



Bestuursverslag 2017  
&  
Jaarrekening 2017

Vastgesteld in de vergadering  
van de Raad van Commissarissen  
23 april 2018

## Inhoud

Algemene informatie.....	5
Werkgebied, doel .....	5
Voorwoord .....	6
1. Missie & vooruit- en terugkijken.....	8
Prestatieafspraken 2018 – 2022.....	8
Vooruitblik naar 2018 .....	9
Reflectie op Bestuursverslag 2016.....	9
2. Betrokkenheid van bewoners .....	10
Huurdersorganisatie STOK .....	10
Overige activiteiten .....	12
3. Klantvisie .....	14
Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU).....	15
4. Bijzondere doelgroepen.....	16
5. Betaalbaarheid .....	18
Betaalbaarheid .....	18
Huren.....	19
Huurbetaling .....	20
6. Beschikbaarheid .....	23
De woningvoorraad .....	24
Nieuwbouw.....	25
Verhuringen.....	26
7. Duurzaamheid .....	29
Investeringsprogramma.....	29
Labelstappen.....	30
Energiebesparingscampagne.....	30
Onderzoek en ontwikkeling .....	30
8. Kwaliteit .....	32
Visie op kwaliteit.....	32
Renovatie .....	33
Onderhoud .....	34
Veiligheid en gezondheid .....	35
9. Wonen & Zorg .....	36
Activiteiten .....	36
10. Organisatie .....	40
Organisatiestructuur .....	40
Personeel .....	41
Overige activiteiten.....	42
Bestuur .....	44

Werkorganisatie .....	44
11. Governance .....	45
Interne controle .....	45
Risicomanagement.....	46
Compliance .....	49
Integriteit.....	49
12. Financiële continuïteit.....	50
Externe toezichthouders.....	51
Financieel beheer.....	51
Beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed.....	52
Jaarresultaat 2017.....	54
13. Treasury .....	58
Risico's.....	58
Leningportefeuille.....	59
Beleggingsportefeuille.....	60
Financiële positie.....	61
Ontwikkeling van het vermogen .....	62
Kasstroomoverzicht 2017.....	62
Toekomstperspectief .....	63
14. Verbindingen .....	65
15. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur .....	66
Raad van Commissarissen.....	66
Bestuur en management .....	67
16. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	68
De leidende onderwerpen in 2017.....	68
In 2017 namen wij de volgende besluiten. ....	70
De samenstelling van de Raad.....	71
De Auditcommissie.....	71
De Remuneratiecommissie .....	71
De zelfevaluatie.....	71
Onafhankelijkheid.....	72
Permanente educatie (PE).....	73
Governancecode woningcorporaties 2015 .....	73
Doorkijk naar 2018 .....	73
17. Jaarrekening 2017.....	74
Balans per 31 december 2017 .....	75
Winst-en-verliesrekening over 2017 .....	77
Kasstroomoverzicht 2017.....	78
Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2017 .....	80

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening .....	81
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening .....	89
Grondslagen voor kasstroomoverzicht .....	92
Toelichting op de balans per 31 december 2017.....	93
Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	116
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen .....	123
Overige gegevens .....	128
Openingsbalans DAEB en niet-DAEB .....	129
Overzicht kerngegevens.....	131
18. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant. ....	133

## 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.	: 23 oktober 2017
Woningvoorraad ultimo 2017	: 10.173 verhuureenheden, waarvan 8.961 woningen

### 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 2017 heeft de Raad van Commissarissen 5 leden.

## Voorwoord

2017 was een jaar van verandering bij Bo-Ex. Na het afscheid van Johan Klinkenberg in februari trad ik als nieuwe bestuurder aan. Dit moment heb ik samen met het MT aangegrepen om een ontwikkelagenda vast te stellen voor de komende jaren. Samen met de medewerkers zijn 3 ontwikkelsporen benoemd, te weten:

- De huurder centraal
- Saamhorigheid
- Verantwoordelijkheid geven en nemen

Langs deze drie sporen gaan we de komende tijd werken aan een verdere verbetering van de dienstverlening aan onze huurders. We zijn begonnen met het opnieuw definiëren van het 'DNA' van Bo-Ex. Aan de hand van de individuele verhalen van medewerkers kwamen we tot ons organisatieverhaal met als titel: 'Bo-Ex, thuis in Utrecht'. Een mooie basis van waaruit we komend jaar verder werken aan verstevigen van onze maatschappelijke positie in de stad en het ontwikkelen van onze organisatie zodat we onze huurders nog beter kunnen bedienen. Dit doen we concreet door met onze huurders onze dienstverleningsconcepten opnieuw vast te stellen en door een nieuw ondernemingsplan te maken met de strategische keuzes voor de komende 4 jaar.

In de stad zagen we afgelopen jaren de woningmarkt fors aantrekken met grote stijging van verkoopprijzen en WOZ-waarden tot gevolg. Utrecht groeit en we vinden het als Bo-Ex belangrijk daar ons steentje aan bij te dragen om te zorgen dat ook mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning prettig in de stad kunnen (blijven) wonen. Na een tijd van (financiële) onzekerheid door de parlementaire enquête, economische crisis, verhuurderheffing en nieuwe woningwet zijn we in 2017 weer voortvarend van start gegaan met ons nieuwbouwprogramma zodat we in 2018 concreet woningen kunnen toevoegen, onder andere in Leidsche Rijn. Tegelijk zagen we ons nieuwbouwprogramma op eigen locaties na 2020 opdrogen.

2017 stond in het teken van het zoeken naar mogelijkheden om de nieuwbouw verder te kunnen uitbreiden. In een stijgende woningmarkt en toenemende schaarste bleek dat erg moeilijk. Om die reden zijn we blij dat we met de gemeente in

prestatieafspraken hebben opgenomen dat in 2018 voorwaarden gesteld zullen worden aan wat als sociale huurwoning aangemerkt kan worden. Dit is nodig om te kunnen blijven garanderen dat mensen met lage inkomens of uit bijzondere doelgroepen een woning hebben.

Doordat sociale huurwoningen door 'passend toewijzen' steeds meer voor de laagste inkomens zijn en doordat mensen met psychische problematiek meer zelfstandig in wijken komen te wonen, zien we een toename van sociale problematiek in onze woningen, woongebouwen en de wijken waar we bezit hebben. Om die reden zijn we in 2017 meer focus gaan leggen op leefbaarheid. De woonconsulenten en complexbeheerders zijn, door organisatorische wijzigingen, significant meer aanwezig in de wijken en bouwen aan hun netwerk in de buurt met onder andere de buurtteams, welzijnswerkers en de wijkagenten.

Daarnaast zijn we samen met onze huurdersbelangenvereniging STOK bezig om zelfbeheer en participatie steviger neer te zetten, omdat we ervan overtuigd zijn, dat als mensen meer betrokken zijn in hun woongebouw en woonomgeving, dit de leefbaarheid ten goede komt.

In Utrecht is in 2017 voor twee jaar een huurkorting afgesproken tussen gemeente en corporaties. Huurders met een woning die voor hun inkomen te duur is, kunnen met de U-pas korting aanvragen. Ook Bo-Ex heeft hieraan harte aan meegewerkt. 168 huurders hebben hier van harte gebruik van gemaakt met een gemiddelde korting van € 65 per maand

Met betrekking tot duurzaamheid timmert Bo-Ex aan de weg. Op twee locaties werken we samen met marktpartijen en overheden om met nieuwe vormen van energieopwekking en energiegebruik te experimenteren. Op de Henriëttedreef proberen we een hoogbouwflat energieleverend te maken, onder andere met behulp van een windturbine.

In Kanaleneiland gaan we het komend jaar aan de slag met een integraal concept voor een duurzame wijk waarvan het wonen onderdeel uitmaakt en waarvan ook o.a. mobiliteit onderdeel zal zijn.

Ook zijn we het afgelopen jaar van start gegaan met het project om 1.000 woningen te voorzien van zonnepanelen. Een appartementencomplex aan de Veeartsenijstraat is het eerste woongebouw dat daadwerkelijk voorzien is. Komend jaar wordt dit verder uitgerold.

in 2017 werkten we toe naar de implementatie van data gedreven onderhoud, oftewel precisieonderhoud. Door te zorgen dat alle data over onze complexen op moderne wijze up-to-date en benaderbaar is, kunnen we ons onderhoud veel beter incalculeren en inschatten. Dit zal leiden tot een kwaliteitsverbetering en een efficiëntere wijze van onderhoud.

Tot slot hebben we in 2017 het scheidingsplan DAEB / niet-DAEB doorgevoerd. Bo-Ex heeft gekozen voor een administratieve scheiding en een zeer beperkte niet-DAEB portefeuille. Onze corebusiness is en blijft het bieden van een thuis aan onze huurders. Wonen is immers een eerste levensbehoefte van mensen, dus ook voor mensen met een beperkt budget. In 2018 zetten we deze koers voort!

Utrecht, 23 april 2018,

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"> <li>• Focus op de doelgroep zoals verwoordt in de missie en gedefinieerd in Woningwet artikel 46.</li> <li>• Focus op wonen.</li> <li>• Doelmatige inzet van vermogen.</li> </ul>
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 2018 – 2022

In 2017 werkten wij samen met de collega corporaties aan de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente Utrecht. De totstandkoming vergde de nodige discussies en overleg. Zoals verwacht ondersteunde STOK niet ons voornemen de

inkomensafhankelijke huurverhoging te continueren. Ook staat STOK niet achter de afspraak de huurverhoging 'maximaal inflatie volgend' te laten zijn. Tenslotte maakte STOK in het bestuurlijk overleg met de gemeente bezwaar tegen het



verkopen van sociale huurwoningen. STOK steunt ons wel in onze opstelling richting gemeente inzake het beschikbaar stellen van bouwlocaties. Ook stelt STOK zich constructief op in onze ambities meer in te zetten op leefbaarheid. Ze neemt daar graag een rol in.

Met betrekking tot beschikbaarheid hebben we duidelijker positie gekozen richting gemeente met een meer expliciete verwachting dat locaties geleverd zouden moeten worden.

De gemeente heeft in reactie op een aantal gelijklopende boodschappen in de biedingen van STUW- corporaties gemeend ook 'stedelijke' afspraken te moeten maken, dat wil zeggen met STUW als collectief. Daarin komen de onderwerpen beschikbaarheid (locaties), verdichting en grondprijzen en meerwaardeafdracht aan de orde.

Met name punten waarin STUW de gemeente heeft uitgedaagd.

Binnen de STUW is de overtuiging dat de gemeente zich op deze punten niet als partner van de woningcorporaties gedraagt. De gemeente rekent beleggershuurwoningen met een aanvangshuur net beneden € 710,68 tot de sociale voorraad. Wij staan op het standpunt dat deze woningen niet gelijkwaardig zijn aan sociale huurwoningen in beheer bij een Toegelaten Instelling. Wij hebben er daarom bij de gemeente sterk op aangedrongen dat zij een gelijk speelveld creëert voor corporaties en marktpartijen, waarbij beleggers ook na de eerste verhuring dezelfde prestatie leveren als corporaties.

Ons aandringen leidde ertoe dat het ondertekenen van de stedelijke prestatieafspraken over de jaarwisseling 2017-18 is getild.

### Vooruitblik naar 2018

In 2018 werken we toe naar een vervanging ons ondernemingsplan, waarin we aangeven waar we voor staan, wat onze visie is op de toekomst en hoe we daar willen komen. Het wordt een plan op visieniveau, met focus en flexibiliteit, die tot stand komt samen met onze belanghouders en ook gebruikt kan worden in de communicatie. Hierin zullen we concreet invulling geven aan onze ambities op o.a. het gebied van leefbaarheid, de diversiteit van wijken, tevredenheid van onze huurders, onze portefeuillestrategie en het huurbeleid. Uiteraard krijgt de uitwerking hoe we onze kernwaarden incorporeren een minstens zo dominante plek.

### Reflectie op Bestuursverslag 2016

In het Bestuursverslag 2016 noteerden we verwachtingen over 2017. Nu terugkijkend op toendertijdse verwachtingen blijkt:

- De thema's Beschikbaarheid en Betaalbaarheid staan onder druk. Locaties zijn moeilijk te verwerven en onze knoppen om aan beperking van woonlasten voor onze huurders te draaien zijn vrijwel uitgeput. Gelukkig heeft de gemeente Utrecht de voorziening om huurders met een U-pas huurkorting te geven, zij het voor twee jaar.
- De huisvesting van nieuwe en startende reguliere huurders, niet zijnde een doelgroep, zit nog steeds klem.
- Met STOK is een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst tot stand gekomen. In 2020 wordt het geëvalueerd.
- Onze plannen en projectontwikkeling voor renovaties en groot onderhoud liggen op schema.
- Intern zijn trainingen gegeven in het herkennen en leren om te gaan met personen met verward gedrag; en met problematiek achter de voordeur.
- De kwaliteit van onze stuur-, verantwoording-, en risicoinformatie is verbeterd.
- De financieel gezonde basis van Bo-Ex is in stand gehouden, hoewel we vanwege de projectontwikkeling en toenemende bouwkosten heel scherp aan de wind zeilen.

## 2. Betrokkenheid van bewoners

In ons organisatieverhaal kwam het al naar voren: 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 thuis komen, thuis zijn en thuis voelen. Voor iedereen in de stad.

Op die manier staan we in ons werk. We kijken verder dan de voordeur en daarmee recht in het hart van het huis: de huurders. Met hen overleggen we bij bouw of renovatie, met hen denken we mee en zij met ons. Omdat we ervan overtuigd zijn, dat niemand hun woonwensen beter kent dan zij zelf. We focussen erop om de samenwerking met onze huurders te stimuleren en faciliteren. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we dat in 2017 hebben gedaan.

Ondernemingsplan 2016-2020 en Jaarplan 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat
Bo-Ex en STOK hebben een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft minimaal twee bijeenkomsten belegd voor en met bewonerscommissies.	Drie bijeenkomsten
Bo-Ex heeft het Bo-Ex Panel tweemaal per jaar geraadpleegd.	Niet gerealiseerd
Bo-Ex heeft in de werkgroep Participatie & Communicatie afspraken gemaakt om de komen tot een opzet hoe initiatieven rondom zelfbeheer van huurders te faciliteren.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft tweemaal het bewonersblad 'Thuis' uitgebracht.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft een klantvisie / bedieningsmodel dat aansluit op de wensen van de huurders en dat past binnen een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering.	Verplaatst naar 2018

### Toelichting:

- Het huurdersportaal Mijn Bo-Ex is begin 2017 uitgebreid met de mogelijkheid voor huurders om zelf een afspraak te kunnen inplannen voor een onderhoudsmelding.
- In het najaar is de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen STOK en Bo-Ex gereed gekomen en vastgesteld tijdens de ALV van STOK.
- De klantvisie is als thema ingebed in de brede organisatieontwikkeling. Eind 2017 was het projectplan Klantvisie gereed. Uitvoering volgens planning in organisatieontwikkelplan: 1<sup>e</sup> helft 2018.
- In juni 2017 is voor de 2<sup>de</sup> keer een voorjaarsborrel voor alle leden van bewonerscommissies en STOK-bestuursleden georganiseerd.
- Er zijn informatieve bijeenkomsten georganiseerd voor de onderwerpen renovaties, duurzaamheid en zelfbeheer.

### Huurdersorganisatie STOK

In 2015 trad een aantal nieuwe bestuursleden aan in STOK. Daarna had STOK geen voorzitter en waren er verschillen van inzichten tussen bestuursleden, zowel op inhoudelijke thema's als op de wijze van samenwerken. In 2017 is het grootste deel van het jaar een interim-voorzitter aangesteld. Zijn taak was het begeleiden en verbeteren van de interne samenwerking van STOK. Daarnaast was het doel om tegen het eind van 2017 een nieuw bestuur met een voorzitter te vormen. Dit is gelukt: eind 2017 is het nieuwe bestuur geïnstalleerd en is er weer een 'eigen' voorzitter.

#### Bestuurlijk overleg

Tussen het STOK-bestuur en het Bestuur van Bo-Ex is in 2017 vijfmaal 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 2017;
- De Prestatieafspraken 2018;

- Jaarverslag 2016;
- Jaarplan 2018;
- Nieuwe samenwerkingsovereenkomst;
- Scheidingsplan DAEB / niet-DAEB.

### **Werkgroepen**

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

#### Werkgroep Energiebeleid

De werkgroep energie is afgelopen jaar 2 keer bijeen geweest. De werkgroep van 13 juni ging over de uitvoering van het programma energiebesparende maatregelen, dat met het onderhoudsbeleid wordt uitgevoerd. Ook werd aandacht gegeven aan het opgestarte programma zonnepanelen, met speciale aandacht voor de pilot Veeartsenijstraat. Tenslotte werd stilgestaan bij het onderwerp energiebesparing in de uitvraag voor de prestatieafspraken van de gemeente. Daarbij werd ook aandacht gegeven aan het plan om Overvecht Noord gasloos te maken en de ambitie van de gemeente om in 2030 tot energie neutraliteit te komen.

De bijeenkomst op 14 december werd besteed aan bespreking van de voortgang op deze punten. Bij deze vergadering werd door Bo-Ex de zorg geuit over de deelname aan de werkgroep vanuit STOK. Ten opzichte van een jaar eerder was de deelname fors teruggelopen en bij deze gelegenheid waren slechts één STOK-vertegenwoordiger en een ondersteuner aanwezig. Aan STOK werd de vraag voorgelegd hoe verder te gaan, met de overweging dat één vertegenwoordiger te weinig is om een vergadering te legitimeren.

#### Werkgroep huur en woningvoorraad

De werkgroep is dit jaar bij elkaar geweest in maart (2x) en in mei. In maart werd vooral stil gestaan bij het voorstel over de huurverhoging en in mei ging het met name om de voorbereiding van het bod van Bo-Ex op de prestatieafspraken. In het najaar is de werkgroep als zodanig niet meer bij elkaar geweest. De inhoud van de gesprekken is wel betrokken in het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken. Onderwerp van bespreking is veelal het huurniveau bij Bo-Ex in relatie tot de investeringsopgave en het verkoopprogramma. Afsproken is dat deze

onderwerpen in het op te stellen Ondernemingsplan aan de orde zullen komen.

#### Werkgroep Participatie en Communicatie

De werkgroep is vier keer bijeengekomen in 2017. Een onderwerp dat dit jaar veel aandacht heeft gehad is zelfbeheer. De werkgroep is aan de slag gegaan met de uitkomsten van de enquête over zelfbeheer uit het Bo-Ex Panel. Zo is er een brainstormbijeenkomst in de Jutter gehouden met STOK en huurders. Ook heeft de werkgroep veel waardevolle input geleverd aan het grote bewonersonderzoek dat onder alle huurders is gehouden. Er zijn afspraken gemaakt over de samenwerking tussen Bo-Ex en STOK bij het opzetten van nieuwe bewonerscommissies. Op de agenda stond ook de ontwikkeling van de Klantvisie. STOK heeft daarvoor vanuit deze werkgroep input geleverd wat is opgenomen in het projectplan.

### **Bewonerscommissies**

In 2017 waren er 28 bewonerscommissies actief binnen het bezit van Bo-Ex. Deze vertegenwoordigen ruim 3.000 huurders. Het was een bewogen jaar, waar sommige commissies stopten en toch weer een doorstart maakten (Kruisstraat, Parc Transwijk en De Golf). De bewonersgroep (officiële bewonerscommissie) van de Hanoïdreef is opgeheven. We zijn in gesprek met drie geïnteresseerde bewoners om een doorstart te maken en een officiële bewonerscommissie op te richten.

Ook zijn er 2 nieuwe bewonerscommissies gevormd: de Queridostraat en Roosal (Roosevelttlaan / Alexander de Grotelaan). Beide kwamen tot stand in nauwe samenwerking tussen bewoners, Bo-Ex en STOK.

De bewonerscommissie KwaZeGa bereidt zich voor op een herstart nu de groot onderhoudswerkzaamheden zijn afgerond.

En in de laatste maanden is er veelvuldig contact geweest met de bewonerscommissie Henriëttedreef (en andere actieve bewoners) over het groot onderhoudsproject aan de Henriëttedreef. Tot slot organiseerden verschillende commissies een activiteit op Burendag (23 september). Bo-Ex heeft vanuit het leefbaarheidsbudget bijgedragen in deze initiatieven.

In juni 2017 werd een voorjaarsborrel georganiseerd voor alle leden van bewonerscommissies. Tijdens

de borrel konden de leden nader kennismaking met onze nieuwe bestuurder Marije Eleveld. STOK vroeg daarnaast aandacht om nieuwe bestuursleden en een voorzitter te werven. Ook is Burendag onder de aandacht gebracht zodat commissies op de hoogte waren om een leuke

activiteit te organiseren en daarvoor budget aan te vragen.

Tot slot hebben alle woonconsulenten en opzichters in december persoonlijk bij de leden van de bewonerscommissies een kerstattentie bezorgd om hun dank te uiten voor de inzet in 2017.

## Overige activiteiten

### Rondgangen

Ook in 2017 zijn de rondgangen georganiseerd in de complexen waar een bewonerscommissie actief is. Om zoveel mogelijk huurders bij de rondgangen te betrekken, is ook dit jaar in een aantal wooncomplexen wederom gestimuleerd dat bewoners ook digitaal hun wensen en klachten rondom het wooncomplex konden geven.

Tijdens de rondgangen worden de volgende zaken getoetst: onderhoud binnen het complex, onderhoud binnen de woonomgeving van Bo-Ex, woonomgevingsonderhoud van de gemeente en overig (veiligheid, techniek en overlast). Daar waar nodig wordt actie ondernomen om de knelpunten aan te pakken. Wanneer gebreken worden geconstateerd in de openbare ruimten, wordt dit direct doorgegeven aan de gemeente.

### Bo-Ex Panel

Het digitale huurderspanel is eind 2017 zo'n 4,5 jaar actief en bestond in 2017 uit ongeveer 800 leden. Bij het tekenen van een huurcontract worden nieuwe huurders uitgenodigd deel te nemen in het Panel. Zo neemt de omvang van het Panel gestaag toe. Ook op het huurdersportaal Mijn Bo-Ex en de website kunnen huurders zich aanmelden. Tot slot heeft het Bo-Ex brede huurdersonderzoek ook een flink aantal nieuwe panelleden opgeleverd (circa 300).

Dilemma was dit jaar dat de instroom van het Panel weliswaar goed verliep, maar de uitstroom niet. Het aantal gerechtigde panelleden bleek dan ook niet helemaal correct omdat er ook leden in zaten die inmiddels verhuisd waren. In 2017 is gestart met het updaten van het panel. Er is een nieuw systeem ontwikkeld om het Panel actueel te houden. Alle nieuwe huurders krijgen automatisch een uitnodiging en vertrokken huurders worden automatisch eruit gehaald. Begin 2018 is het Panel weer volledig correct samengesteld.

Inhoudelijk zijn begin 2017 de enquêteresultaten over zelfbeheer verwerkt. In de laatste maanden van 2017 is het gestart met de voorbereidingen voor het panelonderzoek voor het thema Visie op Dienstverlening (voormalig klantvisie). Er zijn in het verslagjaar dus geen enquêtes verstuurd.

### Bewonersonderzoek

In 2017 werd het 3<sup>de</sup> groot bewonersonderzoek gehouden. Eerdere onderzoeken waren er in 2009 en 2004, waardoor vergelijkingen mogelijk zijn. De respons op het onderzoek was hoog: rond 2000 bewoners deden mee, waardoor het onderzoek betrouwbare resultaten op wijkniveau oplevert.

Het onderzoek bevestigde op hoofdlijnen de conclusies van de eerdere onderzoeken. Noordoost en Oost Utrecht zijn nog steeds de meer gewilde wijken. Opmerkelijk was de lage score op diverse punten betreffende de woning en woonomgeving in Kanaleneiland: een bevestiging van de noodzaak het renovatieprogramma voortvarend voort te zetten.

Een andere uitkomst is, dat werken aan verduurzaming van de woningvoorraad door onze bewoners meer als een vanzelfsprekendheid wordt gezien, waarvoor de verantwoordelijkheid ook bij Bo-Ex ligt.

Zorgelijk is de 20% respondenten die aangeeft moeite te hebben de woonlasten op te brengen. Mooi is de verhoogde waardering voor Hoograven-Zuid (van 5,8 naar 6,8).

Uit het onderzoek blijkt dat de bekendheid met STOK is toegenomen en dat huurders zich in grote meerderheid herkennen in de prioriteiten van STOK.

### Dienstverlening Mijn Bo-Ex

Eind 2017 is het huurdersportaal Mijn Bo-Ex 3,5 jaar online. Huurders kunnen hiermee veel zaken direct zelf regelen wanneer hun dat uitkomt. Voorbeelden zijn het direct wijzigen van contact- en betaalgegevens, huurbetaling via iDEAL en de huur opzeggen. Het gebruik van het huurdersportaal stijgt met de dag. Op diverse manieren worden huurders alert gemaakt op het gebruik van Mijn Bo-Ex en het gemak daarvan.

Eind 2017 waren er 4.568 actieve gebruikers. In het verslagjaar hebben 738 huurders het account geactiveerd. Het aantal betalingen en betalingsregelingen dat is afgesloten via het huurdersportaal is sterk gestegen.

Activiteit	2017	2016
Betalingen verrichten	2.722	2.215
Betalingsregeling aangevraagd	160	138
Reparatieverzoek indienen	1.091	1.350
Telefoonnummer wijzigen	311	301
Serviceabonnement aanvragen	102	103
Huur opgezegd	233	240

Opvallend is dat iets minder reparatieverzoeken zijn ingediend via het portaal. Het was de verwachting dat dit aantal zou groeien. Want als men zelf online een reparatieverzoek in de agenda kan inplannen, verwachtten we dat huurders dit ook meer zouden gaan doen. De mogelijke oorzaak is dat het te doorlopen proces als te ingewikkeld wordt ervaren en dat huurders het toch prettig blijken te vinden hun melding zelf in een (telefoon)gesprek toe te lichten. In 2018 wordt het proces onder de loep genomen en wordt de mogelijkheid opnieuw onder de aandacht van huurders gebracht.

### 3. Klantvisie

Het ontwikkelen van de klantvisie is opgenomen als onderdeel van de organisatieontwikkeling die wij Bo-Ex breed in de zomer van 2017 op papier hebben gezet. De kernwaarden huurder centraal; saamhorigheid; en verantwoordelijkheid geven en nemen, zijn daarbij het uitgangspunt. In het 3<sup>de</sup> tertiaal van 2017 is het projectplan voor de ontwikkeling van de klantvisie vastgesteld.

In het projectplan is de terminologie onder de loep genomen. Zo zijn we het erover eens dat de term 'klant' niet passend is voor de doelgroepen van Bo-Ex. Liever spreken we over huurders. De term huurders geeft de zakelijke relatie en de wettelijke verankering tussen Bo-Ex als verhuurder en alle huurders goed weer. De term klantvisie is daarmee niet meer passend. Gekozen is om voortaan tijdens dit proces te spreken over de 'Visie op dienstverlening'. In overleg met zowel huurders als medewerkers wordt in 2018 vervolgens de definitieve term vastgesteld.

Ondernemingsplan 2016-2020 en Jaarplan 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat
Voor 1 juli 2017 heeft Bo-Ex haar klantvisie in overleg met haar huurders opgesteld.	Uitgesteld.
Bo-Ex heeft voor 31 december 2017 samen met STOK een beschrijving gemaakt van wat een klantgerichte organisatie is.	Opgenomen als onderdeel visie op dienstverlening
Bo-Ex heeft een klanttevredenheidsscore (KWH) van tenminste 7,5	Niet behaald:7,3

#### KWH-Huurlabel

Bo-Ex is sinds 2001 lid van KWH om de kwaliteit van de dienstverlening continu te bewaken. Over 2017 waardeerden de huurders de dienstverlening van Bo-Ex met een 7,3 gemiddeld. De norm die we voor 2017 hadden om gemiddeld een 7,5 te behalen hebben we daarmee niet gehaald. Het Huurlabel zullen we niet ontvangen, daarvoor schiet het onderdeel Contact te kort.

Als we inzoomen op de verschillende onderdelen dan wordt duidelijk dat erop bijna alle onderdelen potentie zit om te groeien. De waardering van het onderdeel was begin 2017 fors lager dan 2016. Na toelichting van KWH bleek dat de methodiek tussen 2016 en 2017 was aangepast, waardoor alle corporaties lager uitkwamen. Wel is dit onderdeel ieder tertiaal weer gestegen. Dit komt voort uit de start van het telefoonteam in mei 2017. De

afdelingen Wonen en Vastgoed & Ontwikkeling zoomen samen in op hoe de waardering van het, veelal telefonisch, contact verder verbeterd kan worden. Het onderdeel planmatig onderhoud laat een mooie ontwikkeling in de klantwaardering zien.

Onderdeel	Waardering	
	2017	2016
Contact	6,9	7,4
Woning zoeken	7,1	7,0
Nieuwe woning betrekken	7,2	7,2
Huur opzeggen	7,4	7,4
Reparaties	7,5	7,2
Planmatig onderhoud	7,8	7,3

## Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU)

In 2017 hebben in totaal 11 (2016: 14) huurders een formele klacht ingediend bij de klachtencoördinator van Bo-Ex. De achtergrond van de klachten varieert:

- 4x overlast;
- 5x een onderhoudsprobleem of klacht over het niveau van het uitrustingsniveau;
- 1x een verzoek om inwoning afgewezen; en
- 1x wil de klager een grotere woning.

De KWRU (Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht) neemt een klacht niet in behandeling als de klacht niet eerst bij de corporatie is ingediend. De corporatie neemt dan eerst zelf de klacht in behandeling.

In 5 situaties is het gelukt om in overleg met de huurder tot een oplossing te komen. Daarnaast heeft 1 huurder zijn klacht ingetrokken.

De KWRU heeft de 5 resterende klachten op een hoorzitting behandeld (2016: 7). In 4 gevallen oordeelde zij dat de klacht ongegrond was en werd Bo-Ex in het gelijk gesteld (2016: 5). Eénmaal werd de huurder in het gelijk gesteld.

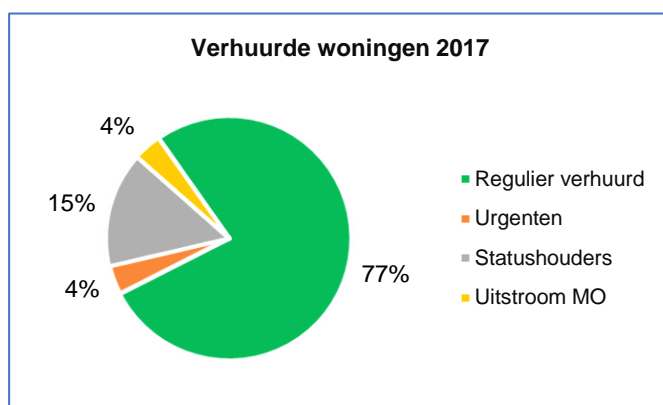
Hoewel Bo-Ex niet verplicht is een advies van de KWRU over te nemen, volgen we dit uit principe altijd wel op. Bij deze casus was de hoofdvraag of, als gevolg van overlast, de termijn redelijk was om een verhuizing van een cliënt-bewoner van een zorginstelling te faciliteren. Het leerpunt van de klacht is dat er op basis van deze ervaring een overlastprotocol is opgesteld voor situaties met cliënten van zorgpartijen. Er waren tot op het moment van de klacht alleen werkafspraken en die kunnen variëren per situatie en medewerker.

## 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. En ook de maatschappelijke instroom en het aantal statushouders nemen toe. Dat maakt de druk op de beschikbare voorraad woningen groter.



In 2017 werden in totaal 622 woningen verhuurd. Daarvan werd ruim driekwart van de woningen (481 woningen) via WoningNet aangeboden aan regulier woningzoekenden. Daarnaast werden 118 woningen aangeboden aan statushouders of uitstromers uit de maatschappelijke opvang en 24 woningen aan urgenten.

Ondernemingsplan 2016-2020 en Jaarplan 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat:
Bo-Ex heeft alle vrijkomende één- en tweekamer zelfstandige woningen die niet gericht zijn op mensen met een fysieke beperking én die worden aangeboden via WoningNet, door middel van loting toegewezen.	Deels gerealiseerd
Bo-Ex heeft onderzocht of de inschrijftijd behouden kan blijven voor mensen jonger dan 30 jaar.	Niet gerealiseerd, op STUW agenda
Bo-Ex heeft zich ingespannen bij de gemeente en de ander woningcorporaties om draagvlak te krijgen voor verbetering van de slaagkansen voor starters.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft een deel van haar investeringsprogramma nieuwbouw voor starters bestemd, daar waar mogelijk en gewenst.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft aan haar taakstelling ten aanzien van huisvesting statushouders voldaan.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft zich gecommitteerd aan de afspraken op bestuurlijk niveau ten aanzien van uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en voert deze als taakstelling uit.	Niet gerealiseerd
Bo-Ex heeft het agenderen geïnitieerd van de inzet van maatschappelijke organisaties op casus niveau, om kwetsbare huurders te helpen.	Gerealiseerd

Het woonruimteverdeelsysteem staat nu nadrukkelijk op de agenda zowel bij gemeente als bij U16. Slaagkansen voor starters worden daarin meegenomen. We vergroten zelf de slaagkansen voor starters door veel woningen toe te wijzen op basis van loting. In ons investeringsprogramma hebben we daarnaast de differentiatie in projecten waar mogelijk en haalbaar aangepast met als resultaat meer en kleinere woningen. (Hoge Weide en Reitdiepstraat).



### Statushouders

Er is hard gewerkt om aan de taakstelling voor de statushouders voor 2017 te voldoen. De werkwijze is dit jaar veranderd en het contact met samenwerkende partners is versterkt door te werken met vaste contactpersonen (aan beide zijden van de samenwerking). Het resultaat is goed: er zijn 128 mensen gehuisvest. Daarmee is zowel de taakstelling voor 2017 als de achterstand uit 2016, op 1 persoon na, gehaald.

### Bijzondere aandachtsgroepen

Op stedelijk niveau zijn er contingent afspraken voor het leveren van woningen voor de uitstroom van mensen uit de maatschappelijke opvang.

In 2017 zijn in totaal 22 woningen voor de Beter Wonen -cliënten beschikbaar gesteld. Dit woningenaantal was veel te laag om in de groeiende behoefte van maatschappelijke uitstroom te voorzien.

De belangrijkste reden waarom deze doelstelling niet behaald wordt is dat er maar weinig passende woningen vrijkomen. Deze doelgroep kan slechts gehuisvest worden in een klein deel van onze woningvoorraad: de woningen die een huurprijs hebben t/m € 587,30 per maand (prijspeil 2018).

Vrijwel alle woningen die vrijkomen in dit segment worden ook aan deze doelgroep aangeboden. Er

wordt in heel enkele gevallen een uitzondering gemaakt als er bijvoorbeeld sprake is van overlast.

Dit is in 2017 niet meer dan 5x gebeurd. Overigens is dus het gevolg dat er vrijwel nooit een woning in deze prijsklasse wordt aangeboden voor reguliere ingeschreven woningzoekenden.

Voor de toekomst onderzoeken we twee mogelijke opties hoe met dit schaarste dilemma om te gaan:

1. Wij kijken heel kritisch naar ons huurprijsbeleid: kunnen er nog woningen naar beneden worden bijgesteld zodat de taakstelling behaald wordt en er ook ruimte is voor reguliere woningzoekenden?
2. De taakstelling wordt op strategisch niveau besproken. Op dit moment is deze voor ons niet realistisch en/of haalbaar. Wellicht is het beter om uit te gaan van een percentage, bijvoorbeeld: vanuit iedere prijsklasse wordt maximaal 75% van de woningen binnen een bepaalde huurprijs aangeboden aan bijzondere doelgroepen (buiten de reguliere woonruimteverdeling om). Zo kan er worden gestuurd en bewaakt dat Bo-Ex al haar doelgroepen bedient, maar worden ook reguliere woningzoekenden nog enigszins beschermd.

## 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 mensen met betaalbaarheidsproblemen. Het is daarom niet verwonderlijk dat de betaalbaarheid van onze sociale huurwoningen de hoogste prioriteit kent. Een prioriteit die onze huurdersorganisatie 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 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat:
Bo-Ex heeft minimaal 70% van haar sociale huuraanbod verhuurd aan de primaire doelgroep, opgedeeld in 58% binnen de eerste aftoppingsgrens en 12% binnen de tweede aftoppingsgrens.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft tenminste 95% van haar vrijkomende woningen passend toegewezen.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft geen huurverhoging gevraagd voor onze doelgroep.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft een huurverhoging voor niet Daeb bezit gevraagd van 2,5%	Gerealiseerd
Bo-Ex is binnen de wettelijk gestelde huursom van 1% boven inflatie gebleven.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft een beleidsuitwerking voor de huursombenadering vastgesteld.	Loopt nog
Bo-Ex heeft de mogelijkheden onderzocht om d.m.v. zelfbeheer de woonlasten te beperken.	Loopt nog
Bo-Ex heeft onderzocht of de bouw van all-electric woningen leidt tot lagere woonlasten en zal de RvC hierover informeren middels een voortgangsnotitie.	Loopt nog
Bo-Ex heeft de betaalbaarheidsrisico's onderzocht binnen de doelgroep en de mogelijkheden om daarop te sturen in samenhang met gemeentelijk armoedebeleid. De uitkomst wordt in indien wenselijk uitgewerkt in beleid.	Niet gerealiseerd
Huurachterstand bij zittende huurders is $\leq 1,2\%$ van de jaarhuur.	Gerealiseerd: 0,79%
Huurachterstand bij vertrokken huurders is $\leq 1,1\%$ van de jaarhuur.	Niet gerealiseerd: 1,3%
Bewoners met een huurachterstand worden binnen zes weken na het ontstaan van de achterstand bezocht met als doel om een regeling te treffen om de achterstand volledig in te lopen.	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. De doelstelling is om huishoudens met

een huur boven de voor hen geldende (verschilt naar leeftijd en huishoudensgrootte) aftoppingsgrens, die in bezit zijn van een U-pas, een huurkorting te verlenen tot de aftoppingsgrens. De pilot duurt twee jaar. Voor die periode stelt de gemeente € 2 miljoen beschikbaar voor de Utrechtse corporaties. In 2017 zijn de eerste kortingen verstrekt. Het aantal aanvragen bleek in de praktijk lager dan verwacht.

## 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 € 700,-. Een woning met 0 punten kost het minst: € 506,52 (prijsspeel 1-1-2017). Woningen die binnen de planningsperiode van de meerjarenbegroting worden aangepakt kennen een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 414,02) en € 506,52. 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

In 2017 hebben we bij de jaarlijkse huurverhoging nog eens benadrukt waar onze focus ligt. Want voor de lage inkomens (tot € 40.349), pakweg driekwart van de huurders, werd in 2017 géén huurverhoging doorberekend. Daarnaast hadden huishoudens van vier of meer personen of waarvan een gezinslid op 1 juli 2017 de AOW-leeftijd bereikte, ook recht op 0% huurverhoging.

Huurders met een inkomen boven € 40.349 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 4,3% 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 2017 geen huurverhoging zou krijgen. Discussiepunt voor STOK bleef de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hoogste inkomensgroep. Uiteindelijk stemde het bestuur van STOK in met de huurverhoging

Categorie	aantal	%
Huishouden ≥ 4 pers. of AOW	2.442	0%
Huishouden ≤ € 40.349	3.394	0%
Huishoudinkomen onbekend	428	0%
Huishoudinkomen > € 40.349	719	4,3%
Onzelfstandig	507	0%
Geliberaliseerd	230	2,5%
Garages, bedrijfsruimten en bergingen	375	0,3%
<b>Totaal</b>	<b>8.095</b>	<b>0,45%</b>
Geen huurverhoging vanwege onderhoudswerkzaamheden	871	
Huur verlaagd	438	

In 2017 is aan 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 2017. Voor de categorie 'overig' kunnen afwijkende contractuele afspraken zijn gemaakt. Voor 438 eenheden is de huur verlaagd omdat hun nieuwe huur boven de maximale huurgrens uitkwam. Dit komt omdat jaarlijks de WOZ-waardes worden aangepast en bij een verlaging daalt ook de maximale huurgrens.

### Bezwaren inkomensafhankelijke huurverhoging

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 2017 dienden 52 huurders een dergelijk bezwaar in.

Dit is een aanzienlijke daling ten opzichte van 2016 (85). De reden is hoogstwaarschijnlijk dat veel huurders wederom een huurverhoging van 0% hebben ontvangen.

	Reden						
	Totaal	Inkomen 2016	Inkomen 2017	Huishoud-samenstelling	Zorg etc.	Overig	AOW
Definitief toegekend	22	11	2	5	3	0	1
Coulanceregeling toegepast	14	8	6	0	0	0	0
Afgewezen	16	3	2	3	2	2	4
<b>Totaal</b>	<b>52</b>	<b>22</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

### 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 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 als redelijk bevonden.

Een nieuwe grond voor bezwaar in 2017 was het bereiken hebben van de AOW-gerechtigde leeftijd. De tekst die vooraf was gegeven vanuit de Rijksoverheid en in onze aanzeggingsbrief leverde onduidelijkheden op. Er stond vermeld dat het in

2017 bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd reden voor bezwaar was. Feitelijk bedoelde de wetgever dat wanneer iemand op peildatum 1 juli 2017 de AOW gerechtigde leeftijd had bereikt, dat reden voor bezwaar was. In vier gevallen waren er huurders die bezwaar maakten, die ná 1 juli deze leeftijd bereikten. Volgens de letter van de wet reden voor afwijzing, maar wel reden voor het toepassen van een huurverlaging ná het bereiken van de AOW gerechtigde leeftijd. Dat is dan ook hoe Bo-Ex deze huurders tegemoet is gekomen.

In 2017 ontvingen 11 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 11 huurders heeft niemand van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Daarmee is de huurverhoging definitief geworden voor deze huurders.

## Huurbetaling

### Betalingsachterstand

De huurachterstand voor zittende huurders is in 2017 lange tijd redelijk constant en bleek tegen het eind van het jaar 0,79%. Dit ligt onder de norm van

1,2%. De daling van deze achterstand is te verklaren doordat er een lichte daling is in het bedrag dat openstaat bij de deurwaarder.

Wat verder opvalt als we inzoomen op de huurachterstanden, is dat het aantal huurders met een huurachterstand flink is gedaald. Daar staat tegenover dat het gemiddelde bedrag waarvoor een achterstand is opgebouwd hoger is. Kortom: we handelen snel bij het ontstaan van betalingsproblemen maar we zien ook dat de achterstanden soms hoger oplopen.

De achterstand van vertrokken huurders is tegen het eind van het jaar met 1,3% te hoog boven onze grens van 1,1% uit gegroeid. Hierop nemen we als maatregel dat een vordering op een vertrokken huurder eerder wordt overgedragen aan de deurwaarder als deze vordering oninbaar blijkt. Ook wordt periodiek gecontroleerd wat de mogelijkheden en kansen op inbaarheid zijn. Wanneer die nihil zijn, worden bedragen afgeboekt zodat deze niet meer drukken op de achterstand. Overigens ligt de huurachterstand van vertrokken huurders flink lager dan in 2016 (1,77%). Dit komt omdat er beter en sneller gestuurd wordt op deze vorderingen.

#### Betalingsregelingen

Bij een betalingsachterstand bieden we twee mogelijkheden om een overdracht naar de deurwaarder te voorkomen. Dit betreft een betaalafpraak of een betalingsregeling. Bij het verlenen van uitstel moet de reden bekend zijn en de overweging worden gemaakt of er een acceptabele reden is om de huur niet op tijd te betalen. Bij een betalingsregeling wordt de achterstand in termijnen terugbetaald. Per 31 december 2017 waren 138 betalingsregelingen getroffen met huurders voor een totaal bedrag van € 157.624,96. (2016: 123 en € 80.180)

#### WSNP

(Wet sanering natuurlijke personen)

Bij de afgewikkelde dossiers met schone lei was sprake van een totale vordering van € 17.041. Van dit bedrag heeft Bo-Ex bij de slotuitdeling € 1.124 ontvangen. Dat is 6,59% van de totale openstaande vordering.

In 2017 is € 15.917 afgeboekt op WSNP-dossiers (2016: € 21.387). De overige afgewikkelde WSNP-dossiers zonder 'schone lei' worden weer opeisbaar (€ 8.712), dit gaat om twee dossiers.

In totaal is de openstaande vordering op WSNP-dossiers ultimo 2017 € 47.210 (2016: € 58.045). Het aantal WSNP-dossiers nam in 2017 verder af naar 18 huurders (2016: 24).

Jaar	Aantal WNSP totaal	Aantal aanmeldingen	Aantal afgesloten
2017	18	5	11
2016	24	3	7

#### Deurwaarder

Eind 2017 waren 240 dossiers in behandeling bij de deurwaarderskantoor Syncasso, bij DKV 49 (2016: totaal 324). In het incassobeleid wordt in een vroeg stadium geprobeerd contact met de huurder te krijgen om een oplossing voor zijn betalingsachterstand te zoeken. Hiervoor worden bijvoorbeeld motivatiekaartjes gebruikt waarop de huurder op een toegankelijke en laagdrempelige manier verzocht wordt om contact met Bo-Ex op te nemen. Ook is de samenwerking met de Buurteams in deze fase intensief, zodat een uiteindelijke gang naar de deurwaarder hopelijk voorkomen kan worden.

In 2017 is in de wijken Overvecht en Kanaleneiland bovendien het project 'Vroegsignalering' opgestart, waarbij de samenwerking met de Buurteams en andere hulpverlening nog intensiever is.

De gemiddelde hoofdsom van de dossiers van huidige huurders bedroeg € 2.029 (2016: € 2.562) en bij de dossiers van de vertrokken huurders € 2.735 (2016: € 3.022).

De totale vordering van de dossiers van huidige huurders bedroeg eind 2017: € 302.795 (2016: € 524.159,-).

### Ontruimingen

In een aantal gevallen leiden onze inspanningen en die van de deurwaarder niet tot oplossingen. In die gevallen rest uitsluitend een ontruiming van de woning. In 2017 zijn er 35 ontruimingen aangezegd. Daarvan zijn er uiteindelijk 9 uitgevoerd. Het merendeel van de aangezegde ontruimingen werd geannuleerd. Onderstaand zijn de cijfers schematisch weergegeven.

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

Ontruimingen	2017	2016
Aangezegd	35	68
Waarvan geannuleerd	26	53
Waarvan doorgang	9	15
Vanwege huurschuld	7	12
Vanwege overlast	0	3
Vanwege hennep	2	0

## 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 geconstateerd dat het tekort aan sociale huurwoningen groeit tot 4.000 in 2020. Later onderzoek, in opdracht van de U-16 gemeenten, raamde de behoefte aan sociale huurwoningen in 2030 op extra 9.200 woningen bij ongewijzigd beleid. 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 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat
Bo-Ex heeft de doorstroming bevorderd door de inkomensafhankelijke huurverhoging boven € 39.000,- toe te passen conform wet- en regelgeving.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft de seniorenkortingsregeling behouden en toegepast.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft zich ingezet om gezamenlijk met collega corporaties, gemeente en huurdersorganisaties inefficiency in het huidige woonruimteverdeelsysteem te agenderen om te komen tot verbetervoorstellen.	Loopt in STUW verband
Bo-Ex spant zich in om de tijd dat een woning leeg staat tussen twee verhuringen te beperken tot gemiddeld maximaal tien werkdagen.	Gerealiseerd
Bo-Ex verwacht minimaal 7.586 zelfstandige sociale huurwoningen in haar bezit te hebben	Bijna gerealiseerd, namelijk 7.582
Bo-Ex is gestart met de planontwikkeling van sloop/nieuwbouw Reitdiepstraat en Ivoordreef.	Gerealiseerd
Bo-Ex is gestart met het proces om te komen tot draagvlak voor planvorming Queridostraat.	Gerealiseerd
Bo-Ex is gestart met de bouw van 50 zelfstandige woningen in deelgebied Rijnvliet.	Vorbereid in 2017, start voorjaar 2018
Bo-Ex is gestart met de bouw van 93 zelfstandige woningen in deelgebied Hoge Weide.	Vorbereid in 2017, start zomer 2018
Bo-Ex verkoopt 35 woningen met een opbrengst van € 7,7 miljoen.	Gerealiseerd
Bo-Ex spant zich in om haar voorraad zelfstandige sociale huurwoningen te laten groeien tot 7.787 woningen in 2020.	7.582

### Toelichting:

- De inkomensafhankelijke huurverhoging is toegepast bij 719 huurders.
- De seniorenkortingsregeling is aangeboden in combinatie met de dienstverlening van de verhuisadviseur senioren en de voorrangregeling voor senioren. Soms maken senioren gebruik van 1 van de 3 regelingen, soms van meerdere tegelijk. De effecten van deze regelingen worden in 2018 in STUW-verband geëvalueerd.
- Door de ontwikkeling en verbetering van de managementrapportages in CNS kan beter gestuurd worden op het proces van

verhuizingen en verhuringen, met als doel het beperken van leegstand tussen 2 verhuringen.

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.

De gerealiseerde verhuringen vertonen een verdeling, inclusief die van SSH in de woongebouwen MAX en Cambridgelaan, van 90% - 2% - 10%. We zien een flinke verschuiving ten gunste van het aanbod beneden € 592,55. Dit betekent dat Bo-Ex in de jaarlijkse verhuringen in overgrote meerderheid kleine huishoudens bedient, met een laag inkomen. Dit past niet bij de doelstelling achter de Prestatieafspraken, dat alle doelgroepen met een min of meer gelijke slaagkans worden bediend. Het voornemen is om hier scherper op te gaan sturen.

Na het thema “Betaalbaarheid” heeft de “Beschikbaarheid” de hoogste prioriteit. We hebben daarom in “Thuis geven”, ons Ondernemingsplan 2016 – 2020, opgenomen dat wij een zo groot mogelijke bijdrage willen leveren om dit tekort terug te dringen. In de Prestatieafspraken 2018 is de

omvang van de voorraad sociale huurwoningen geraamd op 7.881 woningen ultimo 2020. Dat aantal ligt boven de doelstelling in het Ondernemingsplan van 7.787 zelfstandige sociale huurwoningen. We liggen dus op koers.

Voor de omvang van de kernvoorraad zijn bij de Prestatieafspraken van 2016 geen afspraken gemaakt. Ook ons ondernemingsplan benoemt hiervoor geen doelstelling. Vanaf de Prestatieafspraken voor 2017 wordt wel een prognose aan de gemeente gegeven: een omvang van 5.916 woningen in de kernvoorraad per 1-1-2018. Op die datum bedroeg het aantal woningen in de kernvoorraad 6.068 woningen. De verschillen worden verklaard uit de bijgestelde (des)investeringsplanningen.

De doelstelling om op 1 januari 2020 minimaal 7.787 zelfstandige sociale huurwoningen in bezit te hebben, wordt volgens de laatste prognose niet gehaald. Met de kennis van nu komt de stand uit op 7.582 woningen. De reden hiervoor is dat de projecten Reitdiepstraat en Ivoordreef net iets later worden opgeleverd ten opzichte van de peildatum 01-01-2020 dan eerder geprognosticeerd.

## De woningvoorraad

### Omvang en samenstelling

De omvang van de woningvoorraad is (bijna) ieder jaar aan wijzigingen door nieuwbouw en verkoop, onderhevig. Ultimo 2017 beschikte Bo-Ex over 8.961 zelfstandige en onzelfstandige woningen. Dit aantal is inclusief het aandeel (50%) in de woongebouwen Cambridgelaan en MAX. Deze woongebouwen, met in totaal 1.740 zelfstandige en onzelfstandige woningen, zijn in ongedeelde eigendom met collega-corporatie SSH. Het beheer van deze woningen is, op basis van een samenwerkingsovereenkomst, ondergebracht bij de SSH.

Type verhuureenheden	DAEB	NDAEB
Eengezinswoningen	859	83
Meergezinswoningen	6.472	147
Studenteneenheden	1.265	-
Extramurale Zorg	135	-
<b>Totaal</b>	<b>8.731</b>	<b>230</b>
Bedrijfsonroerend goed	-	180
Maatschappelijk vastgoed	69	-
Intramurale Zorg	165	-
Garagebox	-	180
Parkeerplaats	-	581
<b>Totaal</b>	<b>234</b>	<b>941</b>



## Verkoop

### *Kosten*

In 2017 zijn de gerealiseerde kosten hoger dan begroot voor 2017. Veruit het grootste deel van de kostenoverschrijding wordt veroorzaakt door de gestegen afdrachtkosten aan de gemeente voor de meerwaardeafdracht bij bestemmingswijziging. In 2016 was dit gemiddeld € 23.989,- per woning, in 2017 was dit gemiddeld € 29.423,- per woning.

Dit wordt veroorzaakt doordat eind 2016 (na gereed komen van de begroting voor 2017) de gemeente haar berekeningsmethodiek heeft aangepast. Verhogende factoren hierin zijn de huurcategorie en de stijgende verkoopprijzen, bij een wisselende verkoopportefeuille ten opzichte van vorig jaar.

### *Algemeen*

Bij de verkoop wordt voldaan aan de voorwaarden voortvloeiende uit de Woningwet. Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan in 2018 wordt het onderwerp “aandeel niet-Daeb woningen in de verkoopvijver” meegenomen. Voor 2017 hebben alle verkopen in de DAEB-bezit plaatsgevonden. De kosten (exclusief huurderiving inzake verkopen ad € 82.135) zijn totaal aan de DAEB-kant toe te rekenen.

	Begroot	Gerealiseerd
<b>Aantal woningen</b>	35	36
<b>Netto opbrengst</b>	€ 7.713.000	€ 7.853.274
<b>Kosten</b>	€ 753.500	€ 944.636

## Nieuwbouw

### Rivierenwijk, Reitdiepstraat

Het project Reitdiepstraat kent een lange historie met een positieve draagvlakmeting in 2009 en het uitstellen van het project in 2011 door marktomstandigheden.

2016 is besloten om de nieuwbouwlocatie volledig in de sociale huur te ontwikkelen. De nieuwe uitgangspunten zijn in een startdocument vastgelegd. In 2017 is de planontwikkeling van de nieuwbouw opgestart, waarbij wordt gekeken naar verdere verdichting.

2018 staat in het teken van de verdere planontwikkeling. Het complex is in gebruik gegeven bij een organisatie voor leegstandbeheer en wordt in 2017 en 2018 tijdelijk gebruikt als wisselwoninglocatie voor het project 402-B.

### Overvecht, Ivoordreef

Eind 2016 is een nieuwe start gemaakt door het vaststellen van een gemeentelijke startnotitie voor de locatie. Hierdoor is in 2017 de verdere planvorming en de noodzakelijke bestemmingsplanwijzigingsprocedure in een versnelling gekomen. Bo-Ex wil circa 100 tot 150 sociale huurwoningen na de realisatie turn-key afnemen of in medeopdrachtgeverschap realiseren.

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een stedenbouwkundig plan dat is opgesteld in samenwerking met ERA Contour en Amvest. Dit stedenbouwkundig plan wordt in 2018 uitgewerkt met genoemde partijen.

De planning is dat de sloop in de tweede helft van 2019 zal gaan starten, waarna de nieuwbouw van het plangebied zal plaatsvinden. Op dit moment wordt de bestaande flat nog bewoond door tijdelijke huurders, volgens de Leegstandswet. Bo-Ex wil ten minste 100 sociale huurwoningen na de realisatie turn-key afnemen of in medeopdrachtgeverschap realiseren. Daarnaast wordt in de planontwikkeling meegenomen om het project uit te voeren op basis van de uitgangspunten van een circulaire economie.

### Leidsche Rijn, Rijnvliet en Hoge Weide

In het kader van de Prestatieafspraken met de gemeente Utrecht en vanuit de strategische portefeuille-ontwikkeling van Bo-Ex is met de gemeente Utrecht afgesproken om afzonderlijke projectlocaties in Leidsche Rijn in de wijken Rijnvliet en Hoge Weide te ontwikkelen.

In Rijnvliet betreft het 196 sociale huurwoningen in zeven deelprojecten. Voor minimaal één locatie is afgesproken dat Bo-Ex 30 “all-electric”

eengezinswoningen zal realiseren. Vooral nog is dit een pilotproject. Afhankelijk van de uitkomsten van deze pilot wordt beoordeeld of de andere deelprojecten eveneens “all-electric” worden uitgevoerd.

In de wijk Hoge Weide is in 2016 gestart met de ontwikkeling van twee deellocaties waarop gezamenlijk 99 sociale huurwoningen en een buurthuis voor de gemeente Utrecht moeten worden

gerealiseerd. Aangezien Bo-Ex het buurthuis wil verkopen aan de gemeente zal aan de Autoriteit woningcorporaties ontheffing gevraagd worden voor de markttoets. Een eerste verkenning heeft opgeleverd dat dit verzoek kansrijk is. De daadwerkelijke toets zal begin 2018 plaatsvinden bij de AW.

De bouwstart van het deelproject 1 in Rijnvliet en het project Hoge Weide zijn medio 2018 gepland.

## Verhuringen

In 2017 zijn in totaal 1.393 eenheden verhuurd, inclusief onzelfstandige eenheden en de woongebouwen in beheer bij SSH.

In deze tabel wordt duidelijk hoeveel verhuringen Bo-Ex in totaal in 2017 heeft begeleid. De teller voor Bo-Ex stond in 2016 op 1.395, in 2015 op 907.

Verhuurtype	Totaal aantal 2017	Aantal t.b.v. Bo-Ex	Aantal t.b.v. verantwoording inkomenstoets
Zelfstandige eenheden regulier	1.133 (incl. 647 SSH)	459	1.133
Zelfstandige eenheden vrije sector	26	26	-
Zelfstandige eenheden bruikleenovereenkomst	0	0	-
Onzelfstandige eenheden	137	137	137
Verhuring aan Bo-Ex	20	20	-
Bedrijfsruimten	7	7	-
Bergingen	6	6	-
Garages	14	14	-
Parkeerplekken	50	50	-
<b>Totaal</b>	<b>1.393</b>	<b>719</b>	<b>1.270</b>

### 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 recht op huurtoeslag, dient een ‘passende’ huurprijs te hebben. Wij realiseerden 96%.

Toewijzingen 2017 in Utrecht en Nieuwegein.

1 persoons huishouden	Inkomen	Huur				Totaal	% passend (primaire doelgroep)	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		≤ € 414,02	€ 414,02 t/m 592,55	€ 592,55 t/m 710,68	> 710,68 Liberalisatiegrens			
Geen AOW	≤€ 22.000	498	490	31		1.019	96,96%	3,04%
	>€ 22.200	5	5	52	5	67	n.v.t.	14,93%
AOW	≤€ 22.200	0	16	0		16	100%	0
	>€ 22.200	0	0	5		5	n.v.t.	0
<b>Subtotaal</b>		<b>503</b>	<b>511</b>	<b>88</b>	<b>5</b>	<b>1.107</b>		

2 persoons huishouden	Inkomen	Huur				Totaal	% passend (primaire doelgroep)	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		≤ € 414,02	€ 414,02 t/m 592,55	€ 592,55 t/m 710,68	> 710,68 Liberalisatiegrens			
Geen AOW	≤€ 30.150	4	60	4		68	94,21%	5,58%
	>€ 30.150	0	1	13	16	30	n.v.t.	3,33%
AOW	≤€ 30.175	0	6	0		6	100%	0
	>€ 30.175	0	0	2		2	n.v.t.	0
<b>Subtotaal</b>		<b>4</b>	<b>67</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>106</b>		

≥ 3 persoons huishouden	Inkomen	Huur				Totaal	% passend (primaire doelgroep)	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		≤ € 414,02	€ 414,02 t/m 592,55	€ 592,55 t/m 710,68	> 710,68 Liberalisatiegrens			
Geen AOW	≤€ 30.150	1	42	2		45	95,56%	4,44%
	>€ 30.150	0	1	21	5	27	n.v.t.	3,70%
AOW	≤€ 30.175	0	1	1		2	50%	50%
	>€ 30.175	0	0	0		0	n.v.t.	0
<b>Subtotaal</b>		<b>1</b>	<b>44</b>	<b>24</b>	<b>5</b>	<b>74</b>		

<b>Totaal</b>	<b>508</b>	<b>622</b>	<b>131</b>	<b>26</b>	<b>1.287</b>	<b>96,03%</b>	<b>3,97%</b>
Passend toegewezen conform Passendheidsnorm					1.211		
Toewijzingen op basis van beleid (Passendheid niet van toepassing)					12		
Niet-passend toegewezen conform Passendheidsnorm					38		
Vrije sectorwoning					26		

De tabel heeft betrekking op 1.287 verhuringen minus 26 vrijesectorwoningen (= 1.261). In de verhuringentabel is ook een verhuring aan rechtspersoon Lister meegenomen, maar deze telt niet mee voor passend toewijzen.

De groene vakjes zijn de passende toewijzingen. Rood is niet-passend. Oranje heeft niks met passendheid te maken want gaat over de secundaire doelgroep, maar is wel onwenselijk: goedkope woningen gaan bij voorkeur naar lage inkomens. We hebben overigens niet of nauwelijks invloed op oranje en rood: deze worden vrijwel geheel veroorzaakt door de lokale huisvestingsregels (hogere inkomens mogen reageren op goedkopere woningen: oranje; en urgenten kunnen worden geplaatst in een te dure woning: rood).

### Inkomenstoets

Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017). 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. Ook in 2017 is dan ook bij alle nieuwe verhuringen een inkomenstoets uitgevoerd volgens een vaststaande procedure.

Bij het adverteren van woningen is aangegeven dat de woning uitsluitend bestemd is voor huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165. Om de 90%-regel te monitoren, is maandelijks een overzicht gemaakt van de actuele stand van zaken.

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 97,1% verhuurd aan huishoudens met een inkomen lager dan € 36.165. 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. Secundair is dat we de CO<sub>2</sub>-uitstoot zo veel mogelijk reduceren. Het doel dat we met de gemeente en onze huurders in de Prestatieafspraken zijn overeengekomen, is dat wij in 2030 een 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 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat
Bo-Ex heeft door renovatie ten minste 1.186 labelstappen gerealiseerd.	1.186
Bo-Ex heeft door aanpak binnen planmatig onderhoud ten minste 200 labelstappen gerealiseerd.	75
Bo-Ex heeft de nieuwbouw van eengezinswoningen energieneutraal (EPC = 0) gerealiseerd.	Niet gerealiseerd. Start in 2018
Bo-Ex heeft onderzocht of het realiseren van energieneutraliteit bij renovatie mogelijk is.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft in zijn investeringsvoorstellen voor Kanaleneiland een no-regret aanpak ten aanzien van toekomstige energieneutraliteit opgenomen.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft een startnotitie aan de RvC opgesteld om te komen tot een plan van aanpak om 1.000 woningen voor 31 december 2019 van zonnepanelen te voorzien.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft een pilotproject ten aanzien van woningen voorzien van zonnepanelen gerealiseerd. De ervaringen worden gebruikt bij de realisatie van de doelstelling 1.000 woningen te voorzien van zonnepanelen voor 31 december 2019.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft ten minste 275 woningen van zonnepanelen voorzien. <sup>1</sup>	189
Bo-Ex heeft een project "all electric" in bestaande bouw, na verkrijging van subsidie door de Europese Commissie, opgestart.	Gerealiseerd
In 2017 wordt de veldtest betreffende de toepassing van brandstoftechnologie voor woningbouw tussentijd geëvalueerd.	Gerealiseerd
De aanpak van het complex Henriëttedreef (58 woningen in Overvecht) staat voor 2018 op het programma. In 2017 zal worden onderzocht of en onder welke condities deze aanpak in de vorm kan gaan van "Nul-op-de-meter" met een grootschalige toepassing van luchtwater warmtepompen.	Gerealiseerd

### Investeringsprogramma

Met het in de Prestatieafspraken overeengekomen investeringsprogramma kunnen we onze toezegging om in 2020 gemiddeld label B voor onze woningvoorraad te realiseren, nakomen. In dit programma doen we de toezegging mee te werken aan de ontwikkeling van Nul-op-de-Meter woningen.

Als flinke stap daarbij hebben we toegezegd 'all-electric' energie neutrale woningen te realiseren in de wijk Rijnvliet in Leidsche Rijn.

Dit is een eerste stap naar realisatie van het Utrechts Energie Plan, dat voorziet in een energie neutrale stad en een afkoppeling van het gasnet. Daarnaast zijn in 2017 verschillende gesprekken

<sup>1</sup> Conform de definitie die gesteld is in de tertiaalrapportages 2017-2 en 2017-3

met de gemeente Utrecht en belanghebbende partijen gevoerd om te komen tot een aardgasloos Overvecht Noord. Dit heeft geresulteerd in een (pilotwijk) projectaanpak voor deze wijk, waarbij de belanghebbende partijen de wijk voor 2030 aardgasloos gaan maken.

Tot slot kent het investeringsprogramma een groot aantal renovaties in onze woningvoorraad. Bij elke renovatie is het uitgangspunt ten minste label B en zo mogelijk beter.

## Labelstappen

In totaal zijn er in het verslag jaar 1261 labelstappen gemaakt. Dit zijn 125 labelstappen minder dan de doelstelling. Dit wordt veroorzaakt door opstarten van en strategisch onderzoek van het wooncomplex aan de Rembrandtkade waardoor er geen energetische maatregelen zijn genomen in 2017. Vanaf 2011 tot aan 2020 moeten we gemiddeld 700 labelstappen per jaar halen om de doelstelling van energielabel B te behalen. Het totaal aantal gerealiseerde labelstappen komt nu uit op 850, waardoor we ruim op koers liggen om in 2020 energielabel B te behalen.

Gerealiseerde labelstappen	2017	2016
Renovaties	1.186	680
Diverse planmatige energieprojecten	75	155
<b>Totaal</b>	<b>1.261</b>	<b>835</b>

## Energiebesparingscampagne

In 2016 gaven de Utrechtse corporaties in samenwerking met de gemeente Utrecht gratis energieadviezen aan belangstellende huurders. In 2017 hebben wij aan 150 huurders adviezen gegeven.

## Onderzoek en ontwikkeling

In het kader van onze duurzaamheidsambities onderzoeken wij of het voor de 10-hoog flat aan de Henriëttedreef (58 woningen) mogelijk is een NOM(Nul-Op-de-Meter) of zelfs energiepositief-concept te ontwikkelen waarbij de bewoner centraal staat.

De sleutel voor een dergelijke aanpak ligt in schaalgrootte. Het woningtype zoals in Overvecht is toegepast, leent zich bij uitstek voor een dergelijk aanpak. Om deze reden hebben we in nauwe samenwerking met o.a. Bosch/Nefit Research, Utrecht Sustainability Institute en de Universiteit Utrecht een Top Sectoren Urban Energy subsidieaanvraag voorbereid met het doel binnen een industriële aanpak te komen tot een bewonersvriendelijke energiepositieve en duurzame energievoorziening.

In 2017 heeft is een eerste "proof of principle" ontwikkeld. De resultaten geven aan dat het concept haalbaar uit te voeren is. Voor de tweede fase, de veldtest-fase, is eind 2017 de tweede fase TKI-subsidie aangevraagd. Deze is door TKI (Topconsortia voor Kennis en Innovatie) toegekend. De subsidiecommissie heeft teruggegeven dat zij het genoemde concept zeer interessant vindt voor verdere ontwikkeling en schaalvergroting. In navolging hiervan bereiden wij, samen met de gemeente Utrecht een additionele subsidieaanvraag voor bij de ministeries BZK en EZ om de daadwerkelijke schaalvergroting (en extra werkgelegenheid) voor de stad Utrecht te organiseren. De resultaten van deze additionele ministeriële aanvraag zal Q1 van 2018 bekend worden.

Verder zijn wij in 2017 gestart met de uitwerking van een proces om binnen haar duurzaamheidsprojecten de EPV-vergoeding systematiek door te voeren. De eerste projecten die hiervoor als pilot zullen dienen zijn het nieuwbouwproject Rijnvliet en het renovatieproject Livingstonelaan. In 2018 zullen hiervoor de eerste resultaten beschikbaar komen.

In 2017 is door de Europese Commissie binnen het Horizon 2020 programma het subsidie IRIS-project toegekend. Bo-Ex vormt naast gemeente Utrecht een belangrijke consortiumpartner voor dit project. De Kanaleneiland-Zuid aanpak is integraal onderdeel van het IRIS-project. 2017 heeft vooral in het teken gestaan van de voorbereidingen en in 2018 zullen daadwerkelijk de eerste clusters in Kanaleneiland binnen het project worden uitgevoerd. Hierbij zal onder andere de all-electric energie neutrale aanpak worden toegepast in de bestaande bouw.

#### Evaluatie brandstofceltechnologie

Deze pilot is in 2017 geëvalueerd. De uitkomst hiervan is dat we hier voorlopig niet mee doorgaan. De technologie moet eerst doorontwikkeld worden.

## 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 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat
Bo-Ex is gestart met de uitvoering van groot onderhoud en renovatie van respectievelijk Kanaleneiland (96 woningen) en J.D. van der Waalsstraat en Van Humboldtstraat (35 woningen).	Gerealiseerd
Bo-Ex is gestart met het opzetten van een bouwstroom voor Wijk Kanaleneiland, de Intervamflats, in totaal 384 woningen.	Gerealiseerd
Bo-ex is gestart met het ontwikkelen van een renovatieplan voor de wijk Overvecht, totaal 174 woningen.	Gerealiseerd
Bo-Ex is gestart met het opstellen van een gezamenlijk plan van aanpak met de bewonerscommissie 507 om te komen tot een gedragen plan voor het complex.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft een vastgoedinformatiesysteem gebaseerd op BIM-principes ontwikkeld en geïmplementeerd.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft het beleid ten aanzien van precisieonderhoud doorontwikkeld, hetgeen tot uiting komt in: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. De onderhoudslabelingsmethode is vastgesteld;</li> <li>b. Processen en ICT-landschap zijn ingericht;</li> <li>c. Een rapportagesysteem is opgezet.</li> </ul>	Gerealiseerd
Een herijkte meerjarenonderhoudsbegroting conform de uitgangspunten van precisieonderhoud is vastgesteld.	Niet gerealiseerd. Start in 2018
Bo-ex heeft 40% van haar woningen van het 'Bo-Ex onderhoudslabel' voorzien.	Gerealiseerd
Ten minste 20% van de woningen van Bo-Ex heeft een 'Bo-Ex onderhoudslabel' en voldoet aan de door Bo-Ex gestelde VGD-norm.	Gerealiseerd

### 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 2017 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 2017 is een digitaal dashboard ingericht, waarin 40% van ons bezit is ingevoerd. 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.

---

## Renovatie

### Hoograven

Voortbouwend op onze 2006-ervaringen met de Rietveldwoningen aan de Robijnhof, is in 2014 draagvlak verkregen om de 388 woningen aan de Rijnesteinhof en Tjepmahof op gelijke wijze onderhoudstechnisch aan te pakken. De architectuur van Rietveld wordt gerespecteerd en hersteld. In het sociaal plan staan logeerwoningen centraal. Voor de woningverbetering wordt geen huurverhoging gevraagd en label B is uitgangspunt. In 2016 hebben de woningen de gemeentelijke monumentenstatus gekregen.

In 2015 en 2016 zijn respectievelijk fase 1 en 2 opgeleverd. In 2017 is planfase 3 opgestart en bijna volledig opgeleverd. Het laatste deel wordt in 2018 opgeleverd, dit betreft voornamelijk de buitenruimte. Na oplevering wordt het project feestelijk met alle bewoners afgesloten, waarbij de bewoners betrokken worden bij de organisatie hiervan.

### Kanaleneiland

Voor Kanaleneiland is samen met de gemeente en de andere Utrechtse woningcorporaties een gebiedsplan opgesteld met een integrale aanpak van zowel de woongebouwen als de woonomgeving en zet in op duurzaamheid, verbetering woonomgeving en onderhoud van de woningen. De gemeente pakt de woonomgeving aan door straten, pleinen en parken op te knappen. De woningcorporaties knappen hun woningen op.

In 2017 is de realisatie van het plan Stanleylaan II gestart (48 portieketagewoningen). Dit project is ook in 2017 opgeleverd. Begin 2018 zal Livingstonelaan III starten (ook 48 portieketagewoningen).

Aan de hand van de aanbesteding van deze complexen wordt een bouwstroom opgezet voor de overige, soortgelijke woongebouwen in dit deel van de wijk. Dit betreft dan nog eens 384 woningen. Voor verdergaande verduurzaming in de

renovatieplannen is in 2017 door de Europese Commissie een Europese subsidie toegekend, te weten H2020. In 2018 wordt dit verder vorm en inhoud gegeven.

### Tuinwijk

Bo-Ex bezit in deze wijk nog één vooroorlogs woningcomplex, bestaande uit 35 woningen aan de Van Humboldtstraat / J.D. van der Waalsstraat. Eind 2015 is met de bewonerscommissie consensus bereikt over het plan. In juni en juli van 2016 heeft vervolgens de draagvlakmeting plaatsgevonden met een positief resultaat van 85,7% instemming. Het vereiste draagvlak van 70% is daarmee ruimschoots behaald. In het derde kwartaal van 2017 is gestart met de uitvoering van de renovatie en deze zal medio 2018 worden opgeleverd.

### Overvecht

Zoals onder hoofdstuk 7 Duurzaamheid vermeld, is in 2017 met de inzet van subsidie een renovatie met verregaande verduurzamingsmaatregelen van het appartementengebouw aan de Henriëttedreef (58 woningen) voorbereid. Gekeken wordt of deze aanpak ook van toepassing kan zijn voor het appartementengebouw aan de Hanoidreef (116 woningen).

### Project 507

Na een intensief proces van hernieuwd contact is in het eerste tertiaal van 2017 met de Toekomstclub voor project 507 (Lombok) een samenwerkings-overeenkomst gesloten. Na het tekenen van deze overeenkomst zijn we in overleg met de Toekomstclub gestart met het uitvoeren van het technisch onderzoek. De uitkomsten hiervan worden begin 2018 verwacht.

## Onderhoud

De kosten van het onderhoud van het bezit vormen jaarlijks een grote exploitatielast. In 2017 is voor een bedrag van € 12.775.000 aan onderhoud besteed. Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

Lasten onderhoudsactiviteiten x € 1.000	Begroting 2017 *)	Realisatie 2017	Realisatie 2016
Mutatieonderhoud	1.116	711	593
Serviceonderhoud	1.409	1.429	1.383
Planmatig onderhoud	7.589	6.528	6.957
Contractonderhoud	1.347	1.359	1.209
Overig onderhoud	570	569	464
Onderhoud intern uitgevoerd	- 895	- 588	- 619
Toegerekende organisatiekosten	2.724	2.767	2.771
<b>Totaal</b>	<b>13.860</b>	<b>12.775</b>	<b>12.758</b>

\*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

### 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 serviceabonnementen waarbij de onderhoudsverplichting van huurders door Bo-Ex is overgenomen. Het serviceonderhoud is nagenoeg conform begroting, maar ten opzichte van 2016 wel gestegen. Dit komt door een stijging in de serviceverzoeken.

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 lager dan begroot.

### Planmatig onderhoud

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 kosten voor planmatig onderhoud zijn lager uitgekomen dan begroot. De belangrijkste oorzaak hiervoor is gelegen in de integrale aanpak van planmatig onderhoud die is ingezet waarbij werkzaamheden gebundeld worden aanbesteed. Daarnaast heeft er voor een specifiek cluster een strategische heroverweging plaatsgevonden waardoor er in 2017 geen planmatige werkzaamheden hebben plaatsgevonden

### Overig Onderhoud

Overig onderhoud zijn activiteiten die niet geen planmatig karakter hebben of een verwijzing hebben naar service- en mutatieonderhoud. Bijvoorbeeld de eigenarenbijdrage voor onderhoud aan huurwoningen binnen de VvE.

## 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 2017 heeft dit betekend dat voor 237 woningen dit keurmerk is verkregen. 23% van onze voorraad voldoet ultimo 2017 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 20% op materiaal- en arbeidskosten als zij door Bo-Ex veilig hang- en sluitwerk laten aanbrengen.

### Asbestsanering

In 2015 hebben we een nieuw asbestbeleidsplan vastgesteld waarin het Aedes-protocol Asbestverwijdering is opgenomen. Dit beleidsplan heeft als uitgangspunt dat in een periode van 10 jaar de woningvoorraad van Bo-Ex asbestveilig wordt gemaakt. In 2017 hebben in 610 woningen asbestsaneringen plaatsgevonden.

### 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

We zien in de praktijk dat de behoefte aan zorg, begeleiding en eventuele aanpassingen in woningen in elkaars verlengde liggen voor de kwaliteit van wonen. Leefbaarheid is daarnaast een ander containerbegrip die de kwaliteit van wonen en woonomgeving sterk beïnvloedt. Daarom is in het hoofdstuk Wonen en Zorg ook een aantal doelstellingen opgenomen over leefbaarheid.

In een fijne buurt waarin mensen zich veilig en betrokken voelen is doorgaans minder sprake van overlast en andere problemen. Dat is goed voor de verhuurbaarheid en óók voor de waarde van de woningen. In die zin is de kwaliteit van de woonomgeving, de leefbaarheid, dus belangrijk voor zowel de bewoners als voor Bo-Ex.

De Woningwet beschrijft dat dat woningcorporaties, onder bepaalde voorwaarden, mogen bijdragen aan de leefbaarheid. Ook is bepaald dat de investeringen in leefbaarheid zijn gemaximeerd per sociale huurwoning per jaar. We zetten ons dan ook, binnen de gestelde kaders, in om de leefbaarheid voor de huurders te bevorderen.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat
Bo-Ex heeft een eerste schets van de bouwkundige (on)mogelijkheden met betrekking tot de aanpasbaarheid van de woningvoorraad afgerond.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft een plan van aanpak opgesteld t.a.v. van de aanpasbaarheid van de woning en hoe met eventuele aanpassingen wordt omgegaan.	Niet gerealiseerd
Bo-Ex heeft met STOK beleid opgesteld met betrekking tot leefbaarheid, toegespitst op de behoefte en invulling van complexbeheer.	Niet gerealiseerd
Bo-Ex heeft een werkgroep met gemeente, huurdersorganisaties, zorgaanbieders en woningcorporaties opgericht, met als prioriteit het onderzoeken van de mogelijkheden om een aantal woon-zorg initiatieven te realiseren.	Loopt
Bo-Ex heeft met zorgaanbieder Lister bij twee nieuwbouwprojecten woon-zorg initiatieven uitgewerkt.	Loopt

Terugblikkend valt in zijn algemeenheid op dat veel van de oorspronkelijk benoemde resultaten nog niet zijn afgerond. Dit komt door de relevantie van de samenwerking met externe belanghouders, zoals gemeente, buurtteams, STUW-collega's en/of zorginstellingen.

### 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.

Op de volgende pagina wordt een aantal projecten van complexbeheer uitgebreider beschreven. Daarnaast bieden de complexbeheerders ook maatwerk:

- Zo heeft Bo-Ex het achterpad laten aanpassen voor een rolstoel gebonden huurder.
- Een zwaar verwaarloosde tuin is in overleg en samenwerking met de bewoner leeggehaald en geëgaliseerd. Daar heeft de bewoner de tuin zelf verder netjes opgeknapt. Deze tuin was goed voor zo'n 10 overlastmeldingen uit de buurt per jaar. Nu zijn er geen klachten meer van omwonenden en is de huurder erg blij met de aangeboden hulp.

- We hebben meegedacht/meegewerkt aan een alternatief verkeersplan Zambesidreef, waar veel Bo-Ex huurders zich onveilig voelden in het verkeer.
- Er waren wekelijks meerdere stankoverlastklachten aangaande de ZONOR-portieken. Bo-Ex heeft alle afvoerputten in de portieken dichtgezet. De bewoners ondervinden geen stankoverlast meer.
- We hebben waterkranen op de Hanoïdreef verplaatst, nu kan een bewoonster de plantenbakken van de gemeente water geven.
- We hebben extra camera's geplaatst bij locaties met extreme overlast/vernielingen.

#### Pilot van de scooterstalling Oranjerivierdreef

Deze pilot is een succes. Er is geen overlast meer van jongeren die hun scooters in het trappenhuis parkeren. Bovendien heeft de complexbeheerder nu ook contact met de scooterjeugd. De jeugd is daarbij zelf verantwoordelijk voor het netjes houden van de beschikbaar gestelde ruimte. We hebben dan ook besloten om de pilot voor de scooterstalling voort te zetten. Er is vraag naar plekken om scooters veilig te kunnen stallen en we zijn aan het kijken of er zelfs nog een tweede scooterstalling moet komen. Verder heeft een wijkagent een stageopdracht bij Bo-Ex, waarbij gekeken wordt op welke manier de scooterstalling wordt gebruikt.

#### Verder in Overvecht

Er is een project opgestart met de gemeente om ondermijnende criminaliteit in kaart te brengen. Dit is een buurtgerichte aanpak rondom de Gagelhof in Overvecht, waarbij wij later evalueren of dit een succes is en of dat het verder uitgerold kan worden.

Het openbaar groen in Overvecht biedt weinig kwaliteit. Om dit aan te pakken zijn we in gesprek met een hovenier om een tuinenproject in Overvecht op te starten voor dit openbare groen. Het idee is om hen in maart een proeftuin op te laten leveren.

We zijn in overleg met de bewonerscommissie Gloriantdreef om een portiek op knappen. Wij hebben van de bewonerscommissie een concreet voorstel gekregen. Bo-Ex gaat kijken wat haalbaar is.

#### Herstructureringsprojecten

De voorbereidingen voor de renovatie van project 402-B (35 woningen) zijn in het voorjaar van 2017 gestart. De start van de werkzaamheden was in het najaar van 2017. Van de 35 bewoners in het complex verhuizen er 21 mensen terug naar het wooncomplex. Een behoorlijk aantal van hen heeft in 2017 aangegeven naar een andere woning te willen verhuizen na de renovatie. De speciale afspraken die met deze mensen is gemaakt t.a.v. huur zijn vastgelegd in de huurcontracten.

Bij de aanloop naar de renovatiewerkzaamheden heeft het gemeentelijk Buurtteam Noord-Oost in de zomer als experiment een pop-up locatie in het wooncomplex gehad. Doel van deze pop-up was bewoners de weg naar het Buurtteam te wijzen met een zo laag mogelijke drempel. Een aantal bewoners heeft hier gebruik van gemaakt. De realisering van de pop-up locatie past in het beleid van Bo-Ex om de lijnen tussen Bo-Ex en buurtteams te versterken.

#### Ivoordreef

In januari 2014 is de uitslag van de draagvlakmeting over de sloop op de Ivoordreef bekend gemaakt. Er is veel persoonlijke begeleiding ingezet om ervoor te zorgen dat vanaf 2014 bijna alle bewoners met een vast huurcontract van de Ivoordreef verhuisd zijn naar een andere woning. Het resultaat is dat op 31 december 2017 nog 1 woning is bewoond door een bewoner met een vast huurcontract en 1 bewoner die woont via een contract van De Tussenvoorziening.

#### 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 2017 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 2017 heeft Bo-Ex 60 meldingen in behandeling genomen. Het kan dan gaan om gedeeltelijke of gehele onderverhuur. We hebben 43 dossiers afgesloten waarbij er in 31 gevallen geen sprake was van een onrechtmatige situatie. Zes huurders hebben gedurende het onderzoek zelf de huur beëindigd. Vier huurders zijn ontruimd: 2 vanwege huurschuld en 2 vanwege een hennepplantage in de woning. In 1 geval heeft de huurder een boete gekregen omdat de huuropbrengsten hoger waren dan de huur van de woning (€ 1600,-).

### Aanpak thuisteelt hennep

Hennepplantages geven overlast en kunnen leiden tot gevaarlijke situaties. Om goed en snel in te kunnen grijpen bij bedrijfsmatige thuisteelt van hennep, neemt Bo-Ex deel aan het regionale Hennepconvenant. Dit is een overeenkomst tussen de politie, de gemeenten, het energiebedrijf, de belastingdienst, de uitkeringsinstanties, institutionele beleggers en de woningcorporaties. Het convenant zorgt voor mogelijkheden om beter samen te werken en informatie uit te wisselen.

In 2017 zijn er 18 meldingen voor een mogelijke wietplantage geweest over onze huurwoningen. In 4 daarvan is daadwerkelijk een kwekerij aangetroffen. In alle 4 de gevallen leidde dit tot de beëindiging van de huurovereenkomst met de huurder. Twee huurders zegden zelf de huur op en twee van de huurders zijn ontruimd (waarvan 1 in combinatie met een huurachterstand).

### 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 2017 is het project gecontinueerd.

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 2017 hebben we in één situatie gebruik gemaakt van het Laatste-Kans beleid.

### Buurtteams

In 2015 is de zorgaanpak in Nederland veranderd door de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Gemeenten werden daarmee verantwoordelijk voor het ondersteunen van de zelfredzaamheid en participatie van mensen met een beperking. De ondersteuning moet erop gericht zijn dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Utrecht is dat gaan doen met buurtteams. De buurtteams kunnen ondersteunen bij veel verschillende problemen.

Inmiddels zijn er 18 buurtteams actief in Utrecht. Iedere buurt heeft een buurtteam sociaal en een buurtteam jeugd & gezin. Doel van de buurtteams is het creëren van één loket per buurt voor vragen van bewoners over allerlei leefgebieden. Veel van het gevestigde welzijnswerk, woonbegeleiding en andere bewonersondersteuning is opgegaan in de buurtteams. Gespecialiseerde zorg biedt het buurtteam niet. Hiervoor blijven andere organisaties verantwoordelijk.

Voor onze medewerkers is duidelijk waar een huurder met een hulpvraag naar doorverwezen kan worden. Medewerkers van het buurtteam weten ook welke wooncomplexen in hun gebied staan en welke corporatie daarvan de eigenaar is. Een medewerker van het buurtteam weet dus ook de weg naar Bo-Ex goed te vinden.

Omgaan met verward gedrag

Bo-Ex nam in 2017 het initiatief met zorginstelling Altrecht om meer bekendheid en minder handelingsverlegenheid te ontwikkelen binnen Bo-Ex bij het omgaan met huurders met verward gedrag, ook wel genoemd psychische kwetsbaarheid.

In het regionaal schakelteam verward gedrag midden-West ondersteunt Bo-Ex 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.

Dit initiatief heeft ertoe geleid dat binnen Bo-Ex drie medewerkers de EHBO-cursus voor het herkennen en reageren op psychische problematiek hebben gevolgd: de zogeheten Mental Health First Aid Kit. Ook is contact gelegd met Samen Sterk Zonder Stigma. Een van de uitwerkingen van de negen bouwstenen ter ondersteuning bij de opzet van de persoonsgerichte aanpak van mensen met verward gedrag.

Tot slot is in Utrecht in 2017 een pilot van start gegaan rondom GGZ in de wijk. Bo-Ex heeft hierin proactief deelgenomen, waardoor we de lijnen tussen medewerkers van Bo-Ex, het buurtteam en GGZ in de wijk hebben versterkt.

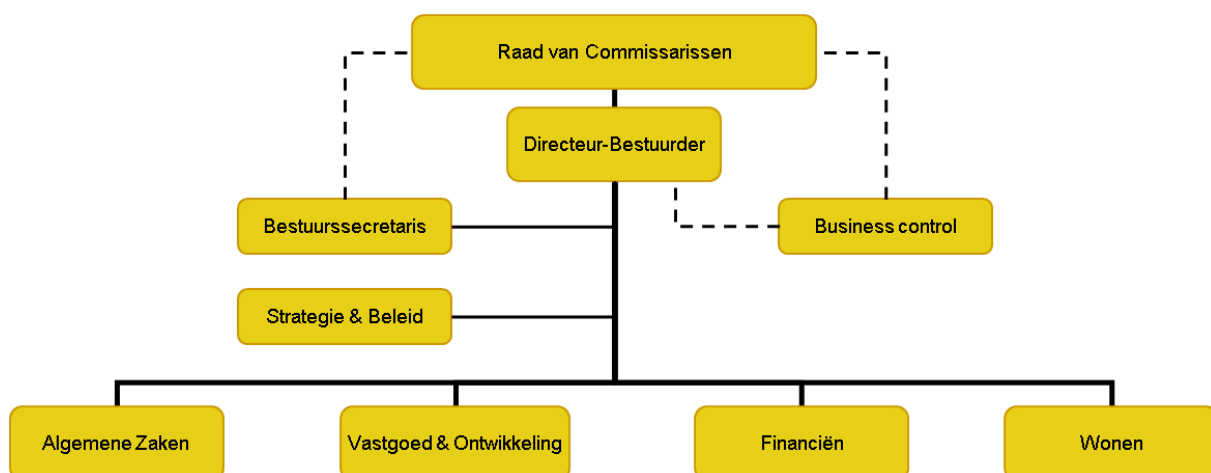
---

## 10. Organisatie

Ondernemingsplan en Jaarplan 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat:
Bo-Ex weet wat de organisatie onder klantgericht handelen verstaat en wat zij daarbij van haar werknemers verlangt.	Gestart in 2017, uitwerken in 2018
Het ziekteverzuim is lager of gelijk aan 5%.	Gerealiseerd (4,44%)
Bo-Ex heeft klantgericht handelen als kerncompetentie vastgesteld.	Verplaatst naar 2018
Bo-Ex is duidelijk over het gedrag wat wordt verlangd in het kader van haar kernwaarden SPORT.	Verplaatst naar 2018
Bo-Ex heeft haar kernwaarden SPORT en kerncompetentie 'klantgericht handelen' een expliciet onderdeel van de functionerings- en beoordelingscyclus gemaakt.	Verplaatst naar 2018
Bo-Ex heeft minimaal twee introductie trainingen "verbindende communicatie" voor haar medewerkers georganiseerd.	Gerealiseerd.
Bo-Ex heeft minimaal twee bijeenkomsten met haar leidinggevend kader georganiseerd, waarbij een of meer leidende principes aan de orde zijn geweest.	Niet gerealiseerd.
Bo-Ex heeft op de afdeling Vastgoed en Ontwikkeling een innovatiefunctie ingericht.	Gerealiseerd
Bo-Ex heeft een informatiebeheerplan opgesteld en geïmplementeerd.	Gereed, begin 2018 implementatie
Bo-Ex heeft een informatiebeveiligingsplan opgesteld en geïmplementeerd.	Deels gerealiseerd.
Bo-Ex heeft het proces ten aanzien van informatievoorziening vorm gegeven en heeft de organisatorische inbedding ervan vastgesteld.	Gerealiseerd.

### Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Bo-Ex is gedurende 2017 niet gewijzigd.

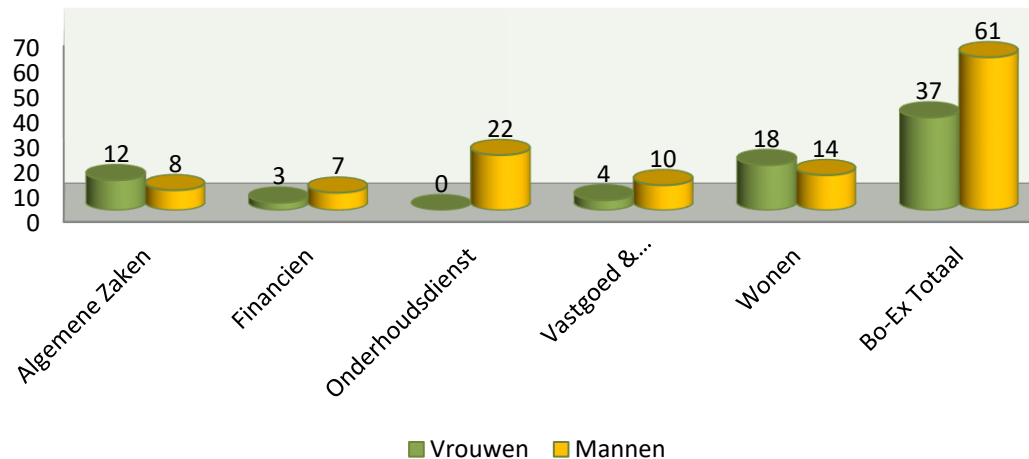




## Personeel

### Bezetting

Eind 2017 bedroeg het aantal medewerkers in voltijdseenheden 90,7 fte. Er is een aantal medewerkers dat gebruik maakt van ouderschapsverlof. Het totaal aantal voltijdseenheden komt hiermee op 89,9. Dit komt overeen met 98 medewerkers in dienst. Op dat moment bestonden er twee vacatures. De personeelsbezetting bestond uit 37 vrouwelijke en 61 mannelijke medewerkers. De bezetting over de afdelingen liet het volgende beeld zien:



\* In de gegevens van Algemene Zaken, het Bestuur en de afdeling Strategie & Beleid zijn samengevoegd weergegeven.

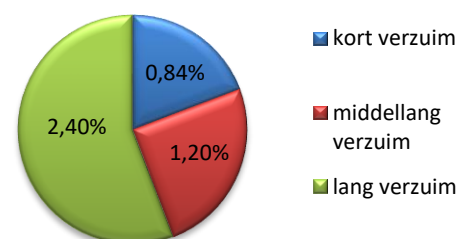
De totale bezetting bedraagt 90,7 FTE en ligt daarmee 4,9 FTE hoger dan begroot (85,4 FTE) in het jaarplan 2017. Deze 4,9 FTE wordt deels veroorzaakt door het besluit tot het opzetten van een telefoonteam bij de afdeling Wonen en deels door wijziging van een beperkt aantal uren van medewerkers van AZ, V&O en Wonen. Een deel van de uitbreiding is van tijdelijke aard en in het kader van de beheerlasten is door het MT een aantal maatregelen getroffen om een verdere stijging van de personeelslasten te voorkomen.

Bezetting	2017	Begroting 2017	2016
Personeelsomvang absoluut	98	92	86
Personeelsomvang in FTE	90,4	85,4	81,0

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2017 bedroeg 4,44%. Daarmee is het ziekteverzuim ten opzichte van 2016 met 0,24%-punt licht gedaald. Dit komt door een daling in het lang verzuim (-0,54% t.o.v. 2016). Ook het kort verzuim is licht gedaald (-0,06% t.o.v. 2016). Het middellang verzuim is daarentegen wat gestegen (+0,36% t.o.v. 2016). Het afgelopen jaar is er geen relatie gevonden tussen verzuim in relatie tot het werk of werkdruk.

### Verzuim 2017 4,44 %



### 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 2017 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. 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 aanschaf van een nieuw personeelssysteem, de werkdruk en de invoering van een nieuw geheimhoudings- en belangenverstrengelingsprotocol.

### Werkdruk

In 2017 zijn we gestart met het project Aanpak van Werkdruk. Dit wegens het toenemend aantal signalen van verhoogde werkdruk (stressklachten) en onderzoeken van FLOW en de Arbeidsinspectie van werkdruk in de sector.

Voor een structurele en preventieve aanpak worden binnen dit project de volgende 5 stappen doorlopen:

Stap 1: Is er sprake van werkdruk?

Stap 2: Weet waardoor de werkdruk komt

Stap 3: Wat kun je aan werkdruk doen?

Stap 4: Aan de slag?

Stap 5: Heeft je aanpak succes?

In 2017 zijn stap 1 t/m 3 afgerond en hebben geleid tot een top 3 van knelpunten en maatregelen op organisatie- en afdelingsniveau. Op basis hiervan heeft de projectgroep een plan van aanpak geformuleerd voor de organisatie en de leidinggevenden doen hetzelfde met hun medewerkers op afdelingsniveau. In 2018 zal dit project worden gecontinueerd.

Daarnaast hebben we in 2017 deelgenomen aan het project Vitale Corporaties vanuit FLOW. Hierbij konden medewerkers deelnemen aan een vitaliteitsonderzoek gevolgd door een persoonlijk adviesrapport en een 3-daagse lichaamsmeting gevolgd door een coachingstraject. Tenslotte hebben we 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, ontspanningsmomenten, fruit en gezonde smoothies aangeboden.

## Overige activiteiten

### ICT

De werkzaamheden voor de livegang 'Release 2016' zijn op 9 oktober 2017 met de livegang daarvan afgerond. Het gehele traject is soepel verlopen. Na de livegang hebben wij het traject geëvalueerd. De uitkomsten van deze evaluatie worden meegenomen in de volgende releases. Op basis van de ervaring van deze release moet geconcludeerd worden, dat de jaarlijks releases een behoorlijk beslag leggen op de organisatie. Major 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 om zo op de begeleidingskosten te kunnen besparen. Voor de Release 2017 (in 2018 uit te voeren) zijn deze uitgangspunten ten aanzien van de begeleidingskosten meegenomen.

### Innovatiefunctie

De innovatiefunctie bestaat niet zozeer uit één persoon op de afdeling V&O, maar gaat om het stimuleren van innovatief denken bij verschillende medewerkers. Hierbij is ruimte voor het volgen van cursussen en opleidingen, of het deelnemen aan netwerken. Om hier meer structuur aan te geven worden in 2018 themasessies georganiseerd voor alle geïnteresseerden binnen de organisatie.

### Informatievoorziening

Gedurende 2017 is gewerkt aan de opzet van de informatievoorziening. Dat gebeurt onder meer door voor een beperkt aantal onderwerpen rapportages te realiseren die breed gedragen zijn en waarvoor verantwoordelijkheid wordt genomen.

Deze aanpak vormt de blauwdruk voor de verdere opzet van een managementinformatiesysteem. Een integrale aanpak waarbij wordt gewerkt aan de drie pijlers van een goede informatievoorziening namelijk:

- de informatievoorziening
- het informatiebeheer
- de informatieorganisatie.

Als leidend uitgangsprincipe worden de standaard rapporten genomen.

De rapportages Leegstand, Passend toewijzen, '80-10-10' en Betalingsachterstanden zijn ondertussen opgeleverd. 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. Dit heeft als bijkomend voordeel dat meer medewerkers inzicht krijgen in de bovengenoemde rapportages en de totstandkoming daarvan.

Eind november 2017 is gestart met de rapportage Niet Planmatig Onderhoud en is gekozen om een rapportage Huursombenadering als extra rapportage toe te voegen.

### Processen

In 2017 zijn een aantal kernprocessen herijkt en opnieuw beschreven. Met behulp van externe ondersteuning is het verhuurmutatieproces (inclusief alle sub-processen) en het proces van dagelijks onderhoud samen met de betrokken functionarissen doorgenomen. Dit heeft geresulteerd in een aantal verbeterpunten.

### Aedes-Benchmark (over 2016)

De Aedes-benchmark 2017 onderscheidt vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Elk prestatieveld bestaat uit één of meerdere deelscores. Goed om bij stil te staan is dat het de dVi-gegevens over 2016 betreft.

Het Aedes-bestuur heeft besloten dat Aedes dit jaar voor het eerst voor alle prestatievelden letters toekent. 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.

	2017	2016	2015
Score	CB	CA	BA

Resultaten	2017			2016		
	Benchmarkpositie		CB	CA		
	Uw score	Gemidd sector	Uw letter	Uw score	Gemidd sector	Uw letter
<b>Prestatieveld Huurdersoordeel</b>			<b>C</b>			<b>C</b>
Nieuwe huurders	7,3	7,5	C	6,8	7,5	C
Huurders met reparatieverzoek	7,1	7,5	C	6,8	7,4	C
Vertrokken huurders	6,9	7,4	C	6,9	7,2	C
<b>Prestatieveld Bedrijfslasten</b>			<b>B</b>			<b>A</b>
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 829	€ 790	B	€ 786	€ 853	A

Resultaten	2017	2016
Prestatieveld Duurzaamheid	B	Nvt
Prestatieveld Onderhoud & Verbetering	B	Nvt
Prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	C	Nvt

Het rode tabelletje op de vorige pagina toont dat Bo-Ex langzaam maar zeker daalt in de Aedes Benchmark. De bedrijfslasten nemen na vier jaar laag nivo, langzaam toe (2016). De waardering voor onze kwaliteit van dienstverlening (2017) neemt af. Dat bevalt ons allerminst, vandaar dat wij inzetten op verbetering van beide prestatievelden.

## Bestuur

Het Bestuur bestond van 1 januari tot op 28 februari 2017 uit de heer ir. J.J.G.M. Klinkenberg. Wegens het vervroegd pensioen van de heer Klinkenberg is mevrouw drs. M. Eleveld met ingang van 1 februari benoemd als directeur en met ingang van 1 maart tot bestuurder. 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 2017 de afdelingen Algemene Zaken, Financiën, Vastgoed & Ontwikkeling en de afdeling Wonen. Verder kent de organisatie nog een stafafdeling Strategie & Beleid welke direct onder het Bestuur valt.

Het managementteam bestond per 31 december 2017 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 2017 geen wijziging opgetreden

## 11. Governance

Governance in enge zin gaat over het besturen van een organisatie en 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 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat:
Bo-Ex heeft invulling gegeven aan het controleprotocol en heeft opvolging gegeven aan het vastgestelde auditplan.	Niet gerealiseerd
Bo-Ex is gestart met het beschrijven en van haar kernprocessen en heeft een plan van aanpak vastgesteld om de overige processen op gelijke wijze vast te leggen.	Gerealiseerd en werkend.
Bo-Ex heeft risicomanagement geïmplementeerd.	Gerealiseerd.
Bo-Ex heeft het risicobeheer ingericht, zodat de organisatie zowel procesgericht als risicobewust werkt.	Gerealiseerd.
Bo-Ex heeft een rapportage geïntegreerd in haar perioderapportages waaruit blijkt dat zij haar risico's beheerst.	Gerealiseerd.
Bo-Ex heeft een compliance beleidsplan opgesteld en geeft hier uitvoering aan.	Gerealiseerd

In 2017 is veel tijd besteed aan het voldoen aan wet- en regelgeving en alles wat er voor nodig is om actualisaties te borgen. De Veegwet 2017 veroorzaakte aanpassingen in vrijwel alle reglementen en in de statuten. De Autoriteit woningcorporaties hechtte haar goedkeuring aan onze actualisaties. Daarnaast zijn het implementeren van de Warmtewet en het voldoen aan- en de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (voorheen de Wet Bescherming Persoonsgegevens) dat per mei 2018 verplicht zal

zijn, belangrijke aandachtsvelden binnen de organisatie. 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 compliancerisico's. De interne werkgroep Compliance & Integriteit komt regelmatig bij elkaar om ontwikkelingen te bespreken.

### 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. We hebben onze interne beheersing op bovengenoemd principe gebaseerd. De primaire verantwoordelijkheid ('first line') voor de interne beheersing en uitvoering van interne controles is belegd bij de proceseigenaren en het management.

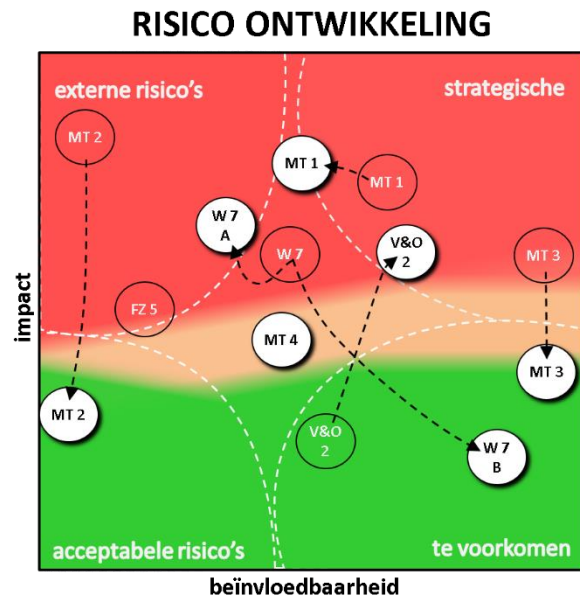
Gaandeweg 2017 bleek dat de 'second line' en 'third line' geen goede invulling kreeg door interne werkdruk en rolverwarring. Eind 2017 is besloten om Businesscontrol echt onafhankelijk te positioneren. Begin 2018 is een externe businesscontroller benoemd.

## Risicomanagement

Het risicomanagement binnen Bo-Ex is in 2017 nieuw vormgegeven. Na een jaar intensief samenwerken met collega's van de werkvloer is de nieuwe bewustwordingsmethode hoe met risicobeheer om te gaan geïmplementeerd.

De afbeelding toont de toprisico's waarop de bestuurder persoonlijk acteert, uiteraard bijgestaan door de afdelingsmanagers. Risico's die in het groene veld staan worden beheerst door de managers en blijven in de periodieke rapportages naar de Raad van Commissarissen buiten beeld. Overigens zijn die wel te bekijken: de werkkaart met alle risico's hangt in de bestuurskamer en is daar voor bezoekers te zien en te bespreken.

De pijl toont van waar het risico sinds de vorige rapportage (elk tertiaal) is verplaatst.



De risiciokaart beschouwend zijn er ultimo 2017 vier risico-ontwikkelingen die in het oog springen:

1. W7 is gesplitst in de twee zakelijke huur zorginstellingen waarbij er één ons zorgen baart. In de volgende rapportage zal de huurder die in het groene gebied staat, uit de rapportage vallen.
2. MT2 is verplaatst naar niet beïnvloedbaar / redelijk acceptabel. De landelijk politieke ontwikkelingen volgen we op de voet, zien we aankomen en we weten dat we er mee moeten omgaan. Dit onderwerp vervalt per begin 2018.
3. FZ5 (de wetgever → uitvoerende instantie faalt) is vervallen. Gebleken is dat de uitvoerende diensten inmiddels goed inspelen op wijzigende wetgeving.
4. MT4 is nieuw. Risico-oorzaak is het ontbreken van kwalitatieve analyses waardoor de kwaliteit van onze strategische besluitvorming onvoldoende is. De risicogebeurtenissen zijn dan zwak gefundeerde besluiten; geen consistente beleidslijn omdat er (vaak) op wordt teruggekomen; en lange termijn analyses ontbreken. De gevolgen laten zich raden. De onderbuik zegt dat er niets mis gaat, maar de afwegingen kunnen beter, breder, vollediger in beeld gebracht worden.

2018 staat in het teken van de volgende fase van risicobeheersing: het bewust risico nemen. Het belang van een weloverwogen, expliciete uitspraak over onze risicobereidheid is de essentiële basis van een goede strategische sturing. Onze risicobereidheid geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan bij het realiseren van onze bedrijfsdoelstellingen. De risicobereidheid moet passen binnen datgene wat Bo-Ex kan dragen (de risicocapaciteit) en wil dulden (de risicotolerantie). In 2018 maken wij dat beeldend.

In 2017 benoemden wij risico's, risicogevolgen en activeerden de volgende risicobeheersmaatregelen.

Strategische risicogebieden		
Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
<b>Geen betaalbare / haalbare nieuwbouwlocaties.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Druk op betaalbaarheid en beschikbaarheid.</li> <li>• Bouwprogramma Bo-Ex stopt.</li> <li>• Oplopende wachttijden woningzoekenden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politiek overtuigen.</li> <li>• DMO laten meedenken.</li> <li>• Eigen gebouwen transformeren.</li> <li>• Acquisitie structureren.</li> </ul>
<b>Cultuur werkt de organisatieontwikkeling tegen.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faalkosten en inefficiëntie.</li> <li>• Boze medewerkers.</li> <li>• Ziekteverzuim neem toe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leiderschapstraject MT.</li> <li>• OTO-ontwikkelplan.</li> <li>• Borgen in Ondernemingsplan.</li> </ul>

Strategische risicogebieden		
Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
<b>Slechte kwaliteit van strategische besluitvorming.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet doelmatige inzet van middelen.</li> <li>• Belanghouders spreken ons aan.</li> <li>• Verscherpte toezichtstelling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Álle belangen bij besluiten in het MT bespreken.</li> </ul>
<b>Bezuinigingen bij zorginstellingen, onze zakelijke groothuurders.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgbezit kan niet goed verhuurd worden, of alleen goedkoper.</li> <li>• Voorzieningen treffen om achterstanden op te vangen.</li> <li>• Kans: transformeren tot woonruimte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuur spreken en voeling houden.</li> <li>• Incassoproces strak monitoren.</li> </ul>
<b>Prijsstijging (nieuwbouw) kosten.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plannen worden uitgesteld.</li> <li>• Inboeten op kwaliteit en duurzaamheid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale blik op slim inkopen.</li> <li>• 'Duurzaamheid' boven het vastgoedprojectniveau tillen.</li> <li>• Informatie verzamelen én gebruiken als strategie op projectontwikkeling.</li> </ul>

Operationele risicogebieden		
Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
<b>Onjuiste en onbruikbare data.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Processen worden verstoord: faalkosten.</li> <li>• Besluiten op basis van onjuiste informatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datahuishouding heeft prioriteit.</li> <li>• Scenario's over de verkrijging, de invoer, de bewerking en het gebruik van de data.</li> <li>• Integrale benadering van die data die wij intern opslaan en op basis waarvan besluiten worden genomen.</li> </ul>
<b>Verwachtingen van huurders door onze uitspraken.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontevreden huurders dus en tegenreacties.</li> <li>• Faalkosten om e.e.a. recht te zetten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwachtingen 'superscherp' neerzetten. Ook binnen Bo-Ex</li> <li>• Met één mond praten.</li> <li>• De wij-gedachte uitstralen en naleven.</li> </ul>
<b>Nieuwe energieconcepten slaan niet aan.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onze duurzaamheids-doelstellingen worden niet behaald.</li> <li>• Woonlasten dalen niet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiecoach inzetten.</li> <li>• Klein beginnen, bemind maken.</li> <li>• Eindgebruikers erin betrekken.</li> <li>• Maatwerk-antwoorden geven.</li> </ul>
<b>Uitstel van groot onderhoud en renovaties.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontevreden huurders én medewerkers.</li> <li>• Onderhoudskosten stijgen.</li> <li>• Juridische procedures.</li> <li>• Imagoschade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot en langdurig inkoopbeleid.</li> <li>• De kwaliteit blijven monitoren.</li> <li>• Scenario's doorrekenen.</li> </ul>
<b>Toename kwetsbare doelgroep (ouderen &amp; zorg).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer incidenten in buurten.</li> <li>• Buren beroepen zich op Bo-Ex.</li> <li>• Meer tijdelijke woningaanpassingen via WMO.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer tijd en kennis beschikbaar voor sociaal beheer en verward gedrag.</li> <li>• Contacten met gemeentelijke wijkteams hechter maken.</li> <li>• Samen optrekken met collega corporaties.</li> <li>• Feiten verzamelen, niet alleen verhalen.</li> </ul>

## Operationele risicogebieden

Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
<b>Onscherp beeld op dienstverlenings-behoefte.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De huurder ervaart slechte dienstverlening.</li> <li>• De medewerker wordt onzeker.</li> <li>• Faalkosten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visie op dienstverlening is in de maak.</li> <li>• Medewerkers competenties trainen.</li> <li>• Ondertussen het gezonde verstand gebruiken.</li> </ul>
<b>Kennis en kunde over het automatiserings-systeem faalt.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkeerde informatie, besluiten en verantwoording.</li> <li>• Toename werkdruk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begeleiding door externen om kennis te vergroten, systeem te verbeteren en formats te bouwen.</li> <li>• Capaciteit vrijmaken om externe af te lossen.</li> </ul>
<b>Onvoldoende bewonersparticipatie bij projecten.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontevreden huurders.</li> <li>• Vertraging van projecten.</li> <li>• Faalkosten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer inzet van onze kant.</li> <li>• Openstaan voor andere vormen van participatie.</li> </ul>
<b>Geen geactualiseerde kernproces beschrijvingen.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Processen verlopen niet efficiënt.</li> <li>• Er is geen basis voor audits.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capaciteit vrijmaken.</li> <li>• Procesbeschrijvingen structureren en in auditplan opnemen.</li> <li>• Bewustwording stimuleren.</li> </ul>
<b>Excel als informatiebron.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twijfel over kwaliteit van informatie.</li> <li>• Werkdruk om juiste en correcte rapportages te leveren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelen rapportagetools.</li> <li>• Verbeteren informatiemanagement.</li> </ul>
<b>Administratie scheiding DAEB niet-DAEB werkt niet.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verslaglegging = fout.</li> <li>• Ingrijpen door toezichthouder.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleid niet-DAEB in administratie brengen.</li> <li>• Beheer niet-DAEB bij functionaris beleggen.</li> <li>• Systeemvraagstuk oplossen.</li> </ul>

## Financiële risicogebieden

Risico	Gevolgen	Anticipatie / beheersmaatregelen
<b>Renterisico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen borging.</li> <li>• Geen zekerheid over rentekosten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rentetarief overschrijdt niet het door WSW maandelijks gepubliceerde renteplafond.</li> <li>• Maximaal 15% renterisico.</li> <li>• Norm voor 2017: 3,05%</li> </ul>
<b>Liquiditeitsrisico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet kunnen voldoen aan direct opeisbare financiële verplichtingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blijven voldoen aan borgingsplafond WSW.</li> <li>• Voor korte termijn voldoen door kredietfaciliteit.</li> </ul>
<b>Beschikbaarheidsrisico herfinanciering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onvoldoende middelen beschikbaar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liquiditeitsplanning maandelijks monitoren.</li> <li>• Borgbaarheid door WSW zeker stellen.</li> </ul>
<b>Tegenpartij-risico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegenpartij kan niet aan de financiële verplichtingen voldoen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transacties aangaan met partijen die een rating hebben van 'single A' of vergelijkbaar.</li> </ul>



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

## Compliance

In 2017 hebben meerdere compliance-overleggen plaatsgevonden. Vanuit dat overleg worden de belangrijkste compliance-issues gecoördineerd.

Wij hebben een nieuw geheimhoudingsprotocol vastgesteld, het beleid ter voorkoming van belangenverstremgeling is daarmee aangescherpt.

De klokkenluidersregeling is vernieuwd en heet nu Regeling melden van vermoeden misstand. De regeling is eind 2017 voorgelegd aan de Ondernemingsraad. In 2018 wordt in samenspraak met P&O en de OR een bewustzijnsprogramma opgesteld, met als doel de bewustwording voor compliance te bevorderen.

## Integriteit

In 2017 zijn er 10 meldingen opgenomen in het register integriteitsmeldingen.

- Inzake nevenactiviteiten 2
- Inzake schijn van belangenverstremgeling 7
- Inzake ongelijke behandeling 1

Een van de meldingen heeft geleid tot een onderzoek. Vanuit het onderzoek zijn aanbevelingen gedaan, die opvolging krijgen binnen de organisatie.

## 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 solvabiliteit en liquiditeit vereist.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2017: te behalen resultaten 2017	Resultaat
(voorbereidende) Aanpassing van de administratie, de verslaglegging en de interne controle in het kader van de scheiding DAEB / niet DAEB	Gerealiseerd
Herijken van financieel administratieve procedures.	Is nog onderhanden.
Herijken van de Administratieve Organisatie (AO).	De kernprocessen zijn herijkt en vastgelegd.
Uitvoeren van procesaudits conform het Controleprotocol (IC).	Is nog onderhanden.

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 onder andere 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 Prestatieafspraken 2017 – 2020 vastgelegd en worden toegepast om onze investeringsruimte ten behoeve van de Prestatieafspraken te beoordelen.

Ultimo 2017 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

De integrale beoordeling door de Aw zal op een andere wijze plaatsvinden dan voorheen. Voor wat betreft het verslagjaar 2016 zal dat plaatsvinden in de eerste helft van 2018. Bij het opmaken van dit verslag is de uitkomst van de integrale beoordeling nog niet ontvangen.

### Administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB

Bo-Ex heeft voor een administratieve scheiding gekozen. Het definitieve scheidingsverzoek is door de Aw goedgekeurd in haar brief van 11 oktober 2017.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft in haar brief van 14 november 2017 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2017 tot en met 2019 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 2017 tot en met 2019, zoals dat is ingediend middels de dPi2016.

Bij het algemene beeld concludeert het WSW dat "Bo-Ex een degelijke en financieel gezonde corporatie is die haar zaken over het algemeen goed op orde heeft".

De borgbaarheidsverklaring is door het WSW in haar brief van 14 november 2017 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 control cyclus is een belangrijk aspect van de financiële beheersmaatregelen. De planning en control cyclus 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.

Eind 2016 is een controlplan voor 2017 opgesteld en vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Op basis hiervan is een auditplan opgesteld.

### Investeringsbeslissingen

In 2017 is de investeringsbeslissing genomen voor 1.000 PV-zonnepanelen (€ 2.951.700) en de renovatie van 35 woningen aan de Van Humboldtstraat / J.D. van der Waalsstraat (€ 3.935.000).

## Beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed.

Het vastgoed in exploitatie is in de jaarrekening 2017 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 bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de toekomstige geprognosticeerde exploitatie opbrengsten en -lasten, uitgedrukt in een netto contante waarde.

De marktwaarde in verhuurde staat is hoger is dan de bedrijfswaarde. Dit wordt veroorzaakt door:

- Bij marktwaarde in verhuurde staat wordt (in het doorexploteerscenario) de huur bij mutatie van de woning opgetrokken naar de markthuur, terwijl de huur bij hantering van bedrijfswaarde wordt opgetrokken naar de streefhuur. De streefhuur is voor de woningen voor de doelgroep lager dan de markthuur.
- Bij marktwaarde in verhuurde staat wordt (in het uitpondscenario) de woning bij mutatie verkocht tegen de leegwaarde. Bij hantering

van de bedrijfswaarde wordt uitgegaan van doorexploteer om deze beschikbaar te houden voor de doelgroep.

- Bij de bepaling van marktwaarde in verhuurde staat wordt rekening gehouden met marktconforme beheer- en organisatiekosten en marktconforme vermogenskosten. Bij de bepaling van de bedrijfswaarde worden de volgens eigen beleid vastgestelde beheer- en organisatiekosten ingerekend en wordt gerekend met de door de sector voorgeschreven disconteringsvoet.

Van het vermogen, zoals gepresenteerd in de jaarrekening, zal een totaalbedrag van € 397,7 miljoen niet gerealiseerd worden. Het niet te realiseren deel van het eigen vermogen (51%) vloeit voort uit de bijdrage van Bo-Ex op de aspecten beschikbaarheid (niet uitponden) en betaalbaarheid (niet verhogen naar markthuur).

Naast de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde 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	31-12-2017	31-12-2016
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	1.143.213	1.018.114
<b>Bedrijfswaarde</b>	533.932	543.383
<b>Leegwaarde</b>	1.464.082	1.318.884

- De marktwaarde in verhuurde staat van het totale bezit is 78,1% (2016: 77,2%) van de leegwaarde.
- De bedrijfswaarde is 36,5% (2016: 41,2%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de bedrijfswaarde bedraagt respectievelijk € 777,9 miljoen en € 164,6 miljoen (2016: € 653,3 miljoen en € 174,4 miljoen).
- De solvabiliteit 66,8% en 29,9% (2016: 62,5% en 30,8%).

**DAEB**

Omschrijving	31-12-2017	31-12-2016
<b>Marktwaaarde in verhuurde staat</b>	1.068.373	954.009
<b>Bedrijfswaarde</b>	477.796	489.571
<b>Leegwaarde</b>	1.396.140	1.257.081

- De marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit is 76,5% (2016: 75,9%) van de leegwaarde.
- De bedrijfswaarde is 34,2% (2016: 38,9%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat en voor de bedrijfswaarde bedraagt voor het DAEB bezit respectievelijk € 777,9 miljoen en € 187,3 miljoen (2016: € 653,3 miljoen en € 188,9 miljoen)
- De solvabiliteit respectievelijk 66,9% en 32,7% (2016: 62,6% en 32,6%).

**Niet-DAEB**

Omschrijving	31-12-2017	31-12-2016
<b>Marktwaaarde in verhuurde staat</b>	74.840	64.104
<b>Bedrijfswaarde</b>	56.136	53.812
<b>Leegwaarde</b>	67.942	61.804

- De marktwaaarde in verhuurde staat van het niet-DAEB bezit is 110,2% (2016: 103,7%) van de leegwaarde.
- De bedrijfswaarde is 82,6% (2016: 87,1%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat en voor de bedrijfswaarde bedraagt voor het niet-DAEB bezit respectievelijk € 50,7 miljoen en € 32,0 miljoen (2016: € 39,0 miljoen en € 28,7 miljoen).
- De solvabiliteit respectievelijk 66,6% en 55,8% (2016: 59,4% en 51,8%).

## Jaarresultaat 2017

De onderstaande tabel toont de resultaten over 2017 en de vergelijkende cijfers over 2016. Voorts zijn de cijfers volgens de begroting 2017 weergegeven.

(x € 1.000)	Realisatie 2017	Begroting 2017 *)	Verschil begroting / realisatie 2017	Realisatie 2016
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	28.801	26.383	2.418	29.504
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	1.441	2.515	- 1.074	- 161
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	119.751	11.438	108.313	45.863
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	4	- 31	35	- 324
<b>Leefbaarheid</b>	- 722	- 904	182	- 641
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	- 14.376	- 14.494	118	- 14.387
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>134.899</b>	<b>24.907</b>	<b>109.992</b>	<b>59.854</b>
<b>Belastingen</b>	- 10.360	- 3.140	- 7.221	564
<b>Resultaat deelnemingen</b>	0	0	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>124.539</b>	<b>21.767</b>	<b>102.771</b>	<b>60.418</b>

\*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Het verslagjaar is afgesloten met een resultaat van € 124,5 miljoen na belastingen. In vergelijking met het jaar 2016 is het jaarresultaat na belastingen met € 64,1 miljoen gestegen.

In vergelijking met de begroting van 2017 is het jaarresultaat na belastingen € 102,8 miljoen hoger uitgekomen. Het begrotingsverschil en het verschil met voorgaand boekjaar wordt met name veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed.

*Toelichting op het resultaat.*

(x € 1.000)	Realisatie 2017	Begroting 2017 *)	Verschil begroting / realisatie 2017	Realisatie 2016
<b>Huuropbrengsten</b>	58.369	58.058	311	58.172
<b>Opbrengst servicecontracten</b>	4.067	4.004	63	4.117
<b>Lasten servicecontracten</b>	- 4.064	- 4.212	148	- 4.264
<b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	- 7.298	- 7.515	217	- 6.624
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	- 12.775	- 13.860	1.085	- 12.758
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	- 9.498	- 10.092	594	- 9.139
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>28.801</b>	<b>26.383</b>	<b>2.418</b>	<b>29.504</b>

\*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

*Huuropbrengsten*

De totale huuropbrengsten, na aftrek van de derving, nemen in vergelijking tot het voorgaande jaar af met € 0,2 miljoen. De jaarlijkse huurstijging over het totale bezit per 1 juli 2017 bedroeg 0,56% (vorig jaar 0,75%).

De huurderving van € 0,4 miljoen inzake leegstand en oninbaarheid was nagenoeg gelijk aan vorig jaar en ten opzichte van de begroting € 0,3 miljoen positief.

*Opbrengsten-/ lasten servicecontracten*

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.

<i>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</i> (x € 1.000)	Realisatie 2017	Begroting 2017*)	Vershil begroting/ realisatie 2017	Realisatie 2016
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	191	386	- 195	221
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>	- 7.489	- 7.901	412	- 6.845
<b>Totaal</b>	<b>- 7.298</b>	<b>- 7.515</b>	<b>217</b>	<b>- 6.624</b>

\*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

De personeelslasten bleven nagenoeg gelijk ten opzichte van het voorgaand boekjaar en de begroting. De gemiddelde personeelsbezetting in fte's is 86,7 in 2017 (2016: 80,5).

In de personeelslasten in 2017 is 2,7 fte aan uitzendkrachten (2016: 4,1 fte) opgenomen.

<i>Lasten onderhoudsactiviteiten</i> x € 1.000	Realisatie 2017	Begroting 2017 *)	Vershil begroting / realisatie 2017	Realisatie 2016
<b>Mutatieonderhoud</b>	- 711	- 1.116	405	- 593
<b>Serviceonderhoud</b>	- 1.429	- 1.409	- 20	- 1.383
<b>Planmatig onderhoud</b>	- 6.528	- 7.589	1.061	- 6.957
<b>Contractonderhoud</b>	- 1.359	- 1.347	- 12	- 1.209
<b>Overig onderhoud</b>	- 569	- 570	1	- 464
<b>Onderhoud intern uitgevoerd</b>	588	895	- 307	619
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>	- 2.767	- 2.724	- 43	- 2.771
<b>Totaal</b>	<b>- 12.775</b>	<b>- 13.860</b>	<b>1.085</b>	<b>- 12.758</b>

\*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

De onderhoudslasten zijn nagenoeg gelijk aan het voorgaand jaar. Ten opzichte van de begroting zijn de onderhoudslasten € 1,1 miljoen lager. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

De gemeentelijke heffingen (WOZ-belasting, rioolheffing en waterschapslasten) bedragen totaal € 3,5 miljoen (2016: € 3,6 miljoen) en 6,0% van de huuropbrengsten (2016: 6,1%).

De verhuurderheffing bedraagt € 5,5 miljoen (2016: € 4,9 miljoen). Deze heffing bedraagt 9,5% van de huuropbrengsten (2016: 8,5%).

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit is in 2017 € 0,6 miljoen lager dan de begroting en € 0,4 miljoen lager dan vorig boekjaar.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkopen bedroegen in 2017(bruto) € 7.853.274 voor 36 huurwoningen aan natuurlijke personen (2016: 38 woningen, één garage, één berging). In de begroting was de verkoop van 35 huurwoningen opgenomen voor een (bruto) bedrag van € 7.713.000.

In 2017 is de markt voor verkoopwoningen in Utrecht verder hersteld. De gemiddelde verkoopprijs van de woningen bedroeg € 218.146 (2016: € 194.557).

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

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed	x € 1.000
Overige waardeveranderingen	- 7.566
Toename waarde o.b.v. marktwaarde verhuurde staat	127.317
<b>Totaal</b>	<b>119.751</b>

Overige waardeveranderingen	x € 1.000
PV-Zonnepanelen	- 2.952
Van der Waalsstraat/van Humboldtstraat	- 3.696
Stanleylaan	- 318
Vorbereidingskosten	- 266
Overige	- 334
<b>Totaal</b>	<b>- 7.566</b>

### 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 2017.

Een groot deel van het in 2017 geboekte resultaat bestaat uit niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed (€ 127,3 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 2016 stijgt de marktwaarde ultimo 2017 met ruim 12,3%. De waardeveranderingen zijn niet gerealiseerd en worden voor een groot gedeelte toegevoegd aan de



herwaarderingsreserve, hetgeen betekent dat ze niet vrij beschikbaar zijn.

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Leefbaarheid

De kosten in het kader van leefbaarheid zijn ten opzichte van het vorig boekjaar gestegen. Ten aanzien van de begroting zijn deze € 0,2 miljoen lager uitgekomen. Voor een verantwoording van de leefbaarheidsactiviteiten wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de rentebaten en -lasten is in 2017 € 14,4 miljoen en is nagenoeg gelijk aan het voorgaande boekjaar. Ten opzichte van de begroting komen de financieringslasten eveneens nagenoeg gelijk uit.

Belastingen

De verwerking van de mutatie in actieve en passieve latenties leidt tot een negatief resultaat van € 10,4 miljoen in 2017. In de resultatenrekening is opgenomen het resultaat van de fiscale consequenties van toekomstige verplichtingen en schulden. De acute belasting van boekjaar 2017 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.

### Risico's

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

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

#### Renterisico

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 2017 bedraagt 3,05% (2016: 3,0%).

#### Liquiditeitsrisico

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

Er is voldoende borgingsplafond bij het WSW beschikbaar. Voor de korte termijn is er voldoende ruimte in de beschikbare kredietfaciliteit bij de Rabobank.

### 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.

De hoogte van het borgingsplafond is voldoende om aan de financieringsbehoefte te voldoen.

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

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*

Bo-Ex streeft 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.

## Leningportefeuille

De leningportefeuille kende in 2017 het volgende verloop:

(x € 1.000,-)

Stand begin 2017	360.796
Aflossing roll-over lening	0
Stand eind 2017	360.796

De leningportefeuille bestaat geheel uit geborgde leningen. In 2017 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 11,2 jaar (2016: 12,2 jaar).

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningportefeuille in 2017 bedraagt 4,03% (2016: 3,93%).

De duration bedraagt 9,4 jaar.

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 482,5 miljoen (2016: € 490,2 miljoen).

Verdeling in % van leningportefeuille naar rentepercentage per ultimo jaar.

Rentepercentage	2017	2016
< 4,0	69,0	69,0
4,0 – 4,99	24,1	24,0
5,0 – 5,99	6,9	7,0

Bo-Ex beschikt daarnaast over een direct opvraagbare kredietfaciliteit van € 5 miljoen bij Rabobank. Hiermee kan op onverwachte ontwikkelingen worden ingespeeld en kan een kortstondige financieringsbehoefte worden opgevangen.

## Beleggingsportefeuille

De beleggingsportefeuille kende in 2017 het onderstaande verloop:

(x € 1.000,-)

Stand begin 2017	5.664
Nieuwe beleggingen	6.228
Stand eind 2017	11.892

De beleggingen per ultimo 2017 bestaan uit een saldo op de rekening-courant van Bo-Ex bij Rabobank en een saldo op spaarrekeningen bij Rabobank. Deze bedragen respectievelijk € 5.642.412 en € 6.250.000.

Bo-Ex beschikt niet over derivaten.

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

---

## Financiële positie

Bo-Ex voldoet aan de normen van de externe toezichhouders, 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	70,3%	maximaal 75,0%	maximaal 72,5%
ICR	1,7	minimaal 1,4	minimaal 1,6
DSCR	1,3	minimaal 1,0	-
Solvabiliteit	32,7%	minimaal 20,0%	minimaal 25,0%
Dekkingsratio	27,6%	maximaal 70,0%	-

**Niet-DAEB**

Ratio	Realisatie Bo-Ex	Aw norm	Signaleringsgrens Bo-Ex
Loan to Value	44,4%	maximaal 75,0%	maximaal 72,5%
ICR	2,3	minimaal 1,8	minimaal 2,0
DSCR	1,3	minimaal 1,0	-
Solvabiliteit	55,8%	minimaal 40,0%	-
Dekkingsratio	43,3%	maximaal 70,0%	-

## Ontwikkeling van het vermogen

Ontwikkeling van het vermogen	2017	2016
x € 1.000		
Herwaarderingsreserve	512.258	460.795
Overige reserves	141.063	132.108
Resultaat boekjaar	124.539	60.418
Eigen vermogen einde boekjaar	<b>777.860</b>	<b>653.321</b>

## Kasstroomoverzicht 2017

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	2017	2016
x € 1.000		
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.102	17.598
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	- 8.791	- 5.582
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17	- 8.792
Netto kasstroom	<b>6.328</b>	<b>3.224</b>

De operationele inkomsten en de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit bedragen € 66.435 miljoen.

Deze zijn als volgt besteed:

Uitgaven in % en € van de operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	2017	2016	2017	2016
	%	%	x € 1.000	x € 1.000
Operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>66.435</b>	<b>66.189</b>
Financieringslasten	21,9	21,8	- 14.543	- 14.416
Onderhoud	13,8	12,8	- 9.172	- 8.449
Personeelslasten	9,3	9,3	- 6.153	- 6.180
Heffingen	8,4	7,5	- 5.572	- 4.960
Investerings in bestaand bezit	25,1	19,7	- 16.727	- 13.017
Overige bedrijfslasten	12,0	10,8	- 7.957	- 7.151
Aflossing lening	0,0	13,3	17	- 8.792
Vrije kasstroom	<b>9,5</b>	<b>4,8</b>	<b>6.328</b>	<b>3.224</b>

## Toekomstperspectief

De onderstaande gegevens zijn op basis van het Jaarplan 2018 en de dPi 2017. Hierin is het scheidingsplan DAEB en niet-DAEB, zoals ingediend bij, en goedgekeurd door, de Aw, verwerkt. Uit berekeningen blijkt dat Bo-Ex aan de gestelde normen voor de ICR, DSCR, Loan to Value, Dekkingsratio en Solvabiliteit voldoet.

De verhuurderheffing voor Bo-Ex komt neer op een bedrag van € 6,5 miljoen in 2018, wat oploopt tot € 8,4 miljoen in 2022. Voor de jaren 2018 tot en met 2022 is een saneringsheffing opgenomen, gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

Heffingen x € 1.000	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Verhuurderheffing</b>	6.482	6.946	7.308	8.045	8.398
<b>Saneringsheffing</b>	545	546	549	560	570

Op basis van de meerjarenprognose 2018-2022 (o.b.v. bedrijfswaarde) zien de belangrijkste kengetallen er als volgt uit:

DAEB	Aw norm	Bo-Ex norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	1,8	1,8	1,8	1,9	2,0
DSCR	≥ 1,0	≥ 1,0	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
LtV *)	≤ 75,0%	≤ 72,5%	71,5%	74,2%	72,8%	72,6%	71,7%
Solvabiliteit	≥ 20,0%	≥ 22,5%	50,3%	48,9%	48,4%	48,4%	48,3%
Dekkingsratio #)	≤ 70,0%	≤ 70,0%	34,9%	35,7%	36,9%	37,3%	37,5%

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

#) Dekkingsratio: netto gesaldeerd met interne lening

Niet-DAEB	Aw norm	Bo-Ex norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	2,6	3,0	3,2	3,7	4,1
DSCR	≥ 1,0	≥ 1,0	1,4	1,0	1,0	1,1	1,1
LtV *)	≤ 75,0%	≤ 72,5%	41,5%	38,1%	34,4%	31,0%	27,8%
Solvabiliteit	≥ 40,0%	≥ 40,0%	62,3%	66,1%	70,1%	74,0%	77,2%
Dekkingsratio #)	≤ 70,0%	≤ 70,0%	41,9%	38,1%	34,5%	30,6%	26,8%

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

#) Dekkingsratio: netto gesaldeerd met interne lening

De ontwikkeling van de kasstromen (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) van Bo-Ex 2018-2022 ziet er als volgt uit:

Kasstroomontwikkeling DAEB + niet-DAEB x€ 1,0 miljoen	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Operationele activiteiten</b>	12,1	13,2	13,5	15,6	17,5
<b>Investerings/desinvesterings</b>	- 35,5	- 40,3	- 56,6	- 39,6	- 35,4
<b>Financiering</b>	17,4	27,6	43,6	24,7	18,6
<b>Saldo</b>	<b>- 6,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

Het investeringsprogramma van Bo-Ex 2018-2022 ziet er (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) als volgt uit:

Investeringsprogramma DAEB + niet-DAEB x € 1,0 miljoen	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Renovaties</b>	16,0	15,7	20,5	18,7	12,6
<b>Energiebesparende maatregelen</b>	0,1	0,1	0,0	11,4	12,0
<b>Sloop-Nieuwbouw</b>	25,7	31,2	42,7	17,0	18,0
<b>Overig</b>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>41,9</b>	<b>47,0</b>	<b>63,2</b>	<b>47,1</b>	<b>42,6</b>

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.

Bo-Ex heeft in haar toekomstige investeringsprogramma (behoudens energiebesparende maatregelen) geen niet-DAEB investeringen opgenomen.



## 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 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  
 Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Amsterdams Steunpunt Wonen (Stichting !Woon)  
 Lid Stuurgroep Citydeal Amsterdam Aardgasvrij namens !Woon  
 Lid Stuurgroep Leiden Aardgasvrij namen !Woon

**De heer Drs. C. Veldhuijsen (1958)** lid vanaf 23 september 2014  
 Directeur Veldhuysen Consultancy  
 Projectleider bij De Aquanoom, Zoetermeer

*Relevante nevenfuncties:*

Bestuurslid IVN Zoetermeer  
 Oprichter en bestuurslid stichting Vrienden van de Natuur- en Landschappentuin Zoetermeer  
 Secretaris Dr. Gradus Hendriksstichting t.b.v. financiering van de leerstoel Samenlevingsopbouw aan de faculteit der sociale wetenschappen van de Erasmusuniversiteit te Rotterdam  
 Oprichter en bestuurslid van stichting Burgerinitiatieven Zoetermeer Kwadraat  
 Lid bewonerscommissie Woningcorporatie De Goede Woning te Zoetermeer

**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 Vilente Ede

*Relevante nevenfuncties:*

Lid Raad van Toezicht Jeugd- en Gezinsbeschermers tot 1 juli 2017  
 Lid Raad van Toezicht Juliastichting tot 1 juli 2017

## Bestuur en management

**De heer Ir. J.J.G.M. Klinkenberg (1952)** statutair Bestuur en directeur tot en met 28 februari 2017

*Relevante nevenfunctie uit hoofde van functie tot en met 28 februari 2017:*

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 Algemeen Bestuur RWU  
Lid Algemeen Bestuur SWRU

*Overige relevante nevenfuncties:*

Lid van de Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden (cao) van Aedes (tot 1 juni 2016)  
Lid van de Kandidaatstellingscommissie Bestuur Aedes  
Voorzitter Begeleidingscommissie "van werk naar werk en mobiliteit" (namens Aedes)  
Voorzitter Klankbordgroep "van werk naar werk en mobiliteit" (namens Aedes)

**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

**De heer Mr. H. Kerlien (1962)** Algemene Zaken  
plaatsvervangend directeur-bestuurder

**Mevrouw Drs. M.B. Heilbron (1975)** Wonen  
*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 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. Ze dient te kijken op de effectiviteit en efficiency van de organisatie, kritisch 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 2017

1.

De RvC startte het jaar met het opvolgen en aanpakken van de aanbevelingen die de visitatiecommissie ons in december 2016 deed:

- A. Betrouwbaar, sociaal en betrokken, dat zijn de belangrijkste kernwaarden die de belanghebbenden noemen wanneer zij aan Bo-Ex denken. Dit kwam terug in vrijwel alle gesprekken die de visitatiecommissie met de belanghebbenden heeft gevoerd. Alle belanghebbenden spraken, met uitzondering van een deel van de huurders, met ontzag over de inzet en prestaties van Bo-Ex. De enige kritische opmerking van de gemeente, was dat er in het overleg met Bo-Ex meer sprake zou kunnen zijn van tweerichtingsverkeer, waarbij er al vanaf het begin gemeenschappelijk zou kunnen worden overlegd.
- B. De huurders zijn over het algemeen zeer te spreken over de kwaliteit van het bezit en de wijze waarop Bo-Ex het onderhoud en de renovatie uitvoeren. Ook de communicatie met Bo-Ex medewerkers wordt als vriendelijk en plezierig ervaren. Naast de algemene waardering die de huurders uitspreken is er ook zeker nog ruimte voor verbetering. Zo kan met name de terugkoppeling van klachten en vragen worden verbeterd; huurders worden naar hun idee vaak te lang in het ongewisse gelaten bij ingewikkelde vraagstukken.
- C. Naar het oordeel van de visitatiecommissie zou Bo-Ex kunnen overwegen om aan haar toekomstige prestaties en innovaties meer ruchtbaarheid te geven. Dit vergroot de trots en de werkvreugde van het personeel en komt ten goede aan de beeldvorming van Bo-Ex in de stad.
- D. De visitatiecommissie heeft veel waardering voor de aanmerkelijk lagere bedrijfslasten van

Bo-Ex in vergelijking met de

referentiecorporaties. Wel kennen de geringe beheerkosten ook een risico. Zo ligt er veel druk op het personeel waardoor soms gewenste verbeteractiviteiten/ innovaties niet altijd worden opgepakt en gewenste nieuwe activiteiten in de toekomst mogelijk onder druk komen te staan.

- E. De visitatiecommissie concludeert dat de Raad van Commissarissen van Bo-Ex proactief handelt en haar governance goed op orde heeft. Mede door een actieve taakopvatting en het feit dat de leden uit de Raad nog betrekkelijk kort aan Bo-Ex verbonden zijn, zijn de Raad en het Bestuur en het management van Bo-Ex nog wel op zoek naar de optimale rolverdeling. Dit zal ongetwijfeld zijn beslag krijgen, wanneer de nieuwe Bestuurder begin 2017 het roer van de huidige Bestuurder overneemt.

De Raad van Commissarissen staat niet aan het stuur, dat doet de bestuurder. De aanbevelingen van de visitatiecommissie vormden de eerste inhoudelijke kennismaking van onze nieuwe bestuurder Marije Eleveld, met Bo-Ex. In februari startte Marije als directeur terwijl Johan Klinkenberg nog tot 1 maart 2017 bestuurder was. Als registeraccountant en later als wethouder Wonen, zat Marije nooit 'aan onze kant van de tafel'. Daarom hebben wij Marije in februari een breed en intensief inwerkprogramma laten doorlopen bij stedelijke corporaties en bij de corporatiesector bedienende- en toetsende instituten. Op 28 februari namen we afscheid van Johan Klinkenberg en begon Marije als bestuurder.

2.

Eind 2016 deden wij onze zelfevaluatie met externe begeleiding en de leerpunten, die wij ons als Raad stelden, hebben we opgepakt. Onze adviesrol hebben wij zwaarder neergezet. De structuur van de RvC-vergadering met het Bestuur en managementteam is aangepast. Onderling schakelen wij sneller en adequater op verzoeken en vragen van het Bestuur. Eind 2017 evalueerden wij ons functioneren wederom. De aandachtspunten daaruit staan even verderop in dit verslag.

3.

Wij kwamen tot de conclusie dat de rol die de Businesscontroller heeft, niet volwaardig uit de verf kwam. Hoewel onafhankelijk gepositioneerd, bleken werkzaamheden, kennis en kunde buitengewoon lastig te scheiden. Het heeft ertoe geleid dat we in overleg met Marije eind 2017 startten met de werving van een externe Businesscontroller, die op 26 februari 2018 is benoemd. Zij het op tijdelijke basis.

Over benoemingen gesproken, de voorzitter van de Raad van Commissarissen Jeroen de Leeuw, is op 23 oktober herbenoemd voor zijn tweede en laatste termijn. De heer De Leeuw trad gedurende de periode van onze voorbereiding en de zienswijze bij de Autoriteit woningcorporaties uit de Remuneratiecommissie.

Kort daarop startte het herbenoemingstraject voor de heer Eef Meijerman, lid van de Raad op voordracht van huurdersbelangenvereniging STOK. STOK heeft in januari 2018 besloten om de voordracht ook voor de tweede termijn te doen. De Aw verstrekte op 20 maart zijn positieve zienswijze op de herbenoeming.

4.

De Veegwet op de Woningwet 2015 die per 1 juli 2017 van kracht werd, was aanleiding om onze Toetsingskaders te actualiseren. Aangepast werden de statuten, de reglementen voor de RvC, voor het Financieel Beleid & Beheer, voor de Remuneratiecommissie en voor de Werving & Selectiecommissie.

De Remuneratiecommissie leverde haar werkplan en deed een voorstel voor het beloningsbeleid voor de leden van de Raad. De commissie hanteerde de VTW-richtlijnen. Besloten is om vanaf 01-01-2017 de 'gewone' leden te belonen op het VTW-advies gekoppeld aan WNT-schaal F en de voorzitter op 125% van de gewone commissaris.

5.

Op het gebied van de bedrijfsvoering spraken wij Marije en het management aan over de kwaliteit van stuurinformatie, risicobeheer en projectontwikkeling. Gedurende het jaar nam de kwaliteit toe en daarmee ook ons inzicht in de kwaliteit van de organisatie. Alles wordt gedegen voorbereid en uitgewerkt, zó gedegen dat wij als Raad soms voor bijna voldongen feiten voelen te staan, wat afbreuk doet aan de taak en functie van een Raad van Commissarissen. De Raad wil haar klankbordrol goed invullen en verlangt vroegtijdig en beter betrokken te worden bij ontwikkelingen.

6.

Wij hechten aan een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De wijze waarop Marije haar bevindingen in juni 2017 omzette naar de drie nieuwe ontwikkelsporen en de gesprekken die wij daarover voerden met het voltallig managementteam, getuigen van een goede ontwikkeling van de open cultuur. Tijdens de kennismakingsdagen die wij met medewerkers binnen Bo-Ex hadden en tijdens onze bijeenkomsten waar medewerkers het woord voerden, bleek de aandacht voor de cultuur- en gedragswaarden. Het organisatie-ontwikkelplan dat Marije en het managementteam voor ogen heeft wordt door de medewerkers geduwd; een cultuuraspect.

7.

Verspreid over het jaar voerden wij gesprekken, al dan niet in een afvaardiging, met de wethouder Wonen van Utrecht, met huurdersbelangenvereniging STOK en met de Ondernemingsraad.

In 2017 namen wij de volgende besluiten.

- Decharge van de heer ir. J.J.G.M Klinkenberg als Directeur - Bestuurder van Stichting Bo-Ex '91 met ingang van 1 maart 2017.
- Benoeming van mevrouw drs. M. Eleveld RA als Directeur - Bestuurder van Stichting Bo-Ex '91 met ingang van 1 maart 2017.
- EY te benoemen als accountant van Bo-Ex voor de verslagjaren 2017 t/m 2021.
- De start van het project Queridostraat.
- De start van de planontwikkeling van de renovatie van 58 woningen aan de Henriëttedreef.
- Het investeringsbesluit tot de programma-aanpak om in de komende drie jaar 1.000 woningen te voorzien van zonnepanelen.
- Afwijkingsbesluit: er wordt twee maanden afgeweken van de in de statuten opgenomen termijn om de jaarrekening 2016 vast te stellen.
- Het persoonlijke educatie programma van mevrouw Eleveld.
- Het Bestuursverslag, de Jaarrekening en het Volkshuisvestingsverslag 2016.
- Het Prestatiebod 2018-22 aan de gemeente Utrecht.
- Het investeringsvoorstel renovatie complex 402b.
- De start van de planontwikkeling project 507.
- De voortgang van nieuwbouw Rijnvliet deelproject 1.
- Het nieuwe beloningsbeleid.
- Over te gaan van een kwartaalrapportage naar een tertiaalrapportage. Dit ontslaat de commissarissen niet om éénmaal per kwartaal te vergaderen, zoals in de statuten is opgenomen.
- Instemming (onder voorbehoud) met ondertekening van de Prestatieafspraken.
  - De gemeente terug te geven dat het beleid ten aanzien van beschikbaarheid van de gemeente (het bieden van locaties) teleurstellend is en niet in lijn met de Woonvisie.
  - Bij aantreden van het nieuwe college scherper te zijn op dit onderwerp.
- Controleplan 2017 door accountant EY.
- Actualisatie van onze Toetsingskaders wegens de Veegwet.
- Statuten en Reglement financieel beleid & beheer wijzigen.
  - De Raad van Commissarissen besluit in de statuten en het daarop aangesloten reglement Financieel Beleid & Beheer op te nemen dat het Bestuur indachtig Woningwet artikel 26 lid 1 sub c voor elke investering ten behoeve van de volkshuisvesting betreffende nieuwbouw, renovatie, groot onderhoud met woningverbetering en aankoop de goedkeuring van de Raad van Commissarissen behoeft.
- Revisie 2 van het Reglement voor de Raad van Commissarissen
- Revisie 2 van het Reglement voor de Auditcommissie.
- Revisie 1 van het Reglement voor de Remuneratiecommissie.
- Revisie 1 van het Reglement Financieel Beleid & Beheer.
- Herbenoeming van de heer J. de Leeuw als lid van de Raad van Commissarissen.
- Procedure herbenoeming de heer E. Meijerman en de heer CH. Veldhuijsen als lid (leden) van de Raad van Commissarissen.
- Toestemming dat mevrouw Eleveld lid van de Raad Toezicht van De Dierenbescherming (Nederland) wordt.
- Het jaarplan met begroting 2018 en de Meerjarenbegroting 2018 - 2027.
- Afkoop erfpachtcontract grond onder het eigen kantoorpand J.C. Maylaan 18.
- Energetische investering Livingstonelaan III vervroegen.
- Vaste vertegenwoordiging RvC bij vergadering OR en vice versa.

## De samenstelling van de Raad

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

## De Auditcommissie

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

- De Jaarrekening 2016, het Bestuursverslag 2016 en het Volkshuisvestingsverslag 2016.
- Het accountantsverslag 2016.
- De kwaliteit van de periodieke rapportages.
- De evaluatie van het implementatietraject Dynamics Empire.
- Investeringsvoorstellen voor renovaties, groot onderhoud en nieuwbouw.
- De selectie van de opvolgende accountant, de benoeming van EY en zijn controleplan over 2017.
- De inrichting van de adviesfunctie door een businesscontroller en de start van de werving

van een opvolgende externe businesscontroller.

- Het reglement voor de Auditcommissie.
- Het reglement Financieel Beleid & Beheer.
- Jaarplan met Begroting 2018 en de Meerjarenbegroting 2018 – 2027.

## De Remuneratiecommissie

Is tweemaal bijeen geweest. Zij bereidde het nieuwe beloningsbeleid voor de Raad voor; verzamelde en leverde de motivatie om de heer De Leeuw voor zijn herbenoeming aan de Autoriteit woningcorporaties voor te dragen; en bereidde de zelfevaluatie voor en voerde die zelf uit. Tot slot ontwierp de commissie een functionerings- en beoordelingsformat voor het Bestuur.

## De zelfevaluatie

Wij hebben ervoor gekozen om dit jaar onze zelfevaluatie niet door een externe te laten begeleiden. In 2016 gebeurde dat wel met externe begeleiding. De heer Meijerman verzamelde onderwerpen bij zijn collega raadsleden. De zelfevaluatie vond plaats op 31 oktober en startte met een gesprek met Marije als input voor onze evaluatie vanuit de organisatie en het management.

Uit het verslag blijkt:

- De wil en de wens om te groeien naar toezicht op basis van vertrouwen is er. Maar de veranderingen binnen de organisatie worden, logischerwijs, nog als spannend

ervaren door de organisatie. Het is een gezamenlijk zoek- en leerproces waarbij het van belang is over en weer aan te geven wat de behoeften, wensen en mogelijkheden zijn.

- De adviesrol en de toezichtsrol van de Raad moet binnen de organisatie beter onderscheiden worden. De organisatie moet kritisch naar de adviesgever zijn, vooral als dat de Raad is. Als de organisatie besluit het advies niet over te nemen, moet zij dat kunnen onderbouwen.
- Aannames en keuzes waaraan essentiële risico's kleven moeten met de Raad bediscussieerd worden. De Raad dient als kritische partner in positie te zijn. Daar waar de ervaring van de RvC is dat de organisatie gewend is om 'alles' eerst dichtgetimmerd en dichtgeregeld te hebben voordat zij naar besluit vraagt, wil de Raad graag meegenomen worden in de ontwikkeling en in de uitwerking, zonder te verdrinken in details.
- Afgesproken wordt de samenwerking met de belanghouders in het volgende jaar op eenzelfde wijze voort te zetten.
- Afgesproken wordt dat ieder RvC-lid op eigen wijze zoekt naar verbinding met de medewerkers. Doel is dat we kennis blijven opbouwen over het functioneren van de organisatie en dat doen op een wijze die verbindend werkt naar de medewerkers.
- Afgesproken wordt het functioneren van de commissies voort te zetten op de huidige werkwijze en te zoeken naar verbeteringen. De Auditcommissie focust op een betere afstemming richting de RvC terwijl de Remuneratiecommissie streeft naar een betere procesvoering nu alle processen inzake herbenoemingen doorlopen zijn.
- Een aantal van ons geeft aan specifieke kennis te hebben en deze graag aan de organisatie beschikbaar te willen stellen. Afgesproken wordt dat deze leden dit rechtstreeks oppakken met de bestuurder.
- Er is aandacht voor het toetsingskader. Enkelen van ons ervaren dat dit erg strikt wordt opgevolgd en vragen naar ruimte om hierin als organisatie en als toezichthouder eigen afwegingen te maken. De andere leden van de RvC geven aan kritisch te blijven op het toetsingskader zodat we waar mogelijk eigen afwegingen maken en dit goed onderbouwen wanneer we afwijken van het kader.

## Onafhankelijkheid

Door de Raad is in 2017, met name bij de benoeming van het Bestuur, bij de herbenoeming van de voorzitter en tijdens de vergadering 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 2017 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.

## Honorering voor 2017

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. Voor 2017 is toegestaan dat het surplus uit 2015 + 2016 aangewend mag worden om een eventueel tekort in 2017 aan te vullen. Bij de heer Veldhuijsen zijn 2 PE-uren uit zijn surplus overgehaald naar 2017.

Marije heeft in 2017 39 PE-uren voldaan. Het Reglement PE schrijft voor dat het Bestuur 108 PE-uren dient te voldoen in drie kalenderjaren.

Naam	PE-uren 2017
Hr. Drs. De Leeuw MBA, J.	34
Hr. Meijerman, E.	10
Hr. Drs. Veldhuijsen, C.	5
Mw. Drs. Van Duin, H.M.A.	6
Mw. Drs. Van Vliet – Eppinga A.J.	6

## 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.

## Doorkijk naar 2018

2018 staat in het teken van een nieuw Ondernemingsplan, op aangeven van Marije. Hoewel het huidige ondernemingsplan pas twee jaar oud is, zijn de maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen voor onze huurders, ook de toekomstige huurders, van dien aard dat verregaande bijstelling nodig is. Thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid zullen niet sterk veranderen. Dat geldt naar waarschijnlijkheid wel voor de thema's organisatie, bedrijfsvoering en financiële continuïteit.

Tevens vervangen we het investeringsstatuut uit 2013 en de afwegingskaders hoe investeringsbesluiten voor te bereiden, om beter in

beeld te hebben hoe Bo-Ex haar investeringscapaciteit ten volle kan inzetten.

De huidige businesscontrolling is zich bewust van haar tijdelijke aard. In 2018 zal een oplossing gevonden worden om onafhankelijk businesscontrol te waarborgen. Daarmee zal ook het controleprotocol en de uitvoering daarvan een verbetering ondergaan.

Tot slot, maar niet limitatief, wordt de heer Meijerman voorgedragen aan de Autoriteit woningcorporaties ter herbenoeming als lid van de Raad van Commissarissen. Daarnaast staat de herbenoeming van de heer Veldhuijsen op de RvC-agenda 2018 als lid van de RvC.

Utrecht, 23 april 2017,

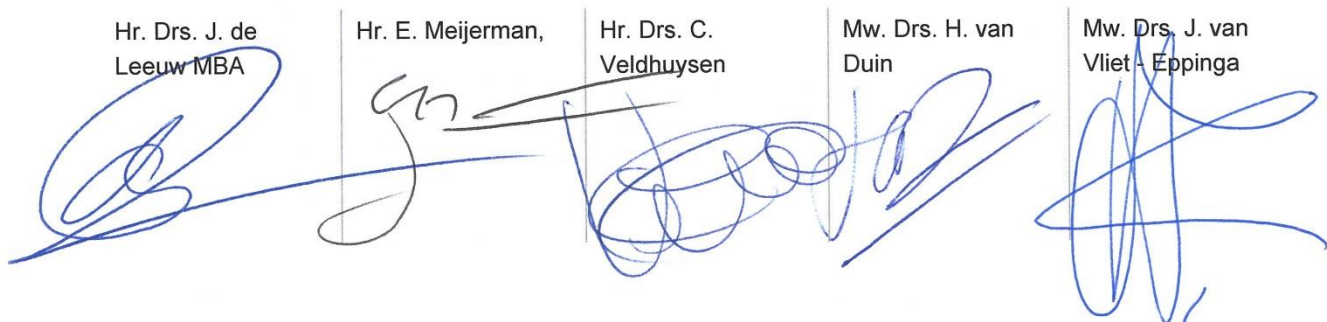
Hr. Drs. J. de Leeuw MBA

Hr. E. Meijerman,

Hr. Drs. C. Veldhuijsen

Mw. Drs. H. van Duin

Mw. Drs. J. van Vliet - Eppinga



## 17. Jaarrekening 2017

Balans per 31 december 2017	75
Winst-en-verliesrekening over 2017	77
Kasstroomoverzicht 2017	78
Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2017	80
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	81
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	89
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	92
Toelichting op de balans per 31 december 2017	93
Toelichting op de winst- en- verliesrekening over 2017	116
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen	123
Overige gegevens	128
Openingsbalans DAEB en niet-DAEB	129
Overzicht kerngegevens	131

## Balans per 31 december 2017

(in duizenden euro's, voor resultaatbestemming)

	Ref	2017	2016
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.068.373	954.009
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2	74.840	64.104
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.143.213	1.018.113
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	3.987	4.225
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen	5	110	110
Latente belastingvordering(en)	6	<u>2.399</u>	<u>12.760</u>
		2.509	12.870
<i>Som der vaste activa</i>		<b>1.149.709</b>	<b>1.035.208</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	7	492	1.957
Overige voorraden	8	<u>58</u>	<u>58</u>
		550	2.015
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	9	793	693
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	0	108
Overige vorderingen	11	560	696
Overlopende activa	12	<u>433</u>	<u>545</u>
		1.786	2.042
<b>Liquide middelen</b>	13	11.893	5.603
<i>Som der vlottende activa</i>		<b>14.229</b>	<b>9.660</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.163.938</b>	<b>1.044.868</b>

	Ref	2017	2016
<b>Passiva</b>			
<i><b>Eigen vermogen</b></i>			
Herwaarderingsreserve	14	454.944	460.795
Overige reserves	15	198.377	132.108
Resultaat boekjaar	16	124.539	60.418
		<b>777.860</b>	653.321
<i><b>Voorzieningen</b></i>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	17	10.158	16.883
Overige voorzieningen	18	289	305
		<b>10.447</b>	17.188
<i><b>Langlopende schulden</b></i>			
Schulden/leningen kredietinstellingen	19	360.796	360.796
Overige schulden	20	61	44
		<b>360.857</b>	360.840
<i><b>Kortlopende schulden</b></i>			
Schulden aan leveranciers	21	3.425	3.483
Belastingen en premies sociale verzekeringen	22	1.437	544
Overlopende passiva	23	9.912	9.492
		<b>14.774</b>	13.519
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.163.938</b>	<b>1.044.868</b>

## Winst-en-verliesrekening over 2017

(in duizenden euro's)

	Ref	2017	2016
Huuropbrengsten	24	58.369	58.172
Opbrengsten servicecontracten	25	4.067	4.117
Lasten servicecontracten	26	-4.064	-4.264
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	27	-7.298	-6.624
Lasten onderhoudsactiviteiten	28	-12.775	-12.758
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	29	-9.498	-9.139
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>28.801</b>	29.504
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	30	6.826	6.431
Toegerekende organisatiekosten	31	-11	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	32	-5.374	-6.564
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.441</b>	-161
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33	-7.566	-21.566
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	127.222	67.429
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	35	95	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>119.751</b>	45.863
Opbrengst overige activiteiten	36	173	191
Kosten overige activiteiten	37	-169	-515
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>4</b>	-324
<b>Leefbaarheid</b>	38	<b>-721</b>	-641
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39	179	176
Rentelasten en soortgelijke kosten	40	-14.555	-14.563
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-14.376</b>	-14.387
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>134.899</b>	59.854
Belastingen	41	-10.361	564
<b>Nettoresultaat</b>		<b>124.539</b>	60.418

## Kasstroomoverzicht 2017

(in duizenden euro's)

	2017	2016
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	58.091	58.250
Vergoedingen	4.065	4.186
Overheidsontvangsten	0	286
Overige bedrijfsontvangsten	407	235
Renteontvangsten	13	73
Saldo ingaande kasstromen	62.576	63.030
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-6.153	-6.180
Onderhoudsuitgaven	-9.172	-8.449
Overige bedrijfsuitgaven	-11.565	-10.963
Rente-uitgaven	-14.556	-14.489
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-50	-48
Verhuurderheffing	-5.522	-4.912
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-457	-391
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-47.475	-45.433
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>15.102</b>	<b>17.598</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.853	7.418
(Des)Investeringsontvangsten overig	83	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	7.937	7.418
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-128	-47
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-14.825	-10.648
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	-54
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-18	-62
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-720	-1.345
Externe kosten bij verkoop	-1.036	-861
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-16.727	-13.017
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.791	-5.599

	2017	2016
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	0	17
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	17
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-8.791</b>	<b>-5.582</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet DAEB-investeringen	0	0
Ontvangen waarborgsommen	17	8
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	-8.800
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet DAEB-investeringen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>17</b>	<b>-8.792</b>
Mutatie liquide middelen	<b>6.328</b>	<b>3.224</b>
Liquide middelen per 1 januari	5.565	2.341
Liquide middelen per 31 december	11.893	5.565
Mutatie liquide middelen	<b>6.328</b>	<b>3.224</b>

## Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2017

### 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 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 12 maart 2018.

### 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.



## Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### 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 investeringssubsidies.

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 doorexploiteer- 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 woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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 herwaarderingsreserve en de overige reserves.

### **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**

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 2017 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 onder Waardering na eerste verwerking.

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.

## 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% (2016: 2,9475.%) 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 waarden 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 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 genoemde 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.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### **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 houdend 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 vervolgwaaardering 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 vervolgwaaardering 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 waarderingsmodellen.

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 bevest, 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 leasperiode 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 waarde met 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), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten 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-afrekbare 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 per 31 december 2017.  
(in duizenden euro's)

## Vastgoedbeleggingen

	2017	2016
1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.068.373	954.009
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	74.840	64.104
3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Totaal	1.143.213	1.018.113

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Boekw aarde 1 januari	954.009	896.700	64.104	60.149	0	0
<b>Mutaties in het boekjaar</b>						
- Opleveringen	0	0	0	0	0	0
- Investerings	15.424	11.335	83	-12	154	125
- Onttrokken aan voorziening	-13.797	-10.311	-6	0	0	0
- Desinvesteringen	-3.417	-4.625	-12	-595	0	0
- Herclassificatie	-303	-1.567	-94	-390	0	0
- Aanpassingen marktw aarde	116.457	62.477	10.765	4.952	-154	-125
Totaal van de mutaties	114.364	57.309	10.736	3.955	0	0
Boekw aarde 31 december	1.068.373	954.009	74.840	64.104	0	0
Inbegrepen ongerealiseerde herw aardering	479.150	431.765	32.902	28.319		

De in de verloopoverzichten w eergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere w aarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

### 1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. niet-DAEB vastgoed in exploit:

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

	2017	2016	Versie handboek
Eengezinsw oningen	942	950	basis
Meergezinsw oningen	6.619	6.647	basis
Parkeerplaatsen	180	180	basis
Parkeerplaatsen	581	582	full
Studenteneenheden	1.265	1.265	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	180	180	full
Maatschappelijk onroerend goed	69	69	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	165	165	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	135	135	full
Totaal	10.136	10.173	

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 marktw aarde bepaalt de marktw 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 uitpondscenario.

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

De berekening w ordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario w ordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de w ongelegenheid bij mutatie is

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

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

#### Parameters woongelegenheden

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouw kostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
		2016	2017	2018	2019 e.v.
Leegw aardestijging gemeente Utrecht		9,80%	12,40%	7,20%	2,00%
Leegw aardestijging provincie Utrecht		6,30%	9,40%	5,70%	2,00%
		2017	2018	2019	2020 e.v.
<i>Instandhoudingsonderhoud per vhe</i>					
- Eengezinsw oningen		€694 - 972	€694 - 972	€694 - 972	€694 - 972
- Meergezinsw oningen		€672 - 1003	€672 - 1003	€672 - 1003	€672 - 1003
- Studenteneenheden		€288 - 425	€288 - 425	€288 - 425	€288 - 425
- Zorgseenheid extramuraal		€668 - 891	€668 - 891	€668 - 891	€668 - 891
<i>Mutatieonderhoud per vhe</i>					
- Eengezinsw oningen		€ 836	€ 836	€ 836	€ 836
- Meergezinsw oningen		€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
- Studenteneenheden		€ 188	€ 188	€ 188	€ 188
- Zorgseenheid extramuraal		€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
<i>Beheerkosten per vhe</i>					
- Eengezinsw oningen		€ 427	€ 427	€ 427	€ 427
- Meergezinsw oningen		€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
- Studenteneenheden		€ 395	€ 395	€ 395	€ 395
- Zorgseenheid extramuraal		€ 387	€ 387	€ 387	€ 387

	2017	2018-2019	2020-2021	2022	2023 e.v.
<i>Belastingen/ heffingen in % van de WOZ</i>					
- Gemeentelijke OZB (Gemeente Utrecht)	0,1054%	0,1054%	0,1054%	0,1054%	0,1054%
- Gemeentelijke OZB (Gemeente Nieuw egein)	0,1158%	0,1158%	0,1158%	0,1158%	0,1158%
- Belastingen, verzekeringen en overige zakelijk	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
- Verhuurderheffing	0,543%	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%

	2018	2019	2020	2021 e.v.
<i>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar</i>				
- Zelfstandige eenheden	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%
- Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploiteren	2% - 29%	2% - 29%	2% - 29%	2% - 29%
Mutatiekans bij doorexploiteren studentenwoningen	2% - 56%	2% - 56%	2% - 56%	2% - 56%
Mutatiekans bij uitponden	2% - 29%	2% - 29%	2% - 29%	2% - 29%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Disconteringsvoet:	4,33% - 12,74%	4,33% - 12,74%	4,33% - 12,74%	4,33% - 12,74%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	5,58% - 10,33%	5,58% - 10,33%	5,58% - 10,33%	5,58% - 10,33%

#### Parameters parkeerplaatsen

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 47,00	€ 47,00	€ 47,00	€ 47,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 157,00	€ 157,00	€ 157,00	€ 157,00
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50
Beheerkosten – garagebox	€ 36,00	€ 36,00	€ 36,00	€ 36,00
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet:	4,33% - 8,53%	4,33% - 8,53%	4,33% - 8,53%	4,33% - 8,53%

### Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet:	6,38% -	6,38% -	6,38% -	6,38% -
	9,33%	9,33%	9,33%	9,33%

### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. 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 woningcorporaties.

### 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 portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, 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 basisversie 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
Leegwaarde (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.

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.

Parameter	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde 1)	
			Bedrag	%
Huurverhoging	1,85%	-1,0%	-150.136.297	-12,4%
Huurharmonisatie	11,57%	-1,0%	-26.076.652	-2,2%
Mutatiegraad	10,91%	-1,0%	-8.805.973	-0,7%
Exit yield	9,84%	-1,0%	22.312.057	1,8%
Disconteringsvoet	7,06%	-1,0%	332.426.632	27,6%
Onderhoud per vhe/m <sup>2</sup> BVO	686,00 / 5,18	-10,0%	22.647.184	1,9%
Woningverkoop leegw aardeafslag	161416,00	-10,0%	-19.283.990	-1,6%
Woningverkoop leegw aardeontwikkeling	2,35%	-1,0%	-10.841.579	-0,9%

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

## WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2017 € 1.274 miljoen (2016: 1.225 miljoen).

## Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde per 31 december bedraagt:

	2017	2016
DAEB- vastgoed	477.796	489.571
Niet-DAEB vastgoed	56.136	53.812
<b>Totaal</b>	<b>533.932</b>	<b>543.383</b>

## Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Bo-Ex. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum waarvoor de vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Bo-Ex is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Bo-Ex en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

### **Uitgangspunten bedrijfswaarde**

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Bo-Ex. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, het bedrag op balansdatum waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Bo-Ex is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Bo-Ex en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### Stijgingsparameters:

Huurstijging	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
DAEB doelgroep	1,40%	1,40%	1,40%	1,60%	1,60%	2,00%
DAEB inkomensafh.	5,40%	5,40%	5,40%	5,60%	5,60%	2,00%
NDAEB	2,40%	2,40%	2,40%	2,60%	2,60%	2,00%
BOG/MOG/Parkeren	1,40%	1,40%	1,40%	1,60%	1,60%	2,00%
Sloopcomplexen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

- Maximale huurstijging van inflatie plus 1%
- De huurharmonisatie wordt voor 5 jaar ingerekend

#### Huurderving (leegstand en oninbaar)

Bedrijfsruimte	4,17%
Garage	4,07%
Woning zelfstandig	1,00%
Woning onzelfstandig	1,85%
Parkeren	10,00%

Index cijfers	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Inflatie	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
Onderhoudslasten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Variabele lasten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Stijging verkoopprijs	6,00%	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Rente 10 jaar fixe geborgd	1,55%	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%	5,00%
Rente 10 jaar fixe ongeborgd	2,30%	3,10%	3,80%	3,90%	3,90%	5,75%

#### Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers)
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting
- De verhuurderheffing is als volgt in de bedrijfswaarde opgenomen:
 

2017	0,543%
2018 en 2019	0,591%
2020 en 2021	0,592%
2022	0,593%
2023 en verder	0,567%

 Rekening gehouden met een WOZ-cap van € 250.000,- per verhuureenheid
- De saneringsheffing is als volgt ingerekend in de bedrijfswaarde:
  - 1% van de totale jaarhuur van de woningeenheden in het betreffende jaar voor 2018 t/m 2022

**Discontering:**

- disconteringsvoet van 5%; disconteringsmoment: medio-numerando.  
contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van vijftien jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aan ezig zijn.

**Overige aspecten:**

- inrekenen restw aarde grond: per verhuureenheid, uitgaande van bouw rijpe grond (gemeentelijke grondprijzen incl. btw) met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing, sloop en opnieuw bouw rijp maken.
- inrekenen w oningverkoop: tegen de contante w aarde van de verwachte opbrengstw aarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

**Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde**

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waardingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameter	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde 1)	
			Bedrag	%
Huurverhoging	14% - 2,0%	0,5% lager	-59.721	-11,19%
Kostenindex	2,2% - 2,5%	1% hoger	-60.823	-11,39%
		1% lager	49.700	9,31%
Disconteringsvoet	5%	1% hoger	-60.237	-11,30%
		1% lager	75.648	14,17%

1) het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

**DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop**

Bo-Ex heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 574 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 35 woningen in het komende boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstw aarde van deze woningen bedraagt in totaal € 7.740.000.

**Verstreckte 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 verstreckte 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:

	2017	2016
Aanschafw aarde	7.724	7.104
Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen	-3.499	-2.164
Boekw aarde 1 januari	<b>4.225</b>	<b>4.940</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>		
- Investerings	701	620
- Desinvesterings	-122	0
- Afschrijvingen desinvesterings	113	0
- Afschrijvingen	-930	-1.335
Totaal van de mutaties	<b>-238</b>	<b>-715</b>
Aanschafw aarde	8.303	7.724
Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen	-4.316	-3.499
Boekw aarde 31 december	<b>3.987</b>	<b>4.225</b>

#### 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 restw aarde.

#### Actuele waarde

De meest recente WOZ-w aarde van de twee kantoorpanden bedraagt € 2.117.000,-

## Financiële vaste activa

	2017	2016
5 Deelnemingen	110	110
6 Latente belastingvordering(en)	2.399	12.760
Totaal	<b>2.509</b>	<b>12.870</b>

## 5 Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Aandeel	Boekwaarde	Resultaat/ dividend	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde
		42736			43100
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)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen 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 2017 1.144 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2017 1.107 miljoen. Ultimo 2016 was dit 1.020 miljoen, respectievelijk 1.114 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2017 van 37 miljoen is volledig gewaardeerd omdat het om een passieve latente 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.e. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latente 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 aanwijzingen 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 bedraagt 3,0225% (2016: 2,9475%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 8,2 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van 0,31 miljoen (2016: 1,04 miljoen) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

**Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht**

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

	Balans		verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
<i>Latente belastingvorderingen:</i>				
Latentie vastgoed in exploitatie	-4051	0	-4051	0
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	<b>2.209</b>	2.401	<b>-192</b>	-863
Latentie afschrijvingscapaciteit	<b>0</b>	3.712	<b>-3.712</b>	2.492
Latentie geplande verkopen van woningen	<b>0</b>	2.247	<b>-2.247</b>	-865
Latentie waardering geldleningen o/g	<b>4.119</b>	4.337	<b>-218</b>	-205
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	<b>122</b>	63	<b>59</b>	5
<b>Totaal latente belastingvordering</b>	<b>2.399</b>	<b>12.760</b>	<b>-10.361</b>	<b>564</b>

Onder de Latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van 16 miljoen (2016: 17,57 miljoen). Dit is het gevolg van het verlies geleden in de jaren t/m 2017, waarbij het waarschijnlijk is dat er onvoldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zullen zijn binnen de fiscale eenheid om het verlies te compenseren voor de expiratedatum.

**De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2017:**

	waarderingsverschillen	Fiscaal	Vershil	25%
Vastgoed in exploitatie	1.143.754	1.106.756	-36.998	-9.250
Waarde van geldleningen o/g	360.769	339.477	21.292	5.323
Te verrekenen fiscaal verliezen	0	16.024	16.024	4.006
Overige tijdelijke verschillen	3.987	4.474	487	122
<b>Totaal latente belastingvordering</b>	<b>1.508.510</b>	<b>1.466.731</b>	<b>805</b>	<b>201</b>

Het verloop van de in de balans tot w aardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2017	2016
Boekw aarde 1 januari	12.760	12.196
<b>Dotaties ten laste van het resultaat</b>		
- Onttrekkingen	-10.420	0
- Vrijval ten gunste van het resultaat	59	564
- Nieuw e/vervallen consolidaties	0	0
- Rentetoevoeging	0	0
Totaal dotatie ten laste van het resultaat	-10.361	564
Boekw aarde 31 december	2.399	12.760

Voor zover tijdelijke w aarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de w aardering van de latente belastingvorderingen zijn verw erkt, bedragen deze nominaal in totaal € 5,8 miljoen (2016: € 92,4 miljoen).

## Voorraden

	2017	2016
7 Vastgoed bestemd voor verkoop	492	1.957
8 Overige voorraden	58	58
Totaal	550	2.015

## 7 Vastgoed bestemd voor verkoop

Het verloop van deze post is als volgt :

	2017	2016
Boekw aarde 1 januari	1.957	1.342
<b>Mutaties in het boekjaar</b>		
- Investerings	0	2
- Desinvesterings	-1.957	-1.344
- Herclassificatie uit DAEB en niet-DAEB in exploitatie	397	1.957
- Aanpassingen reelee w aarde	95	0
Totaal van de mutaties	-1.465	615
Boekw aarde 31 december	492	1.957
Inbegrepen ongerealiseerde herw aardering	206	711

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop op 31 december 2017 betreft 3 w oningen (2016: 11 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

Terzake van het Daeb en Niet Daeb vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Materiele vaste activa en Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door de toegelaten instellingen opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komende jaar en de daaropvolgende vier jaar.

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31 december 2017	Verwachte opbrengstwaarde
Daeb Vastgoed: woningen			
2018:	32	5.715	7.214
2019 tot en met 2022	128	21.881	28.830
Totaal		<u>27.596</u>	<u>36.044</u>

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31 december 2017	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-Daeb Vastgoed:			
Woningen	3	656	621
Commerciële ruimten	12	2.644	2.592
Totaal		<u>3.300</u>	<u>3.213</u>

## 8 Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen Technische Dienst/in de magazijnen.

## Vorderingen

	2017	2016
9 Huurdebiteuren	793	693
10 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	108
11 Overige vorderingen	560	696
12 Overlopende activa	433	545
Totaal	1.786	2.041

### 9 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstellkosten 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 € 1.241.047 (2016: € 1.098.055) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 448.062 (2016: € 405.326). Dit resulteert in een balanspost van € 792.985 (2016: € 692.729).

### 10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Te vorderen BTW	0	108
Totaal	0	108

### 11 Overige vorderingen

	2017	2016
SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof	501	424
Overige debiteuren	59	272
Totaal	560	696

### 12 Overlopende activa

	2017	2016
Vooruitbetaalde kosten	297	319
Nog te ontvangen creditfacturen	0	101
Overige overlopende activa	137	125
Totaal	433	545

### 13 Liquide middelen

	2017	2016
Bank	11.892	5.564
Kas	1	1
Kruisposten	0	38
Totaal	11.893	5.603

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2017	2016
14 Herw aarderingsreserve	<b>454.944</b>	460.795
15 Overige reserves	<b>198.377</b>	132.108
16 Resultaat boekjaar	<b>124.539</b>	60.418
Totaal	<b>777.860</b>	653.321

### 14 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herw aarderingsreserve is als volgt :

	vastgoed in exploitatie	vastgoed in exploitatie	Voorra- de n	Totaal
Stand per 1 januari 2016	419.706	26.605	805	447.116
Resultaat verdeling vorig boekjaar	15.956	1.967	70	17.993
Gerealiseerde herw aardering als gevolg van desinvestering	-3.071	-368	-875	-4.314
Herclassificatie	-826	115	711	0
Stand per 31 december 2016	<b>431.765</b>	<b>28.319</b>	<b>711</b>	<b>460.795</b>
Stand per 1 januari 2017	431.765	28.319	711	460.795
Resultaat verdeling vorig boekjaar	49.409	4.699	516	54.624
Gerealiseerde herw aardering als gevolg van desinvestering	-1.927	-7	-1.227	-3.161
Herclassificatie	-97	-109	206	0
Stand per 31 december 2017	<b>479.150</b>	<b>32.902</b>	<b>206</b>	<b>512.258</b>
Af: effect belastingdruk	-53.610	-3.681	-23	-57.314
Stand per 31 december 2017	<b>425.540</b>	<b>29.221</b>	<b>183</b>	<b>454.944</b>

De herw aarderingsreserve DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekw aarde op basis van de marktw aarde (op basis van het Handboek modelmatig w aarden marktw 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 verwijzen wij naar het bestuursverslag.

### 15 Overige reserves

	2017	2016
Stand per 1 januari	<b>132.108</b>	107.630
Resultaat verdeling vorig boekjaar	<b>5.794</b>	20.164
Gerealiseerde herw aardering	<b>60.475</b>	4.314
Stand per 31 december	<b>198.377</b>	132.108

## Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 124.539 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 25.737.203 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 106.555.128 ten gunste van de herw aarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verw erkt.

Van het resultaat over het boekjaar 2016 ad € 60.418.000 is in 2016 € 54.624.000 aan de herw aarderingsreserve toegevoegd en € 5.794.000 aan de overige reserves

## Voorzieningen

	2017	2016
17 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.158	16.883
18 Overige voorzieningen	289	305
Totaal	10.447	17.188

### 17 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 2016	6.235	0	6.235
Toevoegingen (overige w aardeveranderingen)	20.959	0	20.959
Onttrekkingen	-10.311	0	-10.311
Stand 31 december 2016	16.883	0	16.883
Stand 1 januari 2017	16.883	0	16.883
Toevoegingen (overige w aardeveranderingen)	7.078	0	7.078
Herclassificatie	-13.803	0	-13.803
Stand 31 december 2017	10.158	0	10.158
looptijd < 1 jaar			8.658
looptijd > 5 jaar			1.500

### 18 Overige voorzieningen

	Jubileum uitkering
Stand 1 januari 2017	305
Dotatie	0
Onttrekking	-14
Vrijval	-2
Stand 31 december 2017	289
looptijd < 1 jaar	11
looptijd > 5 jaar	235

## Langlopende schulden

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

	2016			Totaal
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	
19 Schulden/leningen kredietinstellingen	3,9%	294.596	66.200	360.796
20 Overige schulden	0%	41	3	44
Totaal		294.637	66.203	360.840

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

### 19 Schulden/leningen kredietinstellingen

	2017	2016
Stand 1 januari 2017	360.796	369.596
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	0	-8.800
Stand 31 december 2017	360.796	360.796

#### Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 360,8 (2016 € 369,6) 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 € 1.143,2 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

	Waarborgsommen
Stand 1 januari 2017	44
Ontvangen waarborgsommen	21
Terugbetaalde waarborgsommen	-4
Stand 31 december 2017	61

## Kortlopende schulden

	2017	2016
21 Schulden aan leveranciers	3.425	3.483
22 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.437	544
23 Overlopende passiva	9.912	9.492
Totaal	14.774	13.519

## 22 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Omzetbelasting	1.184	336
Premies sociale verzekering	74	64
Loonheffing	179	144
Totaal	1.437	544

## 23 Overlopende passiva

	2017	2016
Niet vervallen rente op geldleningen	7.282	7.282
Nog te ontvangen facturen	1.348	1.031
Vooruit ontvangen huren	408	524
Te verrekenen stook- en servicekosten	362	281
Vakantiedagen	133	181
Overige	380	193
Totaal	9.912	9.492

## 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 maximeren 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 en is in 2017 een traject gestart om de huurincasso te optimaliseren.

### Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Bo-Ex over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Bo-Ex aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen (2016: € 5 miljoen).

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 marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Bo-Ex risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (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:

2017 restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
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

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

2016 restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
1-5 jaar	0	72.000	16.000	0	0	0	88.000
6-10 jaar	6.000	10.000	21.000	0	0	0	37.000
11-15 jaar	0	63.596	20.000	25.000	0	0	108.596
16-20 jaar	0	95.000	0	0	0	0	95.000
> 20 jaar	0	0	30.000	0	0	0	30.000
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:

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

2016 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 kasstroombisico'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	Eind aflossingen	Rente conversies
2018	0	0	0
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 en verder	0	249.596	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 11,2 jaar (2016: 12,6 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 renteherzieningsmoment. 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	
	2017	2016	2017	2016
<b>Financiële activa:</b>				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	10.263	12.870	10.263	12.870
Vlottende vorderingen	1.786	2.042	1.786	2.042
Liquide middelen	11.893	5.603	11.893	5.603
Totaal	<b>23.942</b>	20.515	<b>23.942</b>	20.515
<b>Financiële passiva:</b>				
Langlopende schulden	360.857	360.840	473.753	490.250
Kortlopende schulden	14.774	13.519	14.774	13.519
Totaal	<b>375.631</b>	374.359	<b>488.527</b>	503.769

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 2,9475% in 2016.

### 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 (2016: 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 2017 heeft Bo-Ex een aangegane obligoverplichting van € 14,1 miljoen (2016: € 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 2017 bedragen deze rechten € 255.468 (2016: € 240.523). 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 2017 zijn deze uitgaven € 12.600 (2016: € 13.065)

## 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 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. 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,-):

- 2018: € 545
- 2019: € 546
- 2020: € 549
- 2021: € 560
- 2022: € 570

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### 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 geconsolideerde financiële positie.

#### Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 3 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 0,5 miljoen en een boekwaarde van € 0,5 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.

	2017	2016
Periode <= 1 jaar	60	60
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	0
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	<u>60</u>	<u>60</u>

### Erfpachtverplichtingen

Het kantoorgebouw (J.C. Maylaan 18) is gebouwd op grond met een erfpachtverplichting. Het jaarlijks bedrag aan canonverplichting bedraagt € 12.566. Deze canon is (lager) vastgesteld vanaf 5 april 2017 voor de komende tien jaar (tot 5 april 2027)

	2017	2016
Periode <= 1 jaar	13	20
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	0
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	<u>13</u>	<u>20</u>

### Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuw bouw van woningen voor een totaalbedrag van € 148.315 zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

	2017	2016
Periode <= 1 jaar	134	
1 jaar < periode <= 5 jaar	15	
Periode > 5 jaar	0	
Totaal	<u>149</u>	<u>0</u>

### Onderhoudsverplichtingen

Bo-Ex is per 31 december 2017 voor een bedrag van € 5,194 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan.

	2017	2016
Periode <= 1 jaar	5.194	
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	
Periode > 5 jaar	0	
Totaal	<u>5.194</u>	<u>0</u>

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

### 24 Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en w oongebouw en DAEB	54.590	54.446
Woningen en w oongebouw en niet-DAEB	2.611	2.545
Onroerende zaken niet zijnde w oningen DAEB	398	390
Onroerende zaken niet zijnde w oningen niet-DAEB	1.121	1.118
	<b>58.720</b>	<b>58.499</b>
Huurderving w egens leegstand	-241	-278
Huurderving w egens oninbaarheid	-109	-49
Totaal	<b>58.369</b>	<b>58.172</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,38% (2016:0,70%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,28% en voor het niet-DAEB-bezit 2,37%.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0,32%.

### 25 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.099	4.147
Derving w egens leegstand en oninbaarheid	-32	-30
Totaal	<b>4.067</b>	<b>4.117</b>

### 26 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Servicecontracten	3.931	4.141
Administratiekosten / uren serviceabonnement intern uitgevoerd	133	123
Totaal	<b>4.064</b>	<b>4.264</b>

De bedragen die in rekening w orden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. w erkelijke kosten. Zij w orden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Voor een bedrag van € 25.610 kan geen verrekening van servicekosten plaatsvinden met huurders.

## 27 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	7.489	6.845
Overige opbrengsten	-191	-221
<b>Totaal</b>	<b>7.298</b>	<b>6.624</b>

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

	2017	2016
Salarissen	4.546	4.331
Sociale lasten	684	661
Pensioenen	677	640
Overige personeelskosten	560	663
<b>Totaal</b>	<b>6.467</b>	<b>6.295</b>

Bij Bo-Ex waren in 2017 gemiddeld 86,7 werknemers in dienst (2016: 80,5). Deze werknemers waren in 2017 allen in Nederland werkzaam (2016: idem). De personeelsomvang per ultimo 2017 in fte's is 90,7 (2016: 81,0) en is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2017	2016
Wonen/verhuur	27,5	23,6
Onderhoud	30,7	26,7
Verkoop	0,3	0,3
Projectontwikkeling	3,0	1,9
Staf en financiën	16,6	16,6
Overige	12,6	11,9
<b>Totaal</b>	<b>90,7</b>	<b>81,0</b>

## 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 67 jaar. De pensioen(richt)leeftijd is per 1 januari 2017 67 jaar en per 1 januari 2018 is deze 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 deeltijdfactor.
- 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 consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar 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 bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 115,8% (ultimo 2016: 109,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2017 113,4% (ultimo 2016 104,2%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekking van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2018 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkinggraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkinggraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2017 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2017 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 128%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,22%. De ambitie van het fonds was 1,40%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2016 tot en met 31 juli 2017.

## Toerekening organisatiekosten

	2017	2016
Lonen en salarissen	6.467	6.295
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	354	561
Huisvestingskosten	434	429
Automatiseringskosten	1.586	1.197
Algemene kosten	883	519
Beheer door derden	509	406
Verhuurlasten	198	227
Kosten vervoermiddelen	146	165
Bestuurskosten	97	74
Inventariskosten	53	41
- Geactiveerde uren projecten	-192	-95
<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>10.535</b>	<b>9.819</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	<b>7.489</b>	6.845
Lasten onderhoudsactiviteiten	<b>2.767</b>	2.771
Leefbaarheid	<b>268</b>	175
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	<b>11</b>	28
<b>Totaal</b>	<b>10.535</b>	<b>9.819</b>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, voornamelijk op basis van het aantal fte (2016: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2017	2016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	71,1%	69,7%
Lasten onderhoudsactiviteiten	26,3%	28,2%
Leefbaarheid	2,5%	1,8%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,1%	0,3%
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## 28 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Planmatig en projectmatig onderhoud	6.528	6.957
Contractonderhoud	1.359	1.209
Serviceonderhoud	1.429	1.383
Mutatie-onderhoud	711	593
Overig onderhoud	569	464
Onderhoud intern uitgevoerd	-588	-619
Toegerekende organisatiekosten	2.767	2.771
<b>Totaal</b>	<b>12.775</b>	<b>12.758</b>

## 29 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	5.533	4.924
Belastingen exploitatie	3.514	3.563
Herhuisvestingsvergoeding	12	142
Verzekeringen	138	112
Beheerkosten derden	79	85
Taxatie marktw aarde	59	77
Contributie branchevereniging	65	65
Deurw aarderskosten	34	61
Heffing ILT-Aw	50	48
Overige directe kosten	14	62
<b>Totaal</b>	<b>9.498</b>	<b>9.139</b>

## 30 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2017	2016
Verkoopopbrengst DAEB-bezit in exploitatie	5509	5236
Verkoopopbrengst niet-DAEB-bezit in exploitatie	0	697
Verkoopopbrengst voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	2.344	1.485
	<b>7.853</b>	<b>7.418</b>
Verkoopkosten DAEB-bezit in exploitatie	-676	-744
Verkoopkosten niet-DAEB-bezit in exploitatie	0	-102
Verkoopkosten voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-351	-141
<b>Totaal</b>	<b>6.826</b>	<b>6.431</b>

De verkoopopbrengst betreft 36 verkochte woningen (2016: 33 woningen, 1 garage en 1 berging). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardevermindering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 3.154.000.

### 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.

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	11	28

### 32 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2017	2016
Boekwaarde DAEB-bezit in exploitatie	3.417	4625
Boekwaarde niet-DAEB-bezit in exploitatie	0	595
Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	1.957	1.344
<b>Totaal</b>	<b>5.374</b>	<b>6.564</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.441</b>	<b>-161</b>

### 33 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-7.078	-20.959
Afw aarding vastgoed in ontwikkeling	-154	-125
Overige waardeveranderingen	-334	-482
<b>Totaal</b>	<b>-7.566</b>	<b>-21.566</b>

De dotatie voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op :

	2017	2016
- Hoograven fase 2	0	287
- Hoograven fase 3-4	0	-15.138
- Stanleylaan 2	-318	-6.041
- Van Humboldtstraat/J.D. van der Waalstraat	-3.696	
- Livingstonelaan	0	
- Zonnepanelen	-2.952	
- Voorbereidingskosten verbeterprojecten	-112	-67
<b>Totaal</b>	<b>-7.078</b>	<b>-20.959</b>

De afw aarding 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

	2017	2016
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	116.457	62.477
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.765	4.952
<b>Totaal</b>	<b>127.222</b>	<b>67.429</b>



### 35 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2017	2016
Waardeveranderingen voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	95	0
<b>Totaal</b>	<b>95</b>	<b>0</b>

### 36 Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Opbrengsten uit hoofde van w armte- en koudeopslaginstallaties	173	191
<b>Totaal</b>	<b>173</b>	<b>191</b>

### 37 Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Kosten uit hoofde van w armte- en koudeopslaginstallaties	169	515
<b>Totaal</b>	<b>169</b>	<b>515</b>

### 38 Leefbaarheid

	2017	2016
Leefbaarheidsbijdrage w oonmaatschappelijk w erk	108	86
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	147	190
Leefbaarheidsbijdrage schone w oongeving/overlast/veiligheid	178	152
Overige leefbaarheidsbijdragen	43	51
Intern uitgevoerd	-23	-13
Toegerekende organisatiekosten	268	175
<b>Totaal</b>	<b>721</b>	<b>641</b>

### 39 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie	174	109
Te vorderen BWS-subsidies	0	14
Spaarrekeningen	1	1
Overige vorderingen, leveringen en diensten	4	52
<b>Totaal</b>	<b>179</b>	<b>176</b>

### 40 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Leningen krediteinstellingen	14.528	14.531
Disagio, afsluitkosten en provisie	27	31
Rente overige schulden	0	1
<b>Totaal</b>	<b>14.555</b>	<b>14.563</b>

## 41 Belastingen

### 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:

	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	0	-863
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	0	0
Mutatie latente belastingen	-10.361	1.427
<b>Totaal belastinglast/-bate</b>	<b>-10.361</b>	<b>564</b>

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,68% (2016: 0,93 %).

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

	2017	2016
Resultaat voor belastingen	134.899	59.854
Belastingeffect van:		
- Onrendabele investeringen	7.566	21.566
- Afschrijvingen	-2.507	-7.138
- Verkoopresultaat bestaand bezit	368	1.002
- Fiscale onderhoud in renovatie projecten	-5.712	-2.097
- Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	-127.317	-67.429
- Dotatie HIR	-1.904	-982
- Overige tijdelijke verschillen	-1.029	-1.042
- Fiscale verliescompensatie	-4.364	-3.734
<b>Belastinglast</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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:

	J.J.G.M. Klinkenberg		M. Eeveld		Totaal	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Periodiek betaalde beloning	<b>30.304</b>	205.125	<b>116.520</b>	0	<b>146.824</b>	205.125
Beloning betaalbaar op termijn	<b>3.673</b>	21.704	<b>18.138</b>	0	<b>21.811</b>	21.704
Uitkering bij beëindiging dienstverband	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
Bonusbetaling	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
<b>Totaal</b>	<b>33.977</b>	226.829	<b>134.658</b>	0	<b>168.635</b>	226.829

### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen voor 2017 is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (bedragen inclusief btw):

		2017	2016
Drs. J. de Leeuw	Voorzitter	<b>17.584</b>	13.296
E. Meijerman	Vice voorzitter	<b>14.066</b>	10.438
Drs. C. Veldhuijsen	Lid	<b>14.066</b>	10.438
Drs. H. van Duin	Lid	<b>14.066</b>	10.438
Drs. J.van Vliet - Eppinga	Lid	<b>14.066</b>	7.102
<b>Totaal</b>		<b>73.849</b>	51.712

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 2017 voor Stichting Bo-Ex '91 is € 151.000. 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

Aanvang en einde functievervulling in 2017	M. Eiveld	J.J.G.M Klinkenberg	H. Kerlien
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder	Plaatsvervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/02-31/12	01/01-28/02	01/01-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
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
<i>Subtotaal</i>	<b>125.874,20</b>	<b>32.393,29</b>	<b>140.683,07</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	138.175,34	24.408,22	151.000,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>125.874,20</b>	<b>32.393,29</b>	<b>140.683,07</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	1)	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2016		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)		1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		195.685,63	130.479,22
Beloningen betaalbaar op termijn		21.704,12	19.309,52
<b>Totale bezoldiging 2016</b>		<b>217.389,75</b>	<b>149.788,74</b>

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

## Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	J. de Leeuw	E. Meijerman	C. Veldhuysen
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.532,00	11.625,00	11.625,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	14.532,00	11.625,00	11.625,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>14.532,00</b>	<b>11.625,00</b>	<b>11.625,00</b>

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
--	--------	--------	--------

Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.988,11	8.626,86	8.626,86
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>10.988,11</b>	<b>8.626,86</b>	<b>8.626,86</b>

Bedragen x € 1	H. van Duin	J. van Vliet - Eppinga
Funcctiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.625,00	11.625,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	11.625,00	11.625,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.100	15.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>11.625,00</b>	<b>11.625,00</b>

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

	n.v.t.	n.v.t.
--	--------	--------

Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	27/4 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.626,86	5.869,10
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>8.626,86</b>	<b>5.869,10</b>

## 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen 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:

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>

2016	KPMG Accountants N.V.	Overig KPMG netwerk	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	108	0	108
Andere controleopdrachten	35	0	35
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	<u>143</u>	<u>0</u>	<u>143</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 (2016) ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2017 (2016) zijn verricht.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de jaarrekening 2017.

### Ondertekening van de jaarrekening

#### Bestuur

De jaarrekening van Bo-Ex is opgesteld door het bestuur op **19 april 2018**



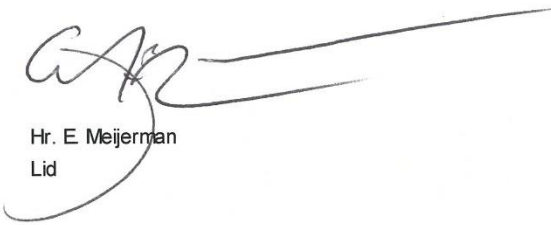
Drs. Marje Eleveld RA  
Directeur- bestuurder

#### Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op **23 april 2018**

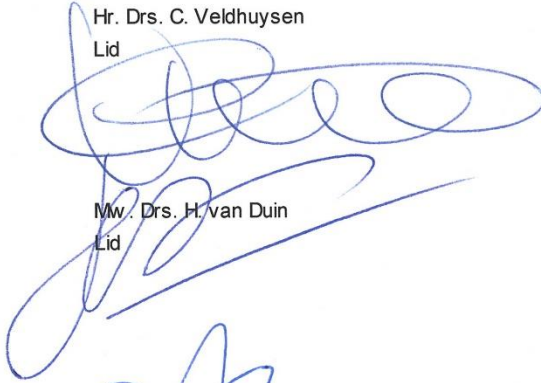


Hr.Drs. J. de Leeuw MBA  
Voorzitter

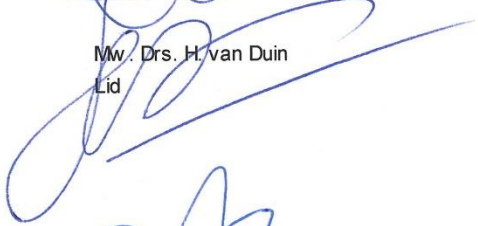


Hr. E. Meijerman  
Lid

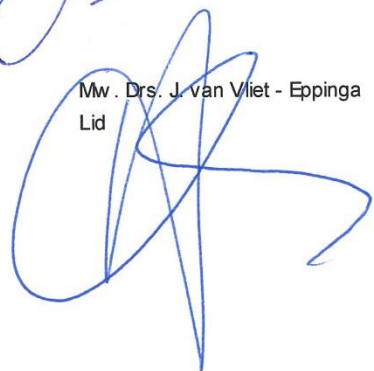
Hr. Drs. C. Veldhuysen  
Lid



Mw. Drs. H. van Duin  
Lid



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.



## Openingsbalans DAEB en niet-DAEB

(in duizenden euro's)

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

De verdeling van de activa en passiva is waar mogelijk verdeeld op basis van het daadwerkelijke bezit, wanneer dit betrekking heeft op DAEB vastgoed dan valt dit onder de DAEB balans. Idem voor wat betreft Niet-DAEB. De balansposten waarvoor geen exacte verdeling mogelijk is, zijn verdeeld op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is op basis van eenheden.

	DaeB	Niet-Daeb
	1 januari 2018	1 januari 2018
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.068.373	0
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	0	74.840
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	1.068.373	74.840
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.731	255
<b>Financiële vaste activa</b>		
Interne lening	24.910	
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb	50.737	
Andere deelnemingen	103	7
Latente belastingvordering(en)	2.078	321
	77.828	328
<i>Som der vaste activa</i>	1.149.933	75.424
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	300	192
Overige voorraden	54	4
	354	196
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	744	49
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	546	14
Overlopende activa	406	26
	1.696	89
<b>Liquide middelen</b>	11.442	451
<i>Som der vlottende activa</i>	13.493	735
<b>Totaal activa</b>	1.163.425	76.159

	DaeB	Niet-Daeb	
	1 januari 2018	1 januari 2018	
<b>Passiva</b>			
<b><i>Eigen vermogen</i></b>			
Herw aarderingsreserve	454.944	29.292	
Overige reserves	198.377	9.705	
Resultaat boekjaar	<u>124.539</u>	<u>11.740</u>	
	777.860		50.737
<b><i>Voorzieningen</i></b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.158	0	
Overige voorzieningen	<u>270</u>	<u>19</u>	
	10.428		19
<b><i>Langlopende schulden</i></b>			
Schulden/leningen kredietinstellingen	360.796	0	
Overige schulden	0	61	
Interne lening	<u>0</u>	<u>24.910</u>	
	360.796		24.971
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>			
Schulden aan leveranciers	3.190	235	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.376	61	
Overlopende passiva	<u>9.774</u>	<u>137</u>	
	14.341		433
<b><i>Totaal passiva</i></b>	<b><u>1.163.425</u></b>	<b><u>76.159</u></b>	

## Overzicht kerngegevens

	2017			2016		
	Daeb	Niet-Daeb	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
<b>Aantal verhuureenheden</b>						
Zelfstandige huurwoningen:						
- goedkoop	1.553	0	1.553	1.416	0	1.416
- betaalbaar	4.555	0	4.555	4.406	0	4.406
- duur tot huurtoeslaggrens	1.155	0	1.155	1.309	0	1.309
- duur boven huurtoeslaggrens	427	230	657	371	230	601
Totaal zelfstandige huurwoningen	7.690	230	7.920	7.502	230	7.732
Onzelfstandige huurwoningen:						
- onzelfstandige w ooneenheden	1.041	0	1.041	1.265	0	1.265
- Intramuraal zorgvastgoed	165	0	165	165	0	165
Totaal onzelfstandige huurwoningen	1.206	0	1.206	1.430	0	1.430
Totaal w ongelegenheden	8.896	230	9.126	8.932	230	9.162
Niet w ongelegenheden						
- parkeervoorzieningen	0	761	761	0	762	762
- maatschappelijk onroerend goed	69	0	69	69	0	69
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	180	180	0	180	180
Totaal niet w ongelegenheden	69	941	1.010	69	942	1.011
Totaal verhuureenheden	8.965	1.171	10.136	9.001	1.172	10.173
Gew ogen aantal verhuureenheden (methodiek Aedes-benchmark)						9.632

**Mutaties in het bezit**

Woongelegenheden						
- verkoop aan toekomstige bew oners	-36	0	-36	-35	-3	-38
- Overige mutaties	0	0	0	47	-6	41
Niet w ongelegenheden						
- verkoop aan toekomstige gebruikers	0	0	0		-2	-2
- Overige mutaties	0	-1	-1	-28	-9	-37
Totaal mutaties	-36	-1	-37	-16	-20	-36

**Verhuurgegevens zelfstandige huurwoningen**

Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,13%	0,00%	0,13%	0,70%	0,01%	0,71%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	0,35%	0,03%	0,38%	0,53%	0,06%	0,59%
Huurderving als gevolg van projectleegstand	0,02%	0,00%	0,02%	0,02%	0,00%	0,02%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	0,07%	0,00%	0,07%	0,04%	0,00%	0,04%
Mutatiegraad	6,87%	8,25%	6,91%	7,12%	8,25%	7,15%
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	0,36%	2,31%	0,46%	0,60%	4,60%	0,75%

**Prijs en kwaliteit zelfstandige huurwoningen**

Gemiddelde aantal punten w oningw aardering	143,4	196,3	144,86	142,4	195,2	143,9
Gemiddelde netto huurprijs	525,78	924,96	537,11	517,94	914,17	529,19
Gemiddelde huurprijs per punt	3,70	4,73	3,72	3,66	4,71	3,69
Huurprijs in % tot maximaal redelijke huurprijs	74,87%	93,17%	75,39%	74,31%	95,83%	74,92%

	2017	2016
<b>Kengetallen WSW</b>		
Loan to Value	67,6%	66,4%
ICR (Interest Coverage Ratio)	2,0	2,2
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	1,3	1,4
Solvabiliteit (op basis van bedrijfsw aarde)	31,4%	44,7%
Dekkingsratio	27,2%	35,4%

### Financiële continuïteit

Liquiditeit (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	0,0	-0,3
Solvabiliteit (op basis van marktw aarde in verhuurde staat)	66,83%	62,5%
Rentabiliteit totaal vermogen	12,8%	7,1%
Rentabiliteit eigen vermogen	16,0%	9,2%
Marktw aarde verhuurde staat/ WOZ w aarde	90,0%	79,6%

### Balans en winst-en-verliesrekening per verhuureenheid

Eigen vermogen	80.755	67.825
Leningportefeuille	37.457	37.457
Bedrijfsw aarde	55.431	56.412
Marktw aarde	118.735	105.900
WOZ-w aarde	132.262	133.024
Balans totaal	120.836	108.474
Jaarresultaat	12.929	6.272
Exploitatieresultaat	2.990	3.052
Huuropbrengsten	6.060	6.028
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	758	688
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.326	1.324
Rentelasten	1.511	1.512
Leefbaarheid	75	67

### Personeel

Aantal medewerkers in FTE per ultimo	90,7	81,0
Ziekteverzuim in %	4,44%	4,68%

## 18. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.



Ernst & Young Accountants LLP  
 Euclideslaan 1  
 3584 BL Utrecht, Netherlands  
 Postbus 3053  
 3502 GB Utrecht, Netherlands

Tel: +31 88 407 10 00  
 Fax: +31 88 407 30 30  
 ey.com

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Bo-Ex '91

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 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:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017;
3. 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 op pagina 81 en 82 van de jaarrekening, waarin 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 in het huidige en/of het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ernst & Young Accountants LLP is een limited liability partnership opgericht naar het recht van Engeland en Wales en geregistreerd bij Companies House onder registratienummer OC335594. In relatie tot Ernst & Young Accountants LLP wordt de term partner gebruikt voor een (vertegenwoordiger van een) vennoot van Ernst & Young Accountants LLP. Ernst & Young Accountants LLP is statutair gevestigd te 6 More London Place, London, SE1 2DA, Verenigd Koninkrijk, heeft haar hoofdvestiging aan Boompjes 258, 3011 XZ Rotterdam, Nederland en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24432944. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.



Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- 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 gereede 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 gereede 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.



Pagina 4

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, 23 april 2018

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

[www.boex.nl](http://www.boex.nl)