. de Leeuw MBA (1960) lid van 10 december 2013 tot 22 april 2015
 voorzitter vanaf 22 april 2015
 herbenoemd per 23 oktober 2017
 Zelfstandig adviseur Governance, Managementinformatie en Sturen.

Relevante nevenfuncties:

Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI
 Lid Raad van Advies Landelijk Overleg Opleidingen Finance & Control
 Lid Raad van Commissarissen BrabantWonen
 Lid Raad van Commissarissen Kleurrijk Wonen

De heer E. Meijerman (1954) lid vanaf 22 april 2014
 vice-voorzitter vanaf 22 april 2015
 herbenoemd per 23 april 2018

Relevante nevenfuncties:

Voorzitter Raad van Bestuur Stichting !Woon te Amsterdam
 Senior programma ontwikkelaar Stichting !WOON
 Lid Stuurgroep Citydeal Amsterdam Aardgasvrij namens !Woon
 Lid Stuurgroep Leiden Aardgasvrij namens !Woon

De heer Drs. C. Veldhuijsen (1958) lid vanaf 23 september 2014
 herbenoemd per 21 september 2018

Directeur Veldhuysen Consultancy
 Projectleider bij De Aquanoom, Zoetermeer (tot 31 mei 2018)

Relevante nevenfuncties:

Bestuurslid IVN Zoetermeer
 Secretaris Dr. Gradus Hendriksstichting t.b.v. financiering van de (voormalige) leerstoel
 Oprichter en bestuurslid van stichting Burgerinitiatieven Zoetermeer Kwadraat

Mevrouw Drs. H.M.A. van Duin MRE (1958) lid vanaf 22 april 2015
 Manager afdeling gebiedsontwikkeling DSO Gemeente Almere

Relevante nevenfuncties:

Vice-voorzitter Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie SOR Rotterdam
 Lid Raad van Commissarissen OVO CV

Mevrouw Drs. J. van Vliet-Eppinga (1964) lid vanaf 27 april 2016
 Voorzitter Raad van bestuur Viva! Zorggroep. Heemskerk

Relevante nevenfuncties:

Geen

Bestuur en management

Mevrouw Drs. M. Eleveld RA (1977)

directeur per 1 februari 2017
statutair Bestuur per 1 maart 2017

Relevante nevenfunctie uit hoofde van functie:

Commissaris en aandeelhouder namens Bo-Ex in de WOM Lombok
Aandeelhouder namens Bo-Ex in de BV Woonwagenexploitatie
Aandeelhouder namens Bo-Ex in WoningNet B.V.
Voorzitter van de STUW
Lid Dagelijks Bestuur & Algemeen Bestuur RWU
Lid Algemeen Bestuur SWRU

Overige nevenfuncties:

Lid Raad van Toezicht Dierenbescherming Nederland
Lid Raad van Toezicht SODA Producties, Utrecht

De heer Mr. H. Kerlien (1962)

Algemene Zaken
plaatsvervangend directeur-bestuurder

Mevrouw Drs. M.B. Heilbron (1975)

Relevante nevenfuncties

Secretaris van de vereniging Na Jong Onroerendgoed Utrecht (per 11-01-2018)

De heer Ir. S.F.C. Schols (1972)

Vastgoed & Ontwikkeling

De heer J.T.R.M. van der Ven QC (1957)

Financiën

16. Verslag van de Raad van Commissarissen

Toezichthouders van woningcorporaties zien toe op de uitvoering en naleving van de wettelijke taak en missie van de corporatie in samenhang met de betekenis daarvan voor haar huurders en de gemeente(n) waarin zij werkt. Vanuit die rol heeft de Raad van Commissarissen (RvC) een kritische houding tegenover de Bestuurders die ze controleren en dient ze oog te hebben voor de wensen van huurders, woningzoekenden en maatschappelijke partners, waaronder de gemeente. Ze dient te kijken te hebben op de effectiviteit en efficiency van de organisatie, kritisch te zijn op kosten, inclusief de kosten van de directie en die van het eigen toezicht. Commissarissen zullen zich altijd afvragen of iets beter kan, zelfs al gaat het best goed.

De leidende onderwerpen in 2018

1.

De voorgenomen actualisatie van het Ondernemingsplan 2016-2020 mondde gaandeweg 2018 uit in een nieuwe Ondernemingskoers. De totstandkoming daarvan is periodiek met ons besproken en leidde tot positief kritische opmerkingen en suggesties. De bestuurder Marije bleef bij haar voornemen om de ondernemingskoers bottom-up op te bouwen om daarmee draagvlak te krijgen bij de medewerkers en optimaal gebruik te maken van de kennis en know-how in de eigen organisatie. Wij ondersteunden dat. Eind 2018 bleek het resultaat zich op de scheidslijn tussen visie (wat willen we) en missie (wat doen we) te bevinden met vier strategische thema's. Wij leverden suggesties om een doelgericht plan te schrijven. In de eerste helft van 2019 wordt de nieuwe Ondernemingskoers vastgesteld.

2.

Bouwen van social huurwoningen door corporaties is in de stad Utrecht ingewikkeld geworden als je geen eigen grond hebt. De tijd dat de gemeente bestemmingen had voor de corporaties om te bouwen voor sociale huisvesting, is definitief voorbij. De gemeente is van mening dat de commerciële markt dat ook kan, stemt haar besluitvorming daarop af, maar verruimt daarbij de definitie van sociale huisvesting op oneigenlijke manier. Inmiddels is ook Bo-Ex gedwongen om via tenders mee te dingen om te kunnen bouwen. Dat is een nieuw metier, ook voor ons als Raad. De snelheid waarop besluiten genomen moeten worden staat op gespannen voet met kwaliteit en zorgvuldigheid en verzwakt onze toezichthoudende taak. Risicomijding is voortdurend gespreksonderwerp, maar risicoaversie ligt op de loer.

3.

Door de methode waarop Bo-Ex haar volkshuisvestelijke ambities inrekenen raakt Bo-Ex de

komende jaren de grens van haar financiële reikwijdte. Alle ambities voor de komende jaren zijn ingerekend, ook die waarvoor geen plannen op de plank liggen. Wij stelden deze methode ter discussie want het moet mogelijk blijven om bouwkanalen te benutten en ondertussen onze onderhouds- en renovatieopgave te voltooien. Wat weging en beoordeling extra lastig maakt naast de sterk stijgende bouwkosten, is de omschakeling van bedrijfswaarde naar beleidswaarde. De normen veranderen waarmee ook de weging van investeringen en exploitatie. Eind 2018 was hierover nog geen duidelijkheid.

4.

Gaandeweg 2018 nam de kwaliteit van de stuur- en managementinformatie toe. De vastlegging van de risicobeheersing en risicobereidheid is vertrouwenwekkend en verdient een vervolg. De inzet van de externe, en daarmee onafhankelijke businesscontroller verbeterde de kwaliteit van besluitvorming bij investeringsvraagstukken en rapportages. Diverse toetsingskaders werden geactualiseerd.

5.

In 2018 zijn de heren Eef Meijerman en Chris Veldhuijsen herbenoemd als lid van de RvC. Beiden zijn voor hun tweede en laatste termijn voorgedragen door onze huurdersbelangenvereniging STOK. Eind 2018 startte het herbenoemingstraject voor mevrouw Helen van Duin wiens eerste termijn in april 2019 eindigt.

6.

Wij voerden een aantal gesprekken met de Ondernemingsraad en met het bestuur van huurdersbelangenvereniging STOK. Daaruit werd meer inzichtelijk hoe Marije en de organisatie omgaan met de belangen van de medewerkers en



welke problematieken er leven bij onze huurders. Woonlasten, woonruimte en leefbaarheid blijven voor hen de belangrijkste aandachtspunten. Bewust is niet een gesprek met de wethouder Wonen & Grondzaken geagendeerd. De gemeenteraadsverkiezingen in maart 2018 resulteerden in mei tot de heer Diepeveen als de wethouder Wonen & Grondzaken en wij kozen ervoor om hem een ruime inwerkperiode te gunnen. In wisselende samenstelling waren wij regelmatig aanwezig bij en deelnemer aan beraadslagingen die door de gemeente werden georganiseerd.

7. Eind 2018 voerden wij - onder externe begeleiding - onze zelfevaluatie. Daarbij hoorden wij de bevindingen en suggesties van Marije. De thema's overlegstructuur, rollen binnen de RvC, onze samenwerking met Marije en haar MT, onze relatie met interne en externe belanghouders, en het functioneren van de voorzitter werden uitvoerig besproken.

8. In februari 2018 was Marije een jaar in dienst. Bo-Ex kende geen criteria voor de beoordeling en het functioneren van het bestuur. In het najaar van 2020 moeten wij gefundeerd kunnen oordelen en besluiten over haar eerste bestuurstermijn. In februari van 2018 hadden wij op voorstel van de Remuneratiecommissie een protocol met daarin het proces en de criteria vastgesteld en uitgevoerd. Dat gold de periode 2017. In december 2018 herhaalde de Remuneratiecommissie het protocol voor de periode 2018.

9. Net als onze toezichthoudende en adviserende taak nemen wij ook onze werkgeverstaak bijzonder serieus. De voorzitter van de Raad spreekt Marije elke twee maanden, de voorzitter van de Remuneratiecommissie elke drie maanden. Daarbij wordt gereflecteerd over de bestuurlijke ontwikkeling van Marije, over haar eigen werkgeversrol naar haar MT- en stafleden, en over de vraagstukken die Marije voor zich ziet.

In 2017 namen wij onder andere de volgende besluiten.

- Aanstelling van de heer C. Schuurmans - EBBEN Partners als externe Businesscontroller
- Reglement Remuneratiecommissie
- Reglement Werving & Selectiecommissie
- Nieuwbouw 30 woningen Rijnvliet deelproject 1
- Nieuwbouw 99 woningen en buurthuis Hoge Weide
- Start onderzoek groot onderhoud met energetische aanpak 84 portiekwoningen Rembrandtkade
- Proces en criteria voor beoordeling en functioneren van het Bestuur
- Accountantsverslag 2017 door accountant EY
- Bestuursverslag met Jaarrekening 2017
- Herbenoeming E. Meijerman als lid van de RvC op voordracht
- Prestatiebod aan Gemeente Utrecht 2019-2023
- Investeringsstatuut Bo-Ex 2018
- Treasury- en Beleggingsstatuut Bo-Ex 2018
- Bezoldiging RvC-leden 2018
- Herbenoeming C. Veldhuijsen als lid van de RvC op voordracht
- Nieuwbouw 61 woningen Rijnvliet fase 2
- Controleplan accountant EY op verslagjaar 2018
- Statuten aanpassen op artikel 15 lid 3 (belet en ontstentenis van de gehele RvC)
- Revisie 3 van het Reglement voor de RvC
- Revisie 2 van het Reglement voor het Bestuur
- Revisie 1 van Mandaterings- en Procuratieregeling
- Goedkeuring nevenfunctie Marije Eleveld als RvT van SODA producties Utrecht
- Jaarplan 2019 met daarin de begroting 2019 en de meerjaren investeringsbegroting

- Voortgangsbesluit renovatie 58 woningen Henriëttedreef
- Transactie twee roll-over leningen € 10 miljoen
- Mandatering t.b.v. onderhandelingen complex 507 en drie proefwoningen te renoveren.

De samenstelling van de Raad

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Datum einde zittingstermijn	Functie
Leeuw MBA, J. de, drs.	10-12-2013	23-10-2017	23-10-2021	Voorzitter van de Raad Lid van de Remuneratiecommissie
Meijerman, E.	22-04-2014	23-04-2018	23-04-2022	Vice voorzitter van de Raad Voorzitter van de Remuneratiecommissie
Veldhuijsen, C. drs.	23-09-2014	21-09-2018	21-09-2022	Lid
Duin, H.M.A. van	22-04-2015	-	22-04-2019	Lid van de Auditcommissie
Van Vliet – Eppinga, A.J. drs.	27-04-2016	-	27-04-2020	Voorzitter van de Auditcommissie

De Auditcommissie

Is zesmaal bijeen geweest. Zij leverde de RvC adviezen inzake:

- Aanstelling van de heer C. Schuurmans - EBBEN Partners als externe Businesscontroller
- De Jaarrekening 2017 en het Bestuursverslag 2017
- Het accountantsverslag 2017.
- De kwaliteit van de periodieke rapportages.
- Investeringsvoorstellen voor renovaties, groot onderhoud en nieuwbouw.
- Auditrapport proces projectontwikkeling door Businesscontrol.
- Audit op inkopen door Businesscontrol.
- Het controleplan van de accountant over 2018.
- Het reglement voor de Auditcommissie.
- Investeringsstatuut Bo-Ex 2018.
- Treasury- en Beleggingsstatuut Bo-Ex 2018.
- Revisie 1 van Mandaterings- en Procuratieregeling.
- Transactie twee roll-over leningen € 10 miljoen.
- Jaarplan met Begroting 2019 en de Meerjarenbegroting 2019 – 2028.

De Remuneratiecommissie

Is tweemaal bijeen geweest. Zij bereidde het beloningsbeleid voor de Raad voor; verzamelde en leverde de motivatie om de heren Meijerman en Veldhuijsen voor hun herbenoeming aan de Autoriteit woningcorporaties voor te dragen; en liet de zelfevaluatie door een externe uitvoeren. Tot slot ontwierp de commissie een functionerings- en beoordelingsformat voor het Bestuur en paste dat tweemaal toe.

Onafhankelijkheid

Door de Raad is in 2018, met name bij de herbenoeming de twee RvC-leden op voordracht en tijdens de zelfevaluatie over het functioneren van de Raad, vastgesteld dat de leden van de Raad onafhankelijk zijn in de zin van de criteria zoals opgenomen in bepaling 3.27 van de Governancecode woningcorporaties 2015. Eveneens is geconstateerd dat in 2018 geen sprake is geweest van transacties of besluiten waarbij leden van de Raad en/of het Bestuur belangen hadden of hebben. Verder is gebleken dat in het kader van de interne integriteitscode en klokkenluidersregeling er geen melding is gemaakt van onregelmatigheden.

Governancecode woningcorporaties 2015

In haar vergadering van 22 september 2015 hebben de Raad en het Bestuur verklaard de Governancecode zonder uitzondering te hanteren. Dat is onveranderd

Honorering voor 2018

Met ingang van 1 januari 2013 geldt de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarna is door de minister een "Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting" vastgesteld en ingevoerd met specifieke bezoldigingsmaxima. De bezoldiging van de leden van de Raad is vastgesteld op basis van de VTW-Beroepsregel Bezoldiging Commissarissen 2017 en daarmee op maximaal 77% van de WNT. Een overzicht van de bezoldiging van de leden van de Raad is opgenomen in de Jaarrekening.

Permanente educatie (PE)

De commissarissen van Bo-Ex zijn allen lid van VTW. Ieder dient per jaar minimaal 5 PE-uren te voldoen.

Naam	PE-uren 2018
Hr. Drs. De Leeuw MBA, J.	55
Hr. Meijerman, E.	5
Hr. Drs. Veldhuijsen, C.	8
Mw. Drs. Van Duin, H.M.A.	5
Mw. Drs. Van Vliet – Eppinga A.J.	10

Utrecht, 24 juni 2019,

Hr. Drs. J. de Leeuw MBA



Hr. E. Meijerman,

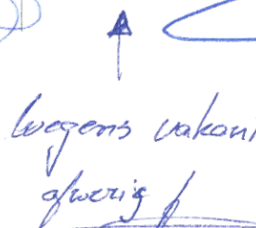


Hr. Drs. C. Veldhuijsen



Mw. Drs. H. van Duin

↑
wegens vakantie afwezig



Mw. Drs. J. van Vliet - Eppinga



Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



17. Jaarrekening

Balans per 31 december 2018	80
Winst-en-verliesrekening over 2018.....	82
Kasstroomoverzicht 2018	83
Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2018	85
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	94
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	96
Toelichting op de balans	97
Bestemming van het resultaat 2018	108
Toelichting op de winst- en- verliesrekening	119
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen.....	126
Gebeurtenissen na balansdatum	130
Afzonderlijke primaire overzichten.....	131
Balans DAEB tak per 31 december 2018.....	132
Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018	134
Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2018.....	135
Balans niet-DAEB tak per 31 december 2018	137
Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018	139
Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2018	140
Ondertekening van de jaarrekening	142
Overige gegevens	143
Overzicht kerngegevens.....	144

Balans per 31 december 2018

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

	Ref	2018	2017
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.184.676	1.068.373
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2	81.007	74.840
Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	11.717	0
		1.277.400	1.143.213
Materiële vaste activa			
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	3.523	3.987
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	5	110	110
Latente belastingvordering(en)	6	0	2.399
		110	2.509
<i>Som der vaste activa</i>		1.281.033	1.149.709
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	7	1.140	492
Overige voorraden	8	60	58
		1.200	550
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9	640	793
Overige vorderingen	10	1.999	560
Overlopende activa	11	456	433
		3.095	1.786
Liquide middelen	12	2.412	11.893
<i>Som der vlottende activa</i>		6.707	14.229
Totaal activa		1.287.740	1.163.938

	Ref	2018	2017
Passiva			
Eigen vermogen			
Herw aarderingsreserve	13	659.336	549.577
Overige reserves	14	240.163	228.283
		899.499	777.860
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16	3.378	10.158
Voorziening latente belastingverplichtingen	17	8.201	0
Overige voorzieningen	18	305	289
		11.884	10.447
Langlopende schulden			
Schulden/leningen kredietinstellingen	19	334.596	360.796
Overige schulden	20	74	61
		334.670	360.857
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers	21	4.067	3.425
Schulden aan kredietinstellingen	19	26.200	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	22	1.689	1.437
Overlopende passiva	23	9.731	9.912
		41.687	14.774
Totaal passiva		1.287.740	1.163.938

Winst-en-verliesrekening over 2018

(in duizenden euro's)

	Ref	2018	2017
Huuropbrengsten	24	58.622	58.369
Opbrengsten servicecontracten	25	3.639	4.067
Lasten servicecontracten	26	-3.634	-4.064
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	27	-7.902	-7.298
Lasten onderhoudsactiviteiten	28	-15.789	-12.775
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	29	-10.885	-9.498
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		24.051	28.801
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	30	4.142	6.826
Toegerekende organisatiekosten	31	-11	-11
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	32	-2.900	-5.374
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.231	1.441
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	33	-32	-7.566
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	121.746	127.222
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	35	495	95
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		122.209	119.751
Opbrengst overige activiteiten	36	173	173
Kosten overige activiteiten	37	-183	-169
Netto resultaat overige activiteiten		-10	4
Leefbaarheid	38	-1.069	-721
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39	384	179
Rentelasten en soortgelijke kosten	40	-14.557	-14.555
Saldo financiële baten en lasten		-14.173	-14.376
Resultaat voor belastingen		132.239	134.900
Belastingen	41	-10.600	-10.361
Nettoresultaat		121.639	124.539

Kasstroomoverzicht 2018

(in duizenden euro's)

	2018	2017
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	58.952	58.092
Vergoedingen	3.644	4.065
Overige bedrijfsontvangsten	289	407
Renteontvangsten	7	13
Saldo ingaande kasstromen	62.892	62.577
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-6.451	-6.153
Onderhoudsuitgaven	-12.960	-9.172
Overige bedrijfsuitgaven	-11.635	-11.565
Rente-uitgaven	-14.630	-14.556
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-692	-50
Verhuurderheffing	-6.338	-5.522
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-681	-457
Saldo uitgaande kasstromen	-53.387	-47.475
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.505	15.102
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w oongelegheden	4.288	7.853
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	83
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.288	7.936
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w oongelegheden	-13.363	-128
Woningverbetering, w oon- en niet w oongelegheden	-8.787	-14.825
Sloopuitgaven, w oon- en niet w oongelegheden	-49	-18
Investeringen overig	-524	-720
Externe kosten bij verkoop	-564	-1.036
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-23.287	-16.727
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.999	-8.791
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-18.999	-8.791

	2018	2017
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw e te borgen leningen	0	0
Ontvangen w aarborgsommen	13	17
	13	17
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13	17
Mutatie liquide middelen	-9.481	6.328
Liquide middelen per 1 januari	11.893	5.565
Liquide middelen per 31 december	2.412	11.893
Mutatie liquide middelen	-9.481	6.328

Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2018

Algemeen

Stichting Bo-Ex '91, gevestigd te Utrecht, kantoor houdend aan de J.C. Maylaan 18, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30002710, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft de regio Utrecht.

Regelgeving

Bo-Ex heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2019) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 8 maart 2019.

Lijst van kapitaalbelangen

Niet geconsolideerde maatschappijen

Gewaardeerd tegen verkrijginsprijs:

- Woningnet N.V. te Utrecht : 1,43%-deelneming (2017: 1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht : 16,00%-deelneming (2017 : 16,00%)
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. te Utrecht : 2,00%-deelneming (2017 : 2,00%)

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Bo-Ex de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige DAEB vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringsubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Bo-Ex hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en een deel van de parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor studenteneenheden, BOG, MOG en zorgvastgoed (intramuraal, en extramuraal) hanteert Bo-Ex verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De full versie wordt ook voor de parkeergelegenheden toegepast waarvoor geen WOZ-beschikking voorhanden is .

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingreserve en de overige reserves.

Beleidswaarde

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Wonen hebben in het kader van het nieuw integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting op de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Bo-Ex en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Bo-Ex. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Bo-Ex bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Bo-Ex en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Bo-Ex en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuittgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuittgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151,

Bo-Ex heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen vastgoedbeleggingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie.



Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, geschaafd door daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur :

- het kantoorpand over 33 jaar
- de uitbreiding van het kantoorpand over 25 jaar
- de bedrijfsauto's over 3 tot 7 jaar
- de inventaris over 10 jaar
- de apparatuur, computers en software over 3 tot 5 jaar

Bij de bedrijfsauto's wordt rekening gehouden met een restwaarde.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Onder deze post is begrepen het bestaande DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop nadat deze voor verkoop leeg is gekomen. De woningen worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Bo-Ex beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Bo-Ex op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet van 3,0225% (2017: 3,0225.%) wordt gehanteerd die de voor de onderneming geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, weergeeft.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorziening pensioen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Bo-ex '91 is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioen. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de corporatie beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de corporatie leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft Stichting Bo-ex '91 geen verdere verplichtingen uit hoofde van gehanteerde pensioenregeling. Stichting Bo-ex '91 heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het doen van aanvullende bijdragen anders dan toekomstige premies.

Overige voorzieningen

De overige voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Bo-Ex, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Bo-Ex een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Bo-Ex maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals valutatermijncontracten en renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de rente- en valutaschommelingen.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

De leasebetalingen worden lineair over de leasperiodes ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Bo-Ex, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Bo-Ex verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waardevermindering betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) toegerekend.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.



Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

(in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen

	2018	2017
1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.184.676	1.068.373
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	81.007	74.840
3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.717	0
Totaal	1.277.400	1.143.213

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Boekw aarde 1 januari	1.068.373	954.009	74.840	64.104	0	0
Mutaties in het boekjaar						
- Opleveringen	3.497	0	0	0	-3.497	0
- Investerings	6.939	15.424	23	83	15.095	154
- Onttrokken aan voorziening	-6.665	-13.797	-18	-6	0	0
- Desinvesteringen	-2.408	-3.417	0	-12	0	0
- Herclassificatie	-644	-303	0	-94	0	0
- Aanpassingen marktwaarde	115.584	116.457	6.162	10.765	119	-154
Totaal van de mutaties	116.303	114.364	6.167	10.736	11.717	0
Boekw aarde 31 december	1.184.676	1.068.373	81.007	74.840	11.717	0
Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderings	679.931	574.604	49.699	43.702		

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen vastgoed in exploitatie en vastgoed bestemd voor verkoop.

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2018	2017	Versie handboek
Eengezinswoningen	945	942	basis
Meergezinswoningen	6.613	6.616	basis
Parkeerplaatsen	180	180	basis
Parkeerplaatsen	581	581	full
Studenteneenheden	1.264	1.265	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	179	180	full
Maatschappelijk onroerend goed	69	69	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	165	165	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	136	135	full
Totaal	10.132	10.133	

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



Bij het bepalen van de marktw aarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters of schattingen (full variant) . Het handboek modelmatig w aarden markt w aarde bepaalt de markt w aarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante w aarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen w orden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpodsscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpodsscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele w oningen tegen leegw aarde wordt overgegaan.

De berekening w ordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotieerscenario w ordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de w oongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuw e huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het w oningw aarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuw e huur de markthuurl.

Om de te verw achten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, w ordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouw kostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Leegw aardestijging gemeente Utrecht	11,40%	11,90%	6,95%	2,00%
Leegw aardestijging provincie Utrecht	9,40%	8,90%	5,45%	2,00%

	2018	2019	2020	2021 e.v.
<i>Instandhoudingsonderhoud per vhe (€)</i>				
- Eengezinsw oningen	629 - 1.041	629 - 1.041	629 - 1.041	629 - 1.041
- Meergezinsw oningen	371 - 1.122	371 - 1.122	371 - 1.122	371 - 1.122
- Studenteneenheden	323 - 477	323 - 477	323 - 477	323 - 477
- Zorgzaamheid extramuraal	371 - 795	371 - 795	371 - 795	371 - 795

	2018	2019	2020	2021 e.v.
<i>Mutatieonderhoud per vhe (€)</i>				
- Eengezinsw oningen	883	883	883	883
- Meergezinsw oningen	663	663	663	663
- Studenteneenheden	199	199	199	199
- Zorgzaamheid extramuraal	663	663	663	663

	2018	2019	2020	2021 e.v.
<i>Beheerkosten per vhe (€)</i>				
- Eengezinsw oningen	436	436	436	436
- Meergezinsw oningen	428	428	428	428
- Studenteneenheden	403	403	403	403
- Zorgzaamheid extramuraal	395	395	395	395

	2018	2019	2020-2021	2022	2023 e.v.
<i>Belastingen/ heffingen in % van de WOZ</i>					
- Gemeentelijke OZB (Gemeente Utrecht)	0,0912%	0,0912%	0,0912%	0,0912%	0,0912%
- Gemeentelijke OZB (Gemeente Nieuw egein)	0,1050%	0,1050%	0,1050%	0,1050%	0,1050%
- Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
- Verhuurderheffing	0,591%	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%

	2019	2020	2021	2022 e.v.
<i>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar</i>				
- Zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,3%	0,5%
- Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	2% - 29%	2% - 29%	2% - 29%	2% - 29%
Mutatiekans bij doorexpluiten studentenwoningen	15% - 25%	15% - 25%	15% - 25%	15% - 25%
Mutatiekans bij uitponden	2% - 29%	2% - 29%	2% - 29%	2% - 29%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegw aarde)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Disconteringsvoet:	3,84% - 9,35%	3,84% - 9,35%	3,84% - 9,35%	3,84% - 9,35%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud € per m ² bvo, excl.BTW	5,40	5,40	5,40	5,40
Mutatieonderhoud € per m ² bvo, excl. BTW	9,00	9,00	9,00	9,00
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3%	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3173%	0,3173%	0,3173%	0,3173%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	5,52% - 12,12%	5,52% - 12,12%	5,52% - 12,12%	5,52% - 12,12%

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud € per m ² bvo, incl.BTW	6,55	6,55	6,55	6,55
Mutatieonderhoud € per m ² bvo, incl. BTW	10,80	10,80	10,80	10,80
Beheerkosten % van de markthuur	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3173%	0,3173%	0,3173%	0,3173%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,52% - 9,95%	7,52% - 9,95%	7,52% - 9,95%	7,52% - 9,95%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud € per m ² bvo, incl.BTW	8,60	8,60	8,60	8,60
Mutatieonderhoud per € m ² bvo, incl. BTW	10,80	10,80	10,80	10,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	4,11% - 8,55%	4,11% - 8,55%	4,11% - 8,55%	4,11% - 8,55%

Parameters parkeerplaatsen

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats €	50,00	50,00	50,00	50,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox €	166,00	166,00	166,00	166,00
Beheerkosten – parkeerplaats €	26,00	26,00	26,00	26,00
Beheerkosten – garagebox €	37,00	37,00	37,00	37,00
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	5,71% - 10,41%	5,71% - 10,41%	5,71% - 10,41%	5,71% - 10,41%

Inschakeling taxateur

Voor de van de onroerende zaken in exploitatie welke worden gewaardeerd conform de full-versie van het handboek is een onafhankelijke en terzake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, ingeschakeld. Een volledige taxatie heeft door hen plaatsgevonden voor het BOG- MOG en ZOG vastgoed. Voor de studenteneenheden en parkeerplaatsen heeft een update plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Bo-Ex en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit van onroerend goedcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Bo-Ex heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeulniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeulniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Voor de complexen gelegen op erfpacht geldt dat de erfpacht is afgekocht.
Leegw aarde(stijgingen)	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van markt referenties
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant
Mutaties- en verkoopkans	o.b.v. meerjarig gemiddelde	o.b.v. meerjarig gemiddelde
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Standaard: geen	Niet van toepassing
Bijzondere omstandigheden	Standaard: geen	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Modelmatig vastgesteld	Conform basisvariant

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waaraan zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningbezit gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameter	Afwijking	Effect op marktwaarde 1)	
		Bedrag	%
Huurverhoging	-1,0%	-129.464	0,0%
Huurharmonisatie	-1,0%	-30.529	0,0%
Mutatiegraad	-1,0%	-16.169	0,0%
Exit yield	-1,0%	13.973	0,0%
Disconteringsvoet	-1,0%	367.429	0,0%
Onderhoud per vhe/m ² BVO	-10,0%	25.430	0,0%
Woningverkopen leegw aardeafslag	-10,0%	-49.909	0,0%
Woningverkopen leegw aardeontwikkeling	-1,0%	-21.541	0,0%

1) het effect op de marktwaarde (x € 1.000) is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt :

	2018
Eengezinswoningen	102.104
Meergezinswoningen	439.575
Studenteneenheden	42.539
Bedrijfsmatig onroerend goed	9.159
Maatschappelijk onroerend goed	5.399
Zorgvastgoed (intramuraal)	24.841
Zorgvastgoed (extramuraal)	8.849
Parkeergelegenheden	10.291
Totaal	642.757
Marktw waarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.265.683
 Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	 -622.926

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktw waarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktw waarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktw waarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die de duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitpanden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt-en beleidswaarde het de 'maatschappelijke' bestemming en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijk beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktw waarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktw waarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktw waarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven :

Stap :	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap	Effect op marktw waarde	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Marktw waarde in verhuurde staat			1.265.683	
1 Beschikbaarheid	Hoogste van uitpanden en doorexpluiten	Volledig doorexpluiten	-66.737	-5,27%
2 Betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur	-358.239	-28,30%
3 Kw aliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids- onderhoudsnorm	-43.441	-3,43%
4 Beheer	Marktconforme beheernorm	Beleids-beheernorm	-154.509	-12,21%
Beleidswaarde			642.757	

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld :

- voor eengezinswoningen: € 722 per maand (72,0% van de maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 593 per maand (85,6% van de maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden: € 332 per maand (97,9% van de maximaal redelijke huur);
- voor extramurale zorgseenheden: € 569 per maand (84,4% van de maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 (kw aliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld :

- voor eengezinswoningen: € 1.474 per verhuureenheid per jaar;
- voor meergezinswoningen: € 1.474 per verhuureenheid per jaar;
- voor studenteneenheden: € 1.141 per verhuureenheid per jaar;
- voor extramurale zorgseenheden: € 1.474 per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld :

- voor eengezinswoningen: € 1.348 per verhuureenheid per jaar;
- voor meergezinswoningen: € 1.348 per verhuureenheid per jaar;
- voor studenteneenheden: € 1.043 per verhuureenheid per jaar;
- voor extramurale zorgseenheden: € 1.348 per verhuureenheid per jaar.

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt :

	2018	
	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde disconteringsvoet	5,91%	7,06%
Gemiddelde streefhuur per maand	572	255
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2.782	694

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde

<i>Parameter</i>	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	
		Bedrag	%
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-55.579.898	-8,65%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	28.051.667	4,36%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-25.387.919	-3,95%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardenbegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardenbegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 1.409 miljoen (2017: 1.274 miljoen).

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Bo-Ex heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 557 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 20 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 5.409.000.

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het Bo-Ex niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Materiële vaste activa

4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018	2017
Aanschafw aarde	8.303	7.724
Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen	-4.316	-3.499
Boekw aarde 1 januari	3.987	4.225
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	473	701
- Desinvesterings	-640	-122
- Afschrijvingen desinvesterings	627	113
- Afschrijvingen	-924	-930
Totaal van de mutaties	-464	-238
Aanschafw aarde	8.136	8.303
Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen	-4.613	-4.316
Boekw aarde 31 december	3.523	3.987

Afschrijvingen :

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- kantoorpand	33 jaar
- uitbreiding kantoorpand	25 jaar
- bedrijfsauto's	3-7 jaar
- inventaris	10 jaar
- apparatuur, computers, software	3-5 jaar

Bij de bedrijfsauto's wordt rekening gehouden met een restwaarde.

Actuele waarde

De meest recente WOZ-waarde van de twee kantoorpanden bedraagt € 2,1 miljoen (2017: 2,1 miljoen).

Financiële vaste activa

	2018	2017
5 Deelnemingen	110	110
6 Latente belastingvordering(en)	0	2.399
Totaal	110	2.509

5 Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Aandeel	Boekwaarde 1-1-2018	Resultaat/ dividend	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2018
WoningNet N.V.	1,43%	64	0	0	64
B.V. Woonw agenexploitatie	16,00%	0	0	0	0
Wijkontw ikkelingsmaatschappij Lombok B.V.	2,00%	46	0	0	46
Totaal		110	0	0	110

	Aandeel	Boekwaarde 1-1-2016	Resultaat/ dividend	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2016
WoningNet N.V.	1,43%	64	0	0	64
B.V. Woonw agenexploitatie	16,00%	0	0	0	0
Wijkontw ikkelingsmaatschappij Lombok B.V.	2,00%	46	0	0	46
Totaal		110	0	0	110

De actuele waarde van B.V. Woonw agenexploitatie is nihil waardoor een voorziening voor de totale aanschaffingsprijs is opgenomen. Deze voorziening is gesaldeerd in de post deelnemingen. De deelneming in de Wijkontw ikkelingsmaatschappij Lombok B.V. betreft de geschonken 100 gewone en 2 prioriteitsaandelen die zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De deelneming in Woningnet N.V. betreft 7.146 aandelen (75% gestort) die zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

6 Latente belastingvordering(en)

Het verloop van de in de balans tot waarderung gebrachte latente belastingvorderingen is op totaalniveau als volgt:

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	2.399	12.760
Naar voorziening latente belastingverplichting	-2.399	0
	0	12.760
Dotaties ten laste van het resultaat		
- Onttrekkingen	0	-10.420
- Vrijval ten gunste van het resultaat	0	59
Totaal vrijval/dotatie ten laste van het resultaat	0	-10.361
Boekwaarde 31 december	0	2.399

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar 17. Voorziening latente belastingverplichtingen

Vorraden

	2018	2017
7 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.140	492
8 Overige voorraden	60	58
Totaal	1.200	550

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



Building a better
working world

7 Vastgoed bestemd voor verkoop

Het verloop van deze post is als volgt :

	2018	2017
Boekw aarde 1 januari	492	1.957
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	1	0
- Desinvesterings	-492	-1.957
- Herclassificatie uit DAEB en niet-DAEB in exploitatie	644	397
- Aanpassingen reelee w aarde	495	95
Totaal van de mutaties	648	-1.465
Boekw aarde 31 december	1.140	492
Inbegrepen ongerealiseerde herw aarding	374	183

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop op 31 december 2018 betreft 4 w oningen (2017: 3 w oningen), die actief w orden aangeboden op de koopmarkt, dan w el dat de eenheid is verkocht onder voorbehoud en de eigendomsoverdracht via de notaris volgt in het navolgende boekjaar.

Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

De boekw aarde en de verw achte opbrengstw aarde gesplitst naar het komende jaar en de daaropvolgende vier jaar van de in het jaarplan opgenomen verkopen van het Daeb en Niet Daeb vastgoed in exploitatie kan als volgt w orden w eergegeven :

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde	Verwachte opbrengst-waarde
Daeb w oningen			
2019	18	3.202	4.897
2020 tot en met 2023	146	27.057	40.264
Totaal		30.259	45.161
Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde	Vewachte opbrengst-waarde
Niet-Daeb w oningen:			
2019	2	435	512
2020 tot en met 2023	14	3.502	3.856
Totaal		3.937	4.368

8 Overige voorraden

Betrefte de voorraad onderhoudsmaterialen Technische Dienst/in de magazijnen.

Vorderingen

	2018	2017
9 Huurdebiteuren	640	793
10 Overige vorderingen	1.999	560
11 Overlopende activa	456	433
Totaal	3.095	1.786

9 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De post huurdebiteuren bestaat uit de bruto debiteuren van € 1.017.000 (2017: € 1.241.000) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 377.000 (2017: € 448.000). Dit resulteert in een balanspost van € 640.000 (2017: € 793.000).

10 Overige vorderingen

	2018	2017
Subsidies reeds opgeleverde projecten	1.010	0
SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof	472	501
Koopsom reeds getransporteerde verkochte woning	415	0
Overige debiteuren	102	59
Totaal	1.999	560

11 Overlopende activa

	2018	2017
Vooruitbetaalde kosten	296	297
Nog te ontvangen schadevergoedingen	140	116
Overige overlopende activa	20	20
Totaal	456	433

12 Liquide middelen

	2018	2017
Bank	2.412	11.892
Kas	0	1
Totaal	2.412	11.893

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2018	2017
13 Herw aarderingsreserve	659.336	549.577
14 Overige reserves	240.163	228.283
Totaal	899.499	777.860

Als gevolg van het presenteren van het vermogen na w instbestemming zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

13 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herw aarderingsreserve is als volgt :

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Voorraden	Totaal
Stand per 1 januari 2017	479.150	32.902	206	512.258
Toevoeging	97.478	10.916	1.322	109.716
Gerealiseerde herw aardering als gevolg van desinvesteringen	-1.927	-7	-1.227	-3.161
Herclassificatie	-97	-109	206	0
	574.604	43.702	507	618.813
Af: effect belastingdruk	-64.290	-4.890	-57	-69.236
Stand per 31 december 2017	510.314	38.812	450	549.577
Stand per 1 januari 2018	574.604	43.702	507	618.813
Toevoeging	107.390	5.997	495	113.882
Gerealiseerde herw aardering als gevolg van desinvesteringen	-1.648	0	-301	-1.949
Herclassificatie	-415	0	415	0
	679.931	49.699	1.116	730.746
Af: effect belastingdruk	-66.445	-4.857	-109	-71.410
Stand per 31 december 2018	613.487	44.842	1.007	659.336

De herw aarderingsreserve DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekw aarde op basis van de markt w aarde (op basis van het Handboek modelmatig w aarden markt w aarde) en de boekw aarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015.

Voor de realiseerbaarheid van de w aarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herw aarderingsreserve verw ijen w ij naar het bestuursverslag.

Als gevolg van het presenteren van het vermogen na w instbestemming zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

14 Overige reserves

	2018	2017
Stand per 1 januari	228.283	137.902
Resultaat verdeling vorig boekjaar	7.756	17.984
Gerealiseerde herw aardering a.g.v. desinvesteringen	1.949	3.161
Gerealiseerde herw aardering a.g.v. effect belastingdruk	2.174	69.236
Stand per 31 december	240.162	228.283

Als gevolg van het presenteren van het vermogen na w instbestemming zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

Bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 121.638.791 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 7.756.489 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 113.882.302 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

Van het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 124.539.399 is in 2017 € 106.555.128 aan de herwaarderingsreserve toegevoegd en € 17.984.271 aan de overige reserves

Voorzeningen

	2018	2017
16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.378	10.158
17 Voorziening latente belastingverplichtingen	8.201	4.051
18 Overige voorzieningen	305	289
Totaal	11.884	14.498

16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2017	16.883	0	16.883
Toevoegingen (overige w waardeveranderingen)	7.078	0	7.078
Onttrekkingen	-13.803	0	-13.803
Stand 31 december 2017	10.158	0	10.158
Stand 1 januari 2018	10.158	0	10.158
Toevoegingen (overige w waardeveranderingen)	1.206	0	1.206
Vrijval (overige w waardeveranderingen)	-1.303	0	-1.303
Onttrekkingen	-6.683	0	-6.683
Stand 31 december 2018	3.378	0	3.378
looptijd < 1 jaar			637
looptijd 1 - < 5 jaar			2.741

17 Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is er sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen worden hierna toegelicht.

a Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 1.266 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 1.110 miljoen. Ultimo 2017 was dit € 1.144 miljoen, respectievelijk € 1.107 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2018 van 156 miljoen is volledig gewaardeerd omdat het om een passieve latentie gaat. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord.

b Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

c Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanw ijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet voor 2018 bedraagt 3,0225% (2017: 3,0225%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 4,98 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van 3,23 miljoen (2017: 0,31 miljoen) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Stand latente belastingverplichting tot waardering gebracht

De latente belastingverplichtingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
<i>Latente belastingverplichting :</i>				
- Latentie vastgoed in exploitatie	15.189	4.051	-11.138	-4.051
- Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-3.618	-2.209	1.409	-192
- Latentie afschrijvingscapaciteit	0	0	0	-3.712
- Latentie geplande verkopen van woningen	0	0	0	-2.247
- Latentie waardering geldleningen o/g	-3.254	-4.119	-865	-218
- Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	-116	-122	-6	59
Totaal latente belastingverplichting	8.201	-2.399	-10.600	-10.361

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2018:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verskil	Latentie
Vastgoed in exploitatie	1.265.683	1.110.156	155.527	31.883
Te verrekenen fiscaal verliezen	0	15.342	-15.342	-3.751
Waarde van geldleningen o/g	-360.796	-340.762	-20.034	-4.191
Overige tijdelijke verschillen	3.524	4.106	-582	-126
Totaal latente belastingverplichting	908.411	788.842	119.569	23.815

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingverplichting is op totaalniveau als volgt:

	2018	2017
Boekw aarde 1 januari	0	0
Latente vordering per 1 januari	-2.399	0
	-2.399	0
Dotaties ten laste van het resultaat		
- Dotatie	12.009	0
- Vrijval ten gunste van het resultaat	-1.409	0
Totaal dotatie ten laste van het resultaat	10.600	0
Boekw aarde 31 december	8.201	0

18 Overige voorzieningen

	Jubileum uitkering
Stand 1 januari 2018	289
Dotatie	47
Onttrekking	-17
Vrijval	-14
Stand 31 december 2018	305
looptijd < 1 jaar	15
looptijd 1-5 jaar	56
looptijd > 5 jaar	234

Langlopende schulden

	2018				Totaal
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	< 1 jaar	
19 Schulden/leningen kredietinstellingen	4,0%	249.596	85.000	0	334.596
20 Overige schulden	0%	74	0	0	74
Totaal	0	249.670	85.000	0	334.670

	2017				Totaal
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	< 1 jaar	
19 Schulden/leningen kredietinstellingen	4,0%	270.596	90.200	0	360.796
20 Overige schulden	0%	61	0	0	61
Totaal	0	270.657	90.200	0	360.857

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten op de volgende pagina.

19 Schulden/leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Stand 1 januari	360.796	360.796
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	0	0
Saldo	360.796	360.796
Waarvan onder kortlopend gepresenteerd	-26.200	0
Stand 31 december	334.596	360.796

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 360,8 miljoen (2017 € 360,8 miljoen) geborgd door het WSW.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Bo-Ex zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.277,4 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het fixe systeem.

20 Overige schulden

	Waarborg sommen
Stand 1 januari 2018	61
Ontvangen w aarborgsommen	13
Terugbetaalde w aarborgsommen	0
Stand 31 december 2018	74

Kortlopende schulden

	2018	2017
21 Schulden aan leveranciers	4.067	3.425
19 Schulden aan kredietinstellingen	26.200	0
22 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.689	1.437
23 Overlopende passiva	9.731	9.912
Totaal	41.687	14.774

22 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Omzetbelasting	1.431	1.184
Premies sociale verzekering	79	74
Loonheffing	179	179
Totaal	1.689	1.437

23 Overlopende passiva

	2018	2017
Niet vervallen rente op geldleningen	7.208	7.282
Nog te ontvangen facturen	1.121	1.348
Vooruit ontvangen huren	493	408
Te verrekenen stook- en servicekosten	308	362
Vakantiedagen	238	133
Overige	363	379
Totaal	9.731	9.912

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaleren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van Bo-Ex om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Bo-Ex kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Bo-Ex maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Bo-Ex enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Voor Bo-Ex is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Bo-Ex over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. De rekening-courant faciliteit (€ 5 miljoen) bij de Rabobank is in 2018 beëindigd. De roll-over lening biedt voldoende ruimte om het liquiditeitsrisico te kunnen mitigeren. Voor investeringen worden alleen verplichtingen aangegaan indien zeker is dat hiervoor voldoende financiering beschikbaar is.

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

Bo-Ex loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Bo-Ex loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen Bo-Ex het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Bo-Ex risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico).

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Bo-Ex loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2018 restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
< 1 jaar	0	24.000	0	0	0	0	24.000
1-5 jaar	0	48.000	37.000	0	0	0	85.000
6-10 jaar	6.000	14.096	20.000	25.000	0	0	65.096
11-15 jaar	0	114.500	0	0	0	0	114.500
16-20 jaar	0	40.000	30.000	0	0	0	70.000
> 20 jaar	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	6.000	240.596	87.000	25.000	0	0	358.596

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 4,03%.

2017 restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
< 1 jaar	0	0	0	0	0	0	0
1-5 jaar	0	72.000	37.000	0	0	0	109.000
6-10 jaar	6.000	10.000	0	0	0	0	16.000
11-15 jaar	0	91.096	20.000	25.000	0	0	136.096
16-20 jaar	0	67.500	30.000	0	0	0	97.500
> 20 jaar	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	6.000	240.596	87.000	25.000	0	0	358.596

Rentekasstroombisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroombisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2018 restant looptijd	Renteklasse (variabel rentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
< 1 jaar	2.200	0	0	0	0	0	2.200
Totaal	2.200	0	0	0	0	0	2.200

Flex lening bedrag € 11,0 miljoen

2017 restant looptijd	Renteklasse (variabel rentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
1-5 jaar	2.200	0	0	0	0	0	2.200
Totaal	2.200	0	0	0	0	0	2.200

Flex lening bedrag € 11,0 miljoen

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De andere financiële instrumenten van Bo-Ex zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaar aflossingen	End aflossingen	Rente conversies
2019	0	26.200	0
2020	0	24.000	0
2021	0	16.000	0
2022	0	24.000	0
2023	0	21.000	0
2024	0	0	0
2025 en verder	0	249.596	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 10,2 jaar (2017: 11,2 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) is gebaseerd op 1-maands Euribor en een liquiditeitsopslag van 0,385%.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Bo-Ex het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Bo-Ex luidt als volgt (in duizenden euro's):

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2018	2017	2018	2017
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	6.988	6.450	6.988	6.450
Vlottende vorderingen	3.095	1.786	3.095	1.786
Liquide middelen	2.412	11.893	2.412	11.893
Totaal	12.495	20.129	12.495	20.129
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	360.870	360.857	468.295	473.753
Kortlopende schulden	15.487	14.774	15.487	14.774
Totaal	376.357	375.631	483.782	488.527

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Financiële vaste activa

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigt) van 3,0225% in 2018.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Bo-Ex een aangegane obligoverplichting van € 14,1 miljoen (2017: € 14,1 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Loopbaanontwikkeling

Op grond van de bepalingen in de CAO-Woondiensten zijn voor de medewerkers rechten opgebouwd voor een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2018 bedragen deze rechten € 249.344 (2017: € 255.468). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij wordt opeisbaar indien wordt voldaan aan deze bepalingen. De in het kader van deze bepalingen betaalde bedragen worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. In 2018 zijn deze uitgaven € 18.689 (2017: € 12.600).

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom van de wooneenheden. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Bo-Ex dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn (x € 1.000,-):

- 2019: € 547
- 2020: € 548
- 2021: € 549
- 2022: € 557
- 2023: € 566

Juridische claims

Tegen Bo-Ex zijn diverse claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zal hebben op de financiële positie.

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 4 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 1,1 miljoen en een boekwaarde van € 1,1 miljoen, de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen

Bo-Ex huurt kopieerapparaten van Océ. De kosten hiervan bedragen op jaarbasis € 60.000.

	2018	2017
Periode <= 1 jaar	60	60
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	0
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	60	60

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuw bouw van woningen voor een totaalbedrag van € 19,479 miljoen zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

	2018	2017
Periode <= 1 jaar	18.448	134
1 jaar < periode <= 5 jaar	1.031	15
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	19.479	149

Onderhoudsverplichtingen

Bo-Ex is per 31 december 2018 voor een bedrag van € 2,621 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan.

	2018	2017
Periode <= 1 jaar	2.621	5.194
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	0
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	2.621	5.194

Toelichting op de winst- en- verliesrekening

(in duizenden euro's)

24 Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en w oongebouw en DAEB	54.682	54.590
Woningen en w oongebouw en niet-DAEB	2.684	2.611
Onroerende zaken niet zijnde w oningen DAEB	403	398
Onroerende zaken niet zijnde w oningen niet-DAEB	1.172	1.120
	58.941	58.719
Huurderving w egens leegstand	-279	-241
Huurderving w egens oninbaarheid	-40	-109
Totaal	58.622	58.369

De gemiddelde huurverhoging w oningen en w oongebouw en per 1 juli 2018 bedroeg 1,67% (2017:0,38%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,55% en voor het niet-DAEB-bezit 4,21%.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,86% (2017:0,32%).

25 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.664	4.099
Derving w egens leegstand en oninbaarheid	-25	-32
Totaal	3.639	4.067

26 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Servicecontracten	-3.505	-3.931
Administratiekosten / uren serviceabonnement intern uitgevoerd	-129	-133
Totaal	-3.634	-4.064

27 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	-8.048	-7.489
Overige opbrengsten	146	191
Totaal	-7.902	-7.298

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte.

De overige opbrengsten betreft administratieve vergoedingen.

Lonen en salarissen

	2018	2017
Salarissen	-4.772	-4.546
Sociale lasten	-774	-684
Pensioenen	-689	-677
Overige personeelskosten	-547	-560
Totaal	-6.782	-6.467

Bij Bo-Ex waren in 2018 gemiddeld 89,1 werknemers in dienst (2017: 86,7). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem). De personeelsomvang per ultimo 2018 in fte's is 89,4 (2017: 90,7) en is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2018	2017
Wonen/verhuur	27,9	27,5
Onderhoud	31,6	30,7
Verkoop	0,2	0,3
Projectontwikkeling	3,0	3,0
Staf en financiën	14,3	16,6
Overige	12,4	12,6
Totaal	89,4	90,7

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Bo-Ex is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wazepensioen, waarbij het partner- en wazepensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst).
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wazepensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de Ter identificatie consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar Ernst & Young Accountants LLP verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Bo-Ex
- Bo-Ex is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 115,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort.

Toerekening organisatiekosten

	2018	2017
Lonen en salarissen	-6.782	-6.467
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	-606	-354
Huisvestingskosten	-488	-434
Automatiseringskosten	-1.531	-1.586
Algemene kosten	-1.185	-883
Beheer door derden	-498	-509
Verhuurlasten	-207	-198
Kosten vervoermiddelen	-166	-146
Bestuurskosten	-102	-97
Inventariskosten	-51	-53
- Geactiveerde uren projecten	196	192
Toe te rekenen organisatiekosten	-11.420	-10.535
	2018	2017
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.048	-7.489
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.041	-2.767
Leefbaarheid	-320	-268
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-11	-11
Totaal	-11.420	-10.535

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, voornamelijk op basis van het aantal fte (2017: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2018	2017
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	70,5%	71,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	26,6%	26,3%
Leefbaarheid	2,8%	2,5%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,1%	0,1%
Totaal	100,0%	100,0%

28 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig en projectmatig onderhoud	-8.429	-6.528
Contractonderhoud	-1.212	-1.359
Serviceonderhoud	-1.814	-1.429
Mutatie-onderhoud	-1.181	-711
Overig onderhoud	-656	-569
Onderhoud intern uitgevoerd	544	588
Toegerekende organisatiekosten	-3.041	-2.767
Totaal	-15.789	-12.775

29 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Verhuurderheffing	-6.293	-5.533
Belastingen exploitatie	-3.447	-3.514
Bijdrage saneringsheffing	-637	0
Verzekeringen	-152	-138
Beheerkosten derden	-59	-79
Contributie branchevereniging	-56	-65
Taxatie marktw aarde	-53	-59
Heffing ILT-Aw	-57	-50
Deurw aarderskosten	-65	-34
Overige directe kosten	-66	-26
Totaal	-10.885	-9.498

30 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoopopbrengst DAEB-bezit in exploitatie	4.103	5.509
Verkoopopbrengst niet-DAEB-bezit in exploitatie	0	0
Verkoopopbrengst voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	606	2.344
	4.709	7.853
Verkoopkosten DAEB-bezit in exploitatie	-466	-676
Verkoopkosten niet-DAEB-bezit in exploitatie	0	0
Verkoopkosten voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-101	-351
Totaal	4.142	6.826

De verkoopopbrengst betreft 17 verkochte woningen (2017: 36 woningen). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.949.000.

31 Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	-11	-11

32 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018	2017
Boekwaarde DAEB-bezit in exploitatie	-2.408	-3.417
Boekwaarde niet-DAEB-bezit in exploitatie	0	0
Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-492	-1.957
Totaal	-2.900	-5.374
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.231	1.441

33 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-1.206	-7.078
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	1.303	0
Afw aardering vastgoed in ontwikkeling	119	-154
Overige waardeveranderingen	-248	-334
Totaal	-32	-7.566

De dotatie voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op :

	2018	2017
- Stanleylaan 2	-80	-318
- Van Humboldtstraat/J.D. van der Waalstraat	-343	-3.696
- Livingstonelaan 3	-345	0
- Hoograven fase 3-4	1.303	0
- Zonnepanelen	0	-2.952
- Voorbereidingskosten verbeterprojecten	-438	-112
Totaal	97	-7.078


De afw aardering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op voorbereidingskosten.

De overige waardeverandering betreft nagekomen baten en kosten van reeds afgesloten projecten en de kosten van logeerwoningen voor de onderhanden projecten.

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	115.584	116.457
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.162	10.765
Totaal	121.746	127.222

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



 Building a better working world

35 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2018	2017
Waardeveranderingen voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	495	95
Totaal	495	95

36 Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van w armte- en koudeopslaginstallaties	173	173
Totaal	173	173

37 Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van w armte- en koudeopslaginstallaties	-183	-169
Totaal	-183	-169

38 Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage w oonmaatschappelijk w erk	-145	-108
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	-126	-147
Leefbaarheidsbijdrage schone w oongeving/overlast/veiligheid	-341	-178
Overige leefbaarheidsbijdragen	-153	-43
Intern uitgevoerd	16	23
Toegerekende organisatiekosten	-320	-268
Totaal	-1.069	-721


39 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie	377	174
Spaarrekeningen	0	1
Overige vorderingen, leveringen en diensten	7	4
Totaal	384	179

40 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Leningen krediteinstellingen	-14.528	-14.528
Disagio, afsluitkosten en provisie	-29	-27
Totaal	-14.557	-14.555

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



Building a better working world

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Bo-Ex gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2018	2017
Mutatie latente belastingvorderingen	-2.399	-6.310
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen	-8.201	-4.051
Totaal belastinglast/-bate	-10.600	-10.361

Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat :

	2018	2017
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	132.239	134.899
Belastingeffect van:		
- Onrendabele investeringen	32	7.566
- Afschrijvingen	-812	-2.507
- Verkoopresultaat bestaand bezit	357	368
- Fiscale onderhoud in renovatie projecten	-5.235	-5.712
- Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	-122.240	-127.317
- Dotatie HIR	-1.588	-1.904
- Overige tijdelijke verschillen	-481	-1.029
Fiscaal resultaat voor belasting	2.272	4.364
- Fiscale verliesverrekening	-2.272	-4.364
Belastbaar bedrag	0	0

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 8,02% (2017: 7,68 %).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	Bedrag	VPB 25%	%
Resultaat voor belastingen	132.239		
Nominale belastingdruk		33.060	25,00%
Aansluitposten			
- Gemengde kosten	16	4	0,00%
- Saneringsheffing	637	159	0,12%
- Correctie voorgaand jaar	16	4	0,00%
- Impact wijziging vennootschapsbelastingtarief		-128	-0,10%
- Impact van contante (her)waardering latenties		-22.499	-17,04%
Totale belastinglast	10.600	10.600	8,02%

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

	M. Eevelde		J.J.G.M. Klinkenberg		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Periodiek betaalde beloning	131.316	116.520	0	30.304	131.316	146.824
Beloning betaalbaar op termijn	20.295	18.138	0	3.673	20.295	21.811
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0	0	0	0	0
Bonusbetaling	0	0	0	0	0	0
Totaal	151.611	134.658	0	33.977	151.611	168.635

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen voor 2018 is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (bedragen inclusief btw):

		2018	2017
Drs. J. de Leeuw	Voorzitter	18.150	17.584
E. Meijerman	Vice voorzitter	14.520	14.066
Drs. C. Veldhuijsen	Lid	14.520	14.066
Drs. H. van Duin	Lid	14.520	14.066
Drs. J.van Vliet - Eppinga	Lid	14.520	14.066
Totaal		76.230	73.849

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Bo-Ex aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Bo-Ex van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Stichting Bo-Ex '91 is € 156.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar de duur van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	M. Eleveld	J.J.G.M Klinkenberg	H. Kerlien
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder	Plaatsvervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0		1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee		nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja		ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.064,79		123.934,18
Beloningen betaalbaar op termijn	20.295,36		19.983,36
<i>Subtotaal</i>	141.360,15		143.917,54
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	156.000,00		156.000,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0,00		0,00
Totale bezoldiging	141.360,15		143.917,54

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

	n.v.t.	1)	n.v.t.
--	--------	----	--------

Gegevens 2017			
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder	Plaatsvervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/2 - 31/12	1/1 - 28/2	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.735,97	28.720,39	121.070,51
Beloningen betaalbaar op termijn	18.138,23	3.672,90	19.612,56
Totale bezoldiging 2017	125.874,20	32.393,29	140.683,07

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

	138.175,34	24.408,22	151.000,00
--	------------	-----------	------------

1) De beloning is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op basis van de bestaande arbeidsovereenkomst, welke kwalificeert als vallend onder het overgangsrecht.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	J. de Leeuw	E. Meijerman	C. Veldhuysen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.000,00	12.000,00	12.000,00
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00	0,00	0,00
<i>Subtotaal</i>	15.000,00	12.000,00	12.000,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.400,00	15.600,00	15.600,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0,00	0,00	0,00
Totale bezoldiging	15.000,00	12.000,00	12.000,00
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2017			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.532,00	11.625,00	11.625,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totale bezoldiging 2017	14.532,00	11.625,00	11.625,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.650,00	15.100,00	15.100,00

Bedragen x € 1	H. van Duin	J. van Vliet - Eppinga
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.000,00	12.000,00
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00	0,00
<i>Subtotaal</i>	12.000,00	12.000,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.600,00	15.600,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0
Totale bezoldiging	12.000,00	12.000,00
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2017		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	27/4 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.625,00	11.625,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totale bezoldiging 2017	11.625,00	11.625,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.100,00	15.100,00

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor de groep:

2018	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY Netwerk	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	109	0	109
Andere controleopdrachten	21	0	21
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	<u>130</u>	<u>0</u>	<u>130</u>

2017	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY Netwerk	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	115	0	115
Andere controleopdrachten	44	0	44
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	20	0	20
Totaal	<u>179</u>	<u>0</u>	<u>179</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 (2017) ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 (2017) zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 2 januari 2019 zijn er 2 leningen met een variabele hoofdsom van beide € 10.000.000 door de Nederlandse Waterschapsbank N.V. verstrekt. Per lening zal minimaal 20% van de hoofdsom zijn opgenomen.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Bo-Ex onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, w inst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Bo-Ex bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit verhuur en beheer rvan huurw oningen in de vrije sector en commercieel vastgoed.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn :

- * De activa en passiva is, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", verdeeld op basis van het daadw erkelijk bezit. Wanneer dit betrekking heeft op DAEB vastgoed dan valt dit onder de DAEB balans. Idem voor w at betreft niet-DAEB.
- * In de DAEB-tak van Bo-Ex is een post opgenomen inzake de netto-vermogensw aarde van de niet-DAEB tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- * Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- * De opbrengsten en kosten en zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- * De balansposten en w inst-en-verliesposten w aarvoor geen exacte verdeling mogelijk is, zijn verdeeld op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is op basis van eenheden.
- * Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden w inst-en-verliesrekeningen.

Balans DAEB tak per 31 december 2018

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

	2018
Activa	
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
Daeb vastgoed in exploitatie	1.184.676
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.717
	1.196.393
Materiële vaste activa	
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.289
Financiële vaste activa	
Interne lening	24.910
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb	57.712
Andere deelnemingen	103
	82.725
<i>Som der vaste activa</i>	1.282.407
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.140
Overige voorraden	57
	1.197
Vorderingen	
Huurdebiteuren	598
Overige vorderingen	1.984
Overlopende activa	429
	3.011
Liquide middelen	438
<i>Som der vlottende activa</i>	4.646
Totaal activa	1.287.053

	2018	
Passiva		
Eigen vermogen		
Herw aarderingsreserve	659.336	
Overige reserves	240.164	
	<hr/>	899.500
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.377	
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.027	
Overige voorzieningen	286	
	<hr/>	11.690
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen		334.596
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	3.828	
Schulden aan kredietinstellingen	26.200	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.632	
Overlopende passiva	9.607	
	<hr/>	41.267
Totaal passiva		1.287.053

Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018

(in duizenden euro's)

	2018
Huuropbrengsten	54.858
Opbrengsten servicecontracten	3.639
Lasten servicecontracten	-3.634
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.532
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.923
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.675
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.733
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.944
Toegerekende organisatiekosten	-10
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.708
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.226
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.584
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	495
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	116.065
Opbrengst overige activiteiten	173
Kosten overige activiteiten	-183
Netto resultaat overige activiteiten	-10
Leefbaarheid	-1.069
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.380
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.557
Saldo financiële baten en lasten	-13.177
Resultaat voor belastingen	124.768
Belastingen	-10.104
Resultaat niet-DAEB tak	6.975
Resultaat na belastingen	121.639

Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2018

(in duizenden euro's)

	2018
Operationele activiteiten	
Ontvangsten	
Huren	55.183
Vergoedingen	3.644
Overige bedrijfsontvangsten	282
Renteontvangsten	1.003
	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	60.112
Uitgaven	
Personeelsuitgaven	-6.165
Onderhoudsuitgaven	-12.225
Overige bedrijfsuitgaven	-11.269
Rente-uitgaven	-14.630
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-660
Verhuurderheffing	-6.338
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-681
	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	-51.968
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.144
(Des)investeringsactiviteiten	
MVA ingaande kasstroom	
Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ongelegenheden	4.048
(Des) Investeringsontvangsten overig	0
	<hr/>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.048
MVA uitgaande kasstroom	
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	-13.363
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	-8.763
Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden	-49
Investerings overig	-499
Externe kosten bij verkoop	-522
	<hr/>
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-23.196
Kasstroom uit (des)investerings	-19.148

Financieringsactiviteiten
Ingaand

Nieuw e te borgen leningen	0	
Aflossing interne lening DAEB ---> niet DAEB	0	
Ontvangen w aarborgsommen	0	
	<hr/>	0

Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	0	
	<hr/>	0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

		0
Mutatie liquide middelen		-11.004
Liquide middelen per 1 januari		11.442
Liquide middelen per 31 december		438
Mutatie liquide middelen		-11.004

Balans niet-DAEB tak per 31 december 2018

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

	2018	
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	81.007	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	81.007
Materiële vaste activa		
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		234
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen		7
<i>Som der vaste activa</i>		<u>81.248</u>
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	
Overige voorraden	<u>3</u>	3
Vorderingen		
Huurdebiteuren	42	
Overige vorderingen	15	
Overlopende activa	<u>27</u>	84
Liquide middelen		1.974
<i>Som der vlottende activa</i>		<u>2.061</u>
Totaal activa		<u>83.309</u>

	2018	
Passiva		
Eigen vermogen		
Herw aarderingsreserve	44.842	
Overige reserves	12.870	
	<hr/>	57.712
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	174	
Overige voorzieningen	19	
	<hr/>	193
Langlopende schulden		
Overige schulden	74	
Interne lening	24.910	
	<hr/>	24.984
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	239	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	57	
Overlopende passiva	124	
	<hr/>	420
Totaal passiva		<hr/> 83.309

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018

(in duizenden euro's)

	2018
Huuropbrengsten	3.764
Opbrengsten servicecontracten	0
Lasten servicecontracten	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-370
Lasten onderhoudsactiviteiten	-866
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-210
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.318
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	198
Toegerekende organisatiekosten	-1
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-192
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.162
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.144
Opbrengst overige activiteiten	0
Kosten overige activiteiten	0
Netto resultaat overige activiteiten	0
Leefbaarheid	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-996
Saldo financiële baten en lasten	-996
Resultaat voor belastingen	7.471
Belastingen	-496
Resultaat na belastingen	6.975

Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2018

(in duizenden euro's)


	2018
Operationele activiteiten	
Ontvangsten	
Huren	3.769
Vergoedingen	0
Overige bedrijfsontvangsten	7
Renteontvangsten	0
	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	3.776
Uitgaven	
Personeelsuitgaven	-286
Onderhoudsuitgaven	-735
Overige bedrijfsuitgaven	-366
Rente-uitgaven	-996
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-32
Verhuurderheffing	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0
	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	-2.415
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.361
(Des)investeringsactiviteiten	
MVA ingaande kasstroom	
Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ongelegenheden	240
(Des)Investeringsontvangsten overig	0
	<hr/>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	240
MVA uitgaande kasstroom	
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	0
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	-24
Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden	0
Investerings overig	-25
Externe kosten bij verkoop	-42
	<hr/>
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-91
Kasstroom uit (des)investerings	149

	2018
Financieringsactiviteiten	
<i>Ingaand</i>	
Ontvangen w aarborgsommen	13
<i>Uitgaand</i>	
Aflossing interne lening DAEB ---> niet DAEB	0
Terugbetaalde w aarborgsommen	0
	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13
Mutatie liquide middelen	1.523
Liquide middelen per 1 januari	451
Liquide middelen per 31 december	1.974
Mutatie liquide middelen	1.523

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Bo-Ex is opgesteld door het bestuur op 11 juni 2019




Drs. Marije Eleveld RA
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 24 juni 2019



Hr. Drs. J. de Leeuw MBA
Voorzitter



Hr. E. Meijerman
Lid



Hr. Drs. C. Veldhuysen
Lid

Mw. Drs. H. van Duin
Lid

→ wegens vakantie afwezig



Mw. Drs. J. van Vliet - Eppinga
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Bo-Ex zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Overzicht kerngegevens

2018			2017		
Daeb	Niet-Daeb	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Totaal

Aantal verhuureenheden

Zelfstandige huurwoningen:

- goedkoop	1.416	0	1.416	1.553	0	1.553
- betaalbaar	4.595	0	4.595	4.555	0	4.555
- duur tot huurtoeslaggrens	1.042	0	1.042	1.155	0	1.155
- duur boven huurtoeslaggrens	639	229	868	427	230	657
Totaal zelfstandige huurwoningen	7.692	229	7.921	7.690	230	7.920

Onzelfstandige huurwoningen:

- onzelfstandige wooneenheden	1.041	0	1.041	1.041	0	1.041
- Intramuraal zorgvastgoed	165	0	165	165	0	165
Totaal onzelfstandige huurwoningen	1.206	0	1.206	1.206	0	1.206

Totaal wooneenheden

8.898	229	9.127	8.896	230	9.126
--------------	------------	--------------	--------------	------------	--------------

Niet wooneenheden

- parkeervoorzieningen	0	761	761	0	761	761
- maatschappelijk onroerend goed	69	0	69	69	0	69
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	179	179	0	180	180
Totaal niet wooneenheden	69	940	1.009	69	941	1.010

Totaal verhuureenheden

8.967	1.169	10.136	8.965	1.171	10.136
--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	---------------

Gewogen aantal verhuureenheden (methodiek Aedes-benchmark)

9.596

Mutaties in het bezit

Wooneenheden

- verkoop aan toekomstige bewoners	-16	-1	-17	-36	0	-36
- Nieuw bouw	16	0	16			
- Overige mutaties	3	0	3	0	0	0

Niet wooneenheden

- verkoop aan toekomstige gebruikers	0	0	0	0	0	0
- Overige mutaties	-1	-1	-2	0	-1	-1
Totaal mutaties	2	-2	0	-36	-1	-37

Verhuurgegevens zelfstandige huurwoningen

Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,56%	0,05%	0,61%	0,13%	0,00%	0,13%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	0,39%	0,04%	0,43%	0,35%	0,03%	0,38%
Huurderving als gevolg van projectleegstand	0,02%	0,00%	0,02%	0,02%	0,00%	0,02%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	0,14%	0,01%	0,15%	0,07%	0,00%	0,07%
Mutatiegraad	10,72%	8,21%	10,43%	6,87%	8,25%	6,91%
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,55%	4,20%	1,67%	0,36%	2,31%	0,46%

Prijs en kwaliteit zelfstandige huurwoningen

Gemiddelde aantal punten woningwaardering	144,71	200,80	146,26	143,40	196,30	144,86
Gemiddelde netto huurprijs	531,43	998,23	544,74	525,78	924,96	537,11
Gemiddelde huurprijs per punt	3,67	4,97	3,72	3,70	4,73	3,72
Huurprijs in % tot maximaal redelijke huurprijs	74,37%	98,48%	75,03%	74,87%	93,17%	75,39%

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



Building a better working world

	2018	2017
Kengetallen WSW		
Loan to Value (2017 o.b.v. bedrijfsw aarde)	56,1%	67,6%
ICR (Interest Coverage Ratio)	1,65	2,04
Solvabiliteit (2017 o.b.v. bedrijfsw aarde)	41,6%	31,4%
Dekkingsratio	28,5%	27,2%

Financiële continuïteit

Liquiditeit (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	-0,84	-0,04
Solvabiliteit (op basis van markt w aarde in verhuurde staat)	69,9%	66,8%
Rentabiliteit totaal vermogen	2,1%	12,8%
Rentabiliteit eigen vermogen	0,0%	16,0%
Marktw aarde verhuurde staat/ WOZ w aarde	89,8%	90,0%

Balans en winst-en-verliesrekening per verhuureenheid

Eigen vermogen	93.735	80.755
Leningportefeuille	37.598	37.457
Beleidsw aarde (2017 :Bedrijfsw aarde)	66.982	55.431
Marktw aarde	133.234	118.735
WOZ-w aarde	146.829	132.262
Balanstotaal	134.193	120.836
Jaarresultaat	12.676	12.929
Exploitatieresultaat	2.506	2.990
Huuropbrengsten	6.109	6.060
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	823	758
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.645	1.326
Rentelasten	1.517	1.511
Leefbaarheid	111	75

Personeel

Aantal medewerkers in FTE per ultimo	89,4	90,7
Ziekteverzuim in %	7,17%	4,44%

18. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.





Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Bo-Ex'91

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Bo-Ex'91 te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Bo-Ex'91 op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2018;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2018;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Bo-Ex'91 zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 86 en 87. Hierin staat beschreven dat Stichting Bo-Ex'91 een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Accountants LLP



Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 101 en 102. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
 Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.



In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;



- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 24 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. A.D. Knoop RA

Stichting Bo-Ex '91
Jan Cornelisz Maylaan 18
3526 GV Utrecht

Postbus 3151
3502 GD Utrecht

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

