



Jaarverslag 2020  
&  
Jaarrekening 2020

Vastgesteld in de vergadering  
van de Raad van Commissarissen  
28 juni 2021

## Inhoudsopgave

### Bestuursverslag

<b>Algemene informatie</b> .....	<b>5</b>
Werkgebied, doel.....	5
<b>1. Voorwoord</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Missie, vooruit en terugkijken</b> .....	<b>8</b>
Prestatieafspraken 2021-2025.....	8
Vooruitblik naar 2021.....	9
Onze prestatie indicatoren in 2020.....	10
<b>3. We staan naast de huurder</b> .....	<b>11</b>
Onze dienstverlening.....	11
Duidelijke en begrijpelijke taal.....	12
Waardering voor onze dienstverlening.....	12
Klachten en Klachtencommissies.....	13
<b>4. We werken aan een inclusieve stad</b> .....	<b>14</b>
Huisvesting van statushouders en van uitstroom uit maatschappelijke opvang.....	14
We doen het samen.....	14
Initiatieven leefbaarheid.....	15
Betrokkenheid en invloed van huurders.....	16
Huurdersbelangenorganisatie / STOK.....	16
Zelfbeheer.....	16
Gemengd wonen naar inkomen.....	16
<b>5. We bieden de woonoplossing van de toekomst</b> .....	<b>17</b>
De ontwikkeling van onze woningvoorraad.....	17
Verkoop van woningen.....	18
Uitruil met SSH-Utrecht.....	18
Aantal nieuwe woningen in voorbereiding.....	19
Amerhof.....	20
Woningtoewijzing zelfstandige woningen.....	20
Verhuringen.....	22
Huren.....	23
Huurbetaling.....	25
<b>6. We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille</b> .....	<b>27</b>
De verduurzamingsopdracht en ons programma.....	27
Energiebesparing voor en door onze huurders.....	28
Circulair bouwen.....	29
Ons kantoorafval verminderen.....	29
<b>7. Onze organisatie en onze medewerkers</b> .....	<b>30</b>
MTO.....	30
Bezetting.....	31
Ziekteverzuim.....	31
Professionaliseren van de HR functie.....	31
Digitalisering van onze processen.....	32
Verbeterde en sneller beschikbare stuurrapportages.....	33
Aedes-Benchmark (over 2019).....	34
Bestuur.....	35
Werkorganisatie.....	35

<b>8. Governance</b>	<b>36</b>
Interne controle	36
Risicomanagement	37
<b>9. Financiële continuïteit</b>	<b>39</b>
Onze kasstromen	39
Onze vermogensinzet	39
Financieel beleid	39
Externe toezichthouders	39
Financieel beheer	40
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie	40
Jaarresultaat 2020	43
Toelichting op het resultaat	44
<b>10. Treasury</b>	<b>48</b>
Risico's	48
Leningportefeuille	50
Beleggingsportefeuille	50
Financiële positie	51
Ontwikkeling van het vermogen	51
Kasstroomoverzicht	52
Toekomstperspectief	53
COVID-19	55
<b>11. Verbindingen</b>	<b>56</b>
<b>12. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur</b>	<b>57</b>
Raad van Commissarissen	57
Bestuur en management	58
<b>13. Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	<b>59</b>
Visie op bestuur en toezicht	59
Leidende onderwerpen in 2020	59
Besluiten en hoofdbespreekpunten in 2020	62
De samenstelling van de Raad	65
De auditcommissie	65
De remuneratiecommissie	65
Onafhankelijkheid	66
Governancecode 2020	66
Honorering voor 2020	66
Permanente educatie (PE)	67
<b>14. Jaarrekening</b>	<b>68</b>
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>68</b>
<b>Winst- en verliesrekening over 2020</b>	<b>71</b>
<b>Kasstroomoverzicht 2020</b>	<b>72</b>
Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2020	74
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	86
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	89
Toelichting op de balans	90
Toelichting op de winst- en verliesrekening	117
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen	128
Afzonderlijke primaire overzichten	132

---

Balans DAEB tak per 31 december 2020 .....	133
Winst- en verliesrekening DAEB tak over 2020 .....	135
Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2020 .....	136
Balans niet-DAEB tak per 31 december 2020 .....	138
Winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2020 .....	140
Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2020 .....	141
Ondertekening van de jaarrekening .....	143
Overige gegevens .....	144
Overzicht kerngegevens .....	145
15. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant .....	147

## Algemene informatie

Naam:	: Stichting Bo-Ex '91
Gevestigd	: Utrecht
Kantooradres	: Jan Cornelisz Maylaan 18 3526 GV Utrecht
Postadres	: Postbus 3151 3502 GD Utrecht
E-mailadres	: stichting@boex.nl
Website	: www.boex.nl
Datum oprichting	: 28 juni 1907
Koninklijk Besluit toelating	: nr. 501 d.d. 25 juli 1907
Inschrijving Kamer van Koophandel te Utrecht	
Stichtingsregister	: S 181228
Handelsregister	: H 30002710
Statuten d.d.	: 27 november 2018
Woningvoorraad ultimo 2020	: 9.925 verhuureenheden, waarvan 8.885 wooneenheden

## 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. Bo-Ex heeft alleen bezit in de gemeente Utrecht. Primaire belanghouders 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 2019 heeft de Raad van Commissarissen 5 leden.

## 1. Voorwoord

2020 stond ook voor Bo-Ex en onze huurders in het teken van COVID-19. Dit heeft uiteraard invloed gehad op ons werk. Ons kantoor was een groot deel van het jaar zo goed als gesloten. Veel medewerkers werkten thuis. Reparaties en onderhoud werden wel uitgevoerd, maar met aanpassingen om de veiligheid te bewaken. Voor huurders die financieel in de problemen raakten boden we, net als anders, maatwerk. Veelal betekent dit dat we een betalingsregeling troffen. Verder zagen onze woonconsulenten en buurtbeheerders dat het veelvuldig thuis zitten en de uitzichtloze situatie tot meer overlastklachten in onze woongebouwen heeft geleid.

In 2019 is onze nieuwe ondernemingskoers 'Ruimte voor de huurder' vastgesteld. Hierin hebben we meer focus in ons werk aangebracht. Eén van de aspecten was dat we ons willen focussen op zelfstandige woningen en concentreren op de stad Utrecht. In 2020 hebben we hier concreet invulling aan gegeven door ons enige complex buiten Utrecht, aan de Vuursche Schans in Nieuwegein, te verkopen. Na een selectieprocedure is dit woongebouw van 54 woningen overgegaan naar de Nieuwegeinse woningcorporatie Jutphaas Wonen.

Ook is in 2020 een grootschalige ruil van bezit met studentenhuisvester SSH gerealiseerd. 533 met name onzelfstandige woningen van Bo-Ex zijn geruild voor 374 zelfstandige woningen van SSH. Hiermee sluit onze portefeuille in één klap een stuk beter aan bij onze doelstellingen. Beide vastgoedtransacties kwamen in een stroomversnelling omdat de regering met Prinsjesdag besloot de overdrachtsbelasting te verhogen van 2% naar 8% vanaf 2021. Het is een fikse klus geweest maar ik ben er trots op dat het de organisatie is gelukt dit op tijd te organiseren.

Ook de doelstelling om gemengde woonvormen bij Bo-Ex te starten is in 2020 behaald. Aan de Amerhof is in een bestaand complex een gemengde woonvorm gerealiseerd waarbij bewoners van Lister (GGZ) samenwonen met huurders van Bo-Ex die daar bewust voor gekozen hebben en daar ook op zijn geselecteerd. De bewoners gaan samen een woonvereniging vormen. We geloven erin dat dit type woonvormen zorgt voor meer sociale interactie en draagvlak.

In 2020 hebben we de verbetering van de dienstverlening, ondanks COVID-19, verder vormgegeven. De opzichters van de onderhoudsdienst en de afdeling wonen zijn samengevoegd en zijn een ontwikkeltraject gestart. Uit de huurdersonderzoeken blijkt een lichte verbetering maar dit vraagt blijvend onze aandacht.

Na interne strubbelingen binnen STOK (die al in 2019 waren begonnen) is een voor ons onwerkbaar situatie ontstaan. Aangezien STOK niet voldoet aan de Wet op het overleg huurders verhuurder hebben we besloten de samenwerking met STOK op te zeggen. STOK heeft een half jaar de tijd gekregen om stappen voor verbetering te zetten, maar dat is ze helaas niet gelukt. Met ingang van 1 oktober 2020 hebben we daardoor geen erkende huurdersbelangenvereniging meer. Na diverse oproepen zijn er eind van het jaar 5 huurders bereid gevonden om een verkenningsgroep op te richten voor een nieuwe huurdersraad. Ik heb er vertrouwen in dat dat in 2021 leidt tot een nieuwe huurdersbelangenorganisatie met nieuw élan.

Begin 2020 hebben we 82 nieuwe woningen opgeleverd in Hoge Weide. Al deze woningen zijn Nul-op-de-Meter woningen (NoM) en de woningen zijn gasloos. Dit zorgt voor lagere woonlasten voor onze huurders. Het energieconcept vraagt wel om ander 'gebruik' van de woning. De huurders worden hierin begeleid.

Ook is in 2020, ondanks COVID-19, een start gemaakt met de renovaties van de 2 vooroorlogse complexen. Het gaat om Complex 507 in Lombok en het nieuwe Woonhuis aan de Rembrandtkade. Bij beide complexen wordt ook een flinke duurzaamheidsprong gemaakt.

Afgelopen jaar is ook de energieleverende flat aan de Henriëttedreef gerealiseerd. Dit innovatieve project is eind 2020 opgeleverd. De komende tijd zal, samen met de bewoners, intensief worden gemonitord of de energievoordelen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

In 2020 is onze duurzaamheidstool operationeel geworden. Hiermee kunnen we aan de hand van onze vastgoeddata nauwkeurig bepalen welk scenario voor de energietransitie het meest oplevert. We gaan hier uit

---

van het scenario 'de meeste CO<sub>2</sub>-besparing per euro'. Dit is in de nieuwe portefeuillestrategie en begroting ook zo doorgerekend. In 2020 zijn daarnaast 603 woningen voorzien van zonnepanelen, wat, gezien COVID-19, een stuk moeizamer verliep dan gepland.

Het afgelopen jaar is weer veel geïnvesteerd in de contacten in de wijk, zowel door onze woonconsulenten als sociaal buurtbeheerders. Er zijn ook in relatie tot COVID-19 meerdere initiatieven ondernomen.

2020 was al met al een enerverend jaar en ik ben er trots op dat we ondanks COVID-19 toch zoveel hebben kunnen realiseren.

Utrecht, 28 juni 2021

Marije Eleveld  
Directeur-Bestuurder Bo-Ex

## 2. 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 Ondernemingskoers 2019 - 2023 toont hoe we de Prestatieafspraken, de Woningwet en onze missie incorporeren. Dezelfde volgorde is opgenomen in het Jaarplan 2020 en dus in dit Jaarverslag.

	Thema	Doel
1	We staan naast de huurder	Bij Bo-Ex vinden we het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn met onze dienstverlening. Maar we zien ook dat we niet altijd de resultaten halen die we zouden willen. We willen een duidelijk hogere waardering krijgen voor onze dienstverlening.
2	We werken aan een inclusieve stad.	We streven naar buurten waarin iedereen mee kan doen en ertoe doet. Waarin iedereen zich thuis kan voelen. In onze samenleving komen steeds meer kwetsbare mensen in de buurt wonen. We zoeken samen met huurders naar nieuwe manieren waarop ze hun stem kunnen laten horen. Onze sociaal buurtbeheerders jagen initiatieven aan voor buurtbewoners om elkaar te leren kennen.
3	We bieden de woonoplossing van de toekomst.	We zijn werkzaam in de snelst groeiende stad van Nederland, met een overspannen woningmarkt. We willen meegroeien met de stad, zodat ook de sociale woningvoorraad groeit, de wachttijden afnemen, doorstroming op gang komt en starters een reële kans krijgen op een woning. We zoeken naar 'de woning van de toekomst'.
4	We schalen op in duurzaamheid	We halen een gemiddelde energie index van rond 1,3 (label B) voor onze gehele woningvoorraad. Duurzame energie moet beschikbaar en betaalbaar zijn voor onze huurders. Verduurzaming van onze woningen mag niet leiden tot hogere woonlasten. We willen zoveel mogelijk CO <sub>2</sub> -reductie per euro.
5	We versterken de basis van onze organisatie.	We werken aan een klimaat van continu verbeteren van onze interne processen, een randvoorwaarde om de huurder, nu en in de toekomst, op een goede wijze te kunnen blijven bedienen. Effectiever, beter en sneller.
6	Financiële continuïteit	We zetten ons vermogen optimaal maatschappelijk in voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad en voor het realiseren van nieuwe woningen.

### Prestatieafspraken 2021-2025

De prestatieafspraken die afgelopen jaar tot stand zijn gekomen voor de periode 2021-2025, zijn in lijn met die van de jaren daarvoor en zijn niet strijdig met onze ondernemingskoers en jaarplan. We hebben in de vorige jaren met de gemeente discussie gehad over de verkopen, met name in wijken met relatief weinig sociale huurwoningen. Omdat een aantal investeringen is vertraagd was het dit jaar mogelijk om de verkopen nog verder terug te dringen. We zullen de komende jaren verkopen alleen nog doen met woningen van meer dan € 450.000 en in bestaande VvE's waar het grootste deel van de woningen al verkocht is. Dat komt neer op gemiddeld 6



woningen per jaar. De gemeente heeft aangegeven blij te zijn met deze stap. Overigens sluit het ook aan bij onze eigen doelstelling van gemengde wijken. In die zin was het in voorgaande jaren ook geen volkshuisvestelijk doel maar financiële noodzaak.

Huurdersorganisatie STOK heeft de prestatieafspraken niet getekend aangezien wij per 1 oktober 2020 de samenwerking met STOK hebben opgezegd. Helaas was er ten tijde van de ondertekening van de prestatieafspraken nog geen nieuwe huurdersorganisatie actief.

## Vooruitblik naar 2021

Het interim-bestuur van STOK heeft het opzeggen van de samenwerkingsovereenkomst ter discussie gesteld bij de huurcommissie. Begin december 2020 was de zitting. Daarna heeft STOK de huurcommissie gevraagd de uitspraak op te schorten. Op 24 februari 2021 heeft een tweede zitting plaatsgevonden waarbij de huurcommissie oordeelde dat STOK een huurdersorganisatie is. De uitspraak geeft ons inziens geen antwoord op de vraag of de organisatie een huurdersbelangenvereniging is naar de bedoeling van de Overlegwet. De aantoonbaarheid van vertegenwoordiging voor het grootste deel van onze huurders mankeert.

In 2021 is een groep van 5 huurders verder gegaan, onder externe begeleiding, met het uitwerken van een plan om te komen tot een nieuwe huurdersorganisatie. We hopen met hen zo snel mogelijk tot een nieuwe samenwerking te komen.

Het COVID-19 virus is inmiddels een jaar in Nederland aanwezig en heeft een grote impact op de samenleving en ons werk. Hoe dit zich in 2021 verder zal ontwikkelen is vooralsnog niet duidelijk. Wij hebben het werk inmiddels goed kunnen aanpassen aan de nieuwe omstandigheden. Vertraging in projecten is het belangrijkste risico. Financiële effecten daarvan hebben we, zover bekend, in onze begroting voorzien. Het effect op de huurinkomsten en betaalmogelijkheden van de huurders is vooralsnog beperkt gebleven.

In februari 2021 werd bekend dat het Rijk de huren voor een jaar zal bevriezen. Dat betekent dat de inflatievolgende huurverhoging, waar we rekening mee gehouden hebben in de begroting, niet doorgerekend zal worden aan onze huurders. Het Rijk heeft aangegeven dit via de verhuurdersheffing te compenseren. Vooralsnog verwachten we dus geen grote financiële impact.

Het voorjaar van 2021 ondergaan wij voor de vierde keer op rij onze maatschappelijke visitatie. De onafhankelijke blik van de visitatiecommissie in onze keuken en hun bevindingen over hoe wij onze resultaten tot stand brachten, levert ons waardevolle leerpunten. Naast bevindingen over de vaste volkshuisvestelijke thema's verzochten wij de visitatiecommissie om onze kwaliteit van partnerschap in netwerken te onderzoeken. Immers, de volkshuisvestelijke prioriteiten kan Bo-Ex niet alleen voor elkaar krijgen. De leerpunten en aanbevelingen worden meegenomen in de midterm review dit jaar, van onze ondernemingskoers die inmiddels twee jaar geleden is geschreven.

## Onze prestatie indicatoren in 2020

We staan naast de huurder		ambitie	resultaat
1.1	Afwikkeling openstaande zaken en taken van huurders binnen 2 werkdagen	95%	64%
1.2	HCC 1 <sup>e</sup> lijn: in 1x afhandeling	65%	61%
1.3	Huurderswaardering gemiddeld	7,6	7,4
1.4	Huurderswaardering voor reparatieverzoeken	7,6	7,3

We werken aan een inclusieve stad		ambitie	resultaat
2.1	Huisvesting statushouders	51	6
2.2	Huisvesting uitstroom Maatschappelijke Opvang	61	61

We bieden de woonoplossing van de toekomst		ambitie	resultaat
3.2	Aantal opgeleverde nieuwe woningen	82	82
3.3	Aantal nieuwe woningen in voorbereiding	295	428
3.4	Woningtoewijzing primaire doelgroep	> 70%	58%
3.5	Woningtoewijzing secundaire doelgroep	> 10%	42%
3.6	Aantal verkopen (exclusief SSH-U uitruil en woongebouw Vuurscheschans)	max 20	22
3.7	Huurderving	< 1%	0,66%

We schalen op in duurzaamheid		ambitie	resultaat
4.1	Behaalde energie index na renovaties en groot onderhoud	1,20 (A)	1,09 (A)
4.2	Zonnepanelen-programma voor woningaantal, gestart in 2016, is voltooid.	1.000	603
4.3	Aantal pilots circulair bouwen	2	2
4.3	Percentage recyclebaar afval kantoor (2019: 45%)	65%	60%

We versterken de basis van onze organisatie		ambitie	resultaat
5.1	Medewerkerstevredenheid	7,8	8,0
5.2	Bezetting (vaste schil in fte)	< 95,6	92,04
5.3	Ziekteverzuim	6,5%	5,76%

Financiële continuïteit		ambitie	resultaat
6.1	LtV DAEB	< 85%	49,9%
6.2	ICR DAEB	> 1,4	1,44
6.3	Dekkingsratio DAEB	< 70%	30,2%
6.4	Solvabiliteit DAEB	> 15%	42,8%
6.5	Dagelijks onderhoud gemiddeld per OGE	€ 173	€ 225
6.6	Onderhoudskosten per mutatie	€ 1.214	€ 2.300
6.7	Daling onderhoudslasten	≥ 10%	-5%
6.8	Huurachterstanden lopende huurcontracten	≤ 0,6%	0,45%

### 3. We staan naast de huurder

Zonder de huurders is er geen Bo-Ex. De leefwereld van onze huurders is de basis voor onze diensten. Het principe bij onze dienstverlening is dat we de ander behandelen zoals we zelf behandeld willen worden. We zijn duidelijk in wat we wel én niet doen. We komen afspraken na en doen wat we zeggen. We richten onze processen eenvoudig en efficiënt in. In de meeste gevallen kunnen we vragen of meldingen van huurders gestandaardiseerd, digitaal en efficiënt beantwoorden. En soms is meer persoonlijk contact en maatwerk nodig. Door onze diensten aan de ene kant verder te digitaliseren en standaardiseren, maken we tijd om maatwerk te leveren aan wie dat nodig heeft.

Naast de reguliere bedrijfsvoering, waarvan de ambities en resultaten een plaats hebben gekregen in de KPI-tabel in hoofdstuk 2, vermeldt het Jaarplan 2020 aanvullende doelen en acties om invulling te geven aan de ambities uit onze Ondernemingskoers en om bij te sturen in de ontwikkeling.

#### Overzicht van acties in 2020

- Voortzetten van het vullen van de kennisbank met als doel 65% van de vragen te beantwoorden in de 1<sup>e</sup> lijn in het HCC.
- Uitkomsten van samenwerking met Stichting Lezen & Schrijven vertalen naar concrete actiepunten.
- Voorbeelden van maatwerk voor huurders Bo-Ex breed bespreken en delen.
- Actualiseren en verbeteren van standaardbrieven voor primaire processen verhuur & incasso.
- Opzetten van een basistraining voor gedrag ('klantbediening') bij Bo-Ex. Alle medewerkers volgen deze training en de training maakt onderdeel uit van het inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers.
- In de 2<sup>de</sup> helft van 2020 implementeren we een systeem om sociale media beter te kunnen monitoren en actiever te reageren.

#### Onze dienstverlening

Huurders ervaren een goede dienstverlening als zij Bo-Ex eenvoudig op verschillende manieren kunnen benaderen. Of je nu belt, mailt of op kantoor langskomt: vragen beantwoorden we snel en duidelijk. Onze ambitie is om huurders zoveel mogelijk in één procesgang te helpen. Zo voelt de huurder zich gehoord en gezien. Voor de medewerkers van het Huurders Contact Centrum (HCC) is dit de kern van hun werk: eind 2020 waren zij in staat om 64% van de vragen in het eerste contactmoment af te handelen. Om dat te bereiken is een goed werkend klantvolgsysteem en een complete kennisbank nodig. Het gaat hier vooral om het vullen door de 'tweede lijn' als ook om het kennis actueel houden door de HCC-medewerker. Het vullen en actualiseren van informatie in de kennisbank is een continu proces en dus nooit 'klaar'. In 2020 heeft elke medewerker van Bo-Ex leren werken met dit klantvolgsysteem en de bijbehorende 'zaken en taken'.

Wanneer een HCC-medewerker een huurder doorverwijst naar een collega als deskundige binnen de organisatie fungeert deze vanaf dat moment als eigenaar en is daarmee verantwoordelijk voor de voortgangsbewaking, registratie en afhandeling van de huurdersvraag. Deze collega moet in ieder geval binnen twee werkdagen contact met de huurder opgenomen hebben voor persoonlijk contact en het afstemmen van verwachtingen. In 2020 bleek na een extern onderzoek door het onderzoeks- en adviesbureau Telan dat hier nog verbetering in te behalen is, want veel medewerkers halen deze norm niet.

Het aantal vragen dat in 2020 bij het HCC is binnengekomen is behoorlijk toegenomen ten opzichte van eerdere jaren. Waarschijnlijk ligt de oorzaak in het feit dat veel huurders en woningzoekenden langere tijd thuis kwamen te zitten door alle COVID-19 maatregelen, waardoor zij meer tijd hadden om vragen te stellen of simpelweg meer dingen in hun woning of leefomgeving opmerkten.

Het leveren van maatwerk is een onderwerp dat de nodige aandacht blijft krijgen. Het is een terugkerend punt om te delen tijdens werkoverleggen. Een mooi voorbeeld is de blog die onze klachtencoördinator geregeld op intranet

zet met 'verhalen uit de praktijk'. Zo kunnen alle collega's lezen hoe belangrijk het is om goed naar onze huurders te luisteren en niet altijd voor de standaardoplossing te gaan. Een klacht is vaak opgelost door oprecht aandacht te tonen en soms door een klein extra gebaar. Deze competentie gaat ook terugkomen in de basistraining voor gedrag die in 2021 Bo-Ex breed gegeven zal worden.

## Duidelijke en begrijpelijke taal

We hebben duidelijke kaders en regels. Informatie is voor veel huurders digitaal te vinden en te begrijpen. Daarbij kunnen al onze medewerkers de regels en kaders opzoeken in de kennisbank. Dit maakt het mogelijk dat we voor huurders duidelijk kunnen zijn in wat Bo-Ex hen wel of niet kan bieden. Als iets niet kan, kunnen we uitleggen waarom dat is. Uitgangspunt bij vragen van huurders is dat we ze van dienst willen zijn of verder willen helpen. Dit betekent niet dat we op alle verzoeken 'ja' zeggen. Het betekent wél dat we ons inzetten om samen met de huurder actief op zoek te gaan naar oplossingen vanuit een dienstverlenende houding en gedrag.

Het vertrekpunt van alle communicatie is dat Bo-Ex haar huurders centraal stelt en helpt met begrijpelijke, eenduidige en heldere communicatie. Alle inhoud is persoonlijk en relevant en zorgt dat wij onze huurders aan ons binden, zodat zij zich thuis voelen bij Bo-Ex. Ook maken wij steeds meer gebruik van het hulpmiddel "Klinkende taal", waardoor tekst dan automatisch omgezet wordt in de meer begrijpelijke 'B1-taal'.

Landelijk zijn ongeveer 2,5 miljoen mensen laaggeletterd. Onze medewerkers zien en spreken regelmatig huurders die moeite hebben met lezen, schrijven, rekenen en/of het omgaan met de computer. Bo-Ex draagt bij aan de vermindering van problemen voor laaggeletterden, doordat wij in 2020 een samenwerking zijn aangegaan met Stichting Lezen & Schrijven. Taalambassadeurs hebben onze standaardbrieven beoordeeld en wij hebben een aantal waardevolle tips en adviezen ontvangen waar we mee aan de slag gaan. Ook zijn onze brochures herschreven naar B1 niveau en voorzien van infographics.

Daarnaast is in 2020 de eerste Bo-Ex Academie gestart, wat in eerste instantie een ontwikkelprogramma was voor onze HCC-medewerkers. Vanuit de Bo-Ex Academie is een basistraining 'aannemen van reparatieverzoeken' en een training 'gesprekstechnieken' verzorgd, wat uiteindelijk is aangeboden aan de gehele organisatie. In totaal hebben 40 medewerkers meegedaan. In 2021 gaan we het opleidingsprogramma uitbreiden met onder andere een hospitality training voor elke medewerker van Bo-Ex.

Het implementeren van een systeem om sociale media beter te kunnen monitoren en actiever te reageren, is doorgeschoven naar 2021 vanwege een benodigde uitbreiding van de software.

## Waardering voor onze dienstverlening

Uitgangspunt bij onze dienstverlening is dat we huurders behandelen zoals we zelf behandeld willen worden. Dat betekent dat we ons kunnen verplaatsen in de situatie van anderen. Soms biedt een standaard antwoord of standaard werkwijze geen oplossing voor de huurder. Als een huurder door een unieke situatie tussen de wal en het schip valt, bieden we maatwerk. Alleen vanuit Bo-Ex of samen met maatschappelijke partners. Onze medewerkers hebben de verantwoordelijkheid om in te spelen op individuele behoeften en wensen. Dit is niet altijd makkelijk en levert veel gespreksstof. Want maatwerk moet je altijd goed uit kunnen leggen. Je voorkomt hiermee dat maatwerk willekeurig wordt. Belangrijk hierbij is dat een oplossing voor een huurder anderen niet schaadt én dat de maatschappelijke kosten door de oplossing worden verlaagd. Op deze manier is maatwerk een slimme investering.

In 2020 is er op verschillende manier gewerkt aan de verbetering van onze dienstverlening. Dit heeft helaas niet geleid tot een hogere waardering voor de kwaliteit van onze dienstverlening in vergelijking met vorig jaar, gemeten door het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties (KWH).

De COVID-19 maatregelen hebben voor een enorme druk op onze dienstverlening gezorgd. We hebben ervoor gezorgd dat alle dringende vragen en verzoeken werden afgehandeld. Het doel is dat de gemiddelde waardering voor de dienstverlening uiteindelijk groeit naar het gewenste resultaat van een 8.

Onderwerp	2018	2019	2020
<b>1. Alg. dienstverlening</b>	7,0	6,9	6,9
<b>2. Woning zoeken</b>	7,3	7,7	7,4
<b>3. Nieuwe woning</b>	7,2	7,7	7,2
<b>4. Huur opzeggen</b>	7,5	7,7	7,8
<b>5. Reparaties</b>	7,3	7,4	7,3
<b>6. Onderhoud</b>	7,2	8,3	7,4
<b>Jaarresultaat</b>	<b>7,2</b>	<b>7,6</b>	<b>7,3</b>

In 2020 is vooral de werkwijze voor reparatieverzoeken en woningmutaties binnen Bo-Ex veranderd. Het aannemen van reparatieverzoeken ligt nu volledig bij het HCC. Ook kunnen huurders via onze website digitaal een reparatieverzoek indienen.

## Klachten en Klachtencommissies

### KWRU

In 2020 dienden 21 huurders een klacht in bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Hiervan zijn 11 klachten daadwerkelijk in behandeling genomen, waarvan uiteindelijk 4 klachten ongegrond zijn verklaard. Eén klacht is (gedeeltelijk) gegrond verklaard, dit betrof mutatie- en planmatig onderhoud. De rest van de klachten is ingetrokken zonder dat bemiddeling of advies heeft plaatsgevonden.

### Klachten bij Bo-Ex

De klachten die worden behandeld door de KWRU, zijn klachten waar we met een huurder niet tot een oplossing zijn gekomen. Maar er wordt natuurlijk vaker door een huurder uitgesproken dat ze ergens ontevreden over zijn. In de meeste gevallen lukt het dan om in overleg tot een oplossing te komen. De inzet van onze centrale klachtencoördinator is hierin essentieel.

### Evaluatie Algemeen Sociaal Plan (ASP)

Bo-Ex is samen met Mitros, GroenWest, SSH en Portaal bezig met de evaluatie van het huidige ASP. Om een juist oordeel te geven over het huidige ASP-model worden huurders en collega's geïnterviewd over het gebruik en duidelijkheid van het ASP-model. Het project loopt door in 2021.

## 4. We werken aan een inclusieve stad

We streven naar buurten waarin iedereen mee kan doen en ertoe doet. Waarin iedereen zich thuis kan voelen. In onze samenleving komen steeds meer kwetsbare mensen in de buurt wonen. De oorzaak is dat er een steeds grotere uitstroom is uit beschermde woonvormen én dat mensen met een zorg- of begeleidingsvraag langer thuis blijven wonen. Deze ontwikkelingen doen een beroep op de zelfredzaamheid van mensen. En dat is niet voor iedereen even eenvoudig.

Naast de reguliere bedrijfsvoering, waarvan de ambities en resultaten een plaats hebben gekregen in de KPI-tabel in hoofdstuk 2, vermeldt het Jaarplan 2020 aanvullende doelen en acties om invulling te geven aan de ambities in onze Ondernemingskoersen om bij te sturen in de ontwikkeling.

### Overzicht van acties in 2020

- We voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders.
- We voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van uitstroom van maatschappelijk opvang.
- We organiseren minstens 2 activiteiten en momenten waarop huurders elkaar kunnen ontmoeten en leren kennen.
- We halen informatie op van onze huurders door middel van een klantpanel.
- We organiseren een netwerkevent voor samenwerkende partijen en professionals.
- We zorgen dat er betere afspraken komen met het Buurteam en zorginstellingen over het 3-partijencontract. De afspraken zijn er, maar in de naleving of aanspreking zijn nog verbeteringen te maken.
- De sociaal buurtbeheerders bieden waar mogelijk ondersteuning: zij zitten dicht op de leefwereld van onze huurders. Wij bieden waar mogelijk laagdrempelige persoonlijke ondersteuning, maken de vaak al bestaande cohesie in de portieken zichtbaar en/of versterken deze en geven daarmee huurders het vertrouwen om problemen bespreekbaar en daarmee leefbaar te maken, ook hier is samenwerking met partners en collega's een pré.
- We reageren proactief en zichtbaar op signalen van leefbaarheidsproblemen (overlast, zwerfvuil en vervuiling): de sociaal buurtbeheerders zoeken mensen op en maken zaken bespreekbaar voor en tussen huurders.

## Huisvesting van statushouders en van uitstroom uit maatschappelijke opvang

Helaas heeft Bo-Ex in 2020 niet kunnen voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van 51 statushouders. Dit heeft als oorzaak dat het overgrote deel van de verzoeken om woonruimte afkomstig is van jongvolwassen statushouders, jonger dan 23 jaar, aan wie wij alleen kleine en goedkope woningen kunnen toewijzen. Bo-Ex kreeg het afgelopen jaar helaas te weinig van deze woningen beschikbaar om aan alle vraag te voldoen.

Wij hebben geconstateerd dat de huisvesting van bijzondere doelgroepen een aanpassing in ons streefhurenbeleid vraagt, omdat bleek dat vooral in de wijken Kanaleneiland en Hoograven te weinig woningen voor deze doelgroepen beschikbaar komen waardoor de druk in andere wijken buitenproportioneel toeneemt. Een van de oorzaken is dat door de steeds verder stijgende waardering van onze woningen de streefhuur in veel gevallen boven de aftoppingsgrenzen is komen te liggen. In 2021 zullen wij daarom een aantal aanpassingen in ons streefhurenbeleid doorvoeren waardoor er binnen ons bezit een meer evenredige verhouding komt in aanbod van woningen voor verschillende inkomensgroepen.

## We doen het samen

In onze samenleving moeten mensen zich zoveel mogelijk zelf kunnen redden. Dat is voor kwetsbare huurders juist lastig. Onze huurders zijn steeds vaker mensen die op verschillende manieren kwetsbaar zijn. Bijvoorbeeld

omdat ze kampen met een psychische aandoening, een verstandelijke beperking, (ex-)verslaafd zijn of ouder worden en daardoor soms verward zijn. Zij hebben vaak hulp en/of begeleiding nodig om goed zelfstandig te kunnen wonen en overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Goede afstemming en informatie-uitwisseling tussen gemeenten, zorg, welzijn, politie én corporaties is dus van groot belang. Wij zoeken collega organisaties in de wijk actief op en verbinden professionals in het netwerk, met als centraal onderwerp de huurders.

Portaal heeft begin dit jaar onderzoek gedaan naar de uitstroom van kwetsbare groepen uit de maatschappelijke opvang, zijnde instroom bij corporaties. Ze hebben daarbij gekeken naar overlastcijfers onder deze groep en de samenwerking tussen de woningcorporatie, buurtteams en zorgpartijen. Het onderzoek gaat specifiek over mensen die uitstromen en die via Beter Wonen <sup>1</sup> in een corporatiewoning komen wonen. Het onderzoek doet aanbevelingen over de samenwerking tussen partijen en de begeleiding en processen rondom het moment van uitstroom. Stichting De Tussenvoorziening <sup>2</sup> gaat samen met Portaal een voorstel maken voor "waakvlamzorg". Het idee is om dit net als bij totstandkoming van de begeleidingsovereenkomst aan te pakken met een compacte werkgroep vanuit Beter Wonen. Zij bereiden een opdrachtdocument voor zodat we hier als corporaties verder mee kunnen. Bo-Ex omarmt dit initiatief van harte.

Onze medewerkers, vooral die bij de huurders thuis komen, zijn onze ogen en oren in de buurt. Of het nu gaat om sociaal buurtbeheerders, vaklieden, woonconsulenten, opzichters of verhuurmedewerkers: allen werken in de wijk en merken daardoor veel op. Omdat onze medewerkers huurders zien in hun thuissituatie, zijn we een belangrijke schakel tussen huurders onderling én tussen huurders en organisaties die zorg en/of begeleiding bieden. Waar mensen tussen de wal en het schip dreigen te vallen en overlast op de loer ligt, zoeken we betrokken organisaties op. We sturen op het maken van afspraken over zorg en begeleiding voor huurders die dat nodig hebben.

## Initiatieven leefbaarheid

Het team van sociaal buurtbeheerders bestaat nu uit 3 personen, waardoor we in meer wijken zichtbaar aanwezig kunnen zijn. Zo is Leidsche Rijn aan de aandachtsgebieden toegevoegd. Daarnaast pakken zij hun ondersteunende rol richting de woonconsulenten steeds pro-actiever op. Ook zijn zij op projectmatig vlak vaak aanjager bij het verbeteren van leefbaarheid, bijvoorbeeld met het helpen oprichten van een 'klussendienst' en een 'doorgeefwinkel'.

Doordat mensen vanwege COVID-19 veelal aan huis gebonden zijn, zijn zij begonnen met het opruimen van hun huis en berging. De buurtbeheerders constateerden vervolgens een ophoping van grofvuil in de algemene (buiten)ruimtes. Zij zijn daarom een containeractie gestart die is gefinancierd vanuit het algemene leefbaarheidsbudget. De actie is zeer positief ontvangen. Acties pakken we zo veel mogelijk met partners op, waaronder de gemeente Utrecht.

In 2020 heeft Bo-Ex een derde buurtbeheerder in dienst genomen om onze leefbaarheidactiviteiten in de wijk te kunnen versterken. De loonkosten van deze buurtbeheerder vloeien conform de richtlijnen van de Aw volledig door naar het leefbaarheidsbudget en zitten niet in de beheerlasten. Daarnaast zijn ook de toegerekende salariskosten van de woonconsulenten aangepast aan de huidige situatie (nu de administratieve verhuur een paar jaar geleden naar de verhuurconsulenten is verschoven). Deze komen nu voor 50% toe aan leefbaarheid en dit ligt passender in lijn met hun werkzaamheden.

---

<sup>1</sup> Het doel van vereniging Beter Wonen is om succesvolle uitstroom van cliënten uit instellingen te bevorderen en/of instroom in deze instellingen te voorkomen. Vereniging Beter Wonen Utrecht heeft een bemiddelende en beleid makende rol in de driehoek gemeenten, woningcorporaties en (zorg)instellingen.

<sup>2</sup> De Tussenvoorziening biedt opvang, begeleid wonen en schuldhulpverlening aan mensen die dakloos zijn, zijn geweest of dreigen te worden. En ondersteunt (ex)sekswerkers en slachtoffers van mensenhandel.

## Betrokkenheid en invloed van huurders

Huurders, de huidige én de toekomstige huurders, zijn de spil voor Bo-Ex. Zij zijn het vertrekpunt van alles wat we doen. Daarom is de betrokkenheid van huurders en de huurdersvertegenwoordigers belangrijk en blijven we regelmatig in gesprek. We investeren tijd en middelen om huurders te stimuleren met ons mee te denken en initiatieven te ontplooiën. We zoeken in samenwerking met huurders naar nieuwe manieren waarmee we de stem van de huurder laten horen. In juli hebben we een online dialoog gehouden over 'hoe wil je invloed hebben op het wonen'. En een aantal mensen heeft zich aangemeld om de participatie binnen Bo-Ex verder vorm te geven! Een 2<sup>de</sup> bijeenkomst hebben we vanwege de COVID-19 maatregelen helaas niet kunnen organiseren maar gaan we, zodra het kan zeker weer doen.

## Huurdersbelangenorganisatie / STOK

Na interne strubbelingen binnen STOK, is een voor ons onwerkbaar situatie ontstaan. Aangezien STOK niet voldoet aan de Wet op het overleg huurder verhuurder hebben we besloten de samenwerking met STOK op te zeggen. STOK heeft een half jaar de tijd gekregen om stappen voor verbetering te zetten, maar dat is ze helaas niet gelukt. Met ingang van 1 oktober hebben we daardoor geen erkende huurdersbelangenvereniging meer. Na diverse oproepen en de eerder genoemde dialoogsessie over huurdersbetrokkenheid in de zomer, zijn er eind van het jaar 5 huurders bereid gevonden om een verkenningsgroep op te richten voor een nieuwe huurdersraad. Wij faciliteren deze huurders door middel van een externe begeleider.

We hebben gezien de situatie het afgelopen jaar adviesaanvragen voorgelegd aan het interim-bestuur van STOK en alle bewonerscommissies. Daar hebben we diverse reacties op ontvangen, die we vervolgens in een reactienota hebben verwerkt en betrokken bij het definitieve besluit. Daarnaast hebben we een aantal bewonerscommissies naar aanleiding van hun advies ook persoonlijk gesproken. Belangrijke adviezen waren die rondom de jaarlijkse huurverhoging, de verkoop van het complex aan de Vuursche Schans in Nieuwegein en de ruil met SSH. Aangezien de samenwerking met STOK toen al was opgezegd en er nog geen nieuwe huurdersorganisatie was zijn de prestatieafspraken dit jaar niet getekend door huurders. Dit is afgestemd met de gemeente en de Autoriteit woningcorporaties.

## Zelfbeheer

Voor Complex 507, 353 woningen in Lombok, is in 2019 samen met de Toekomstclub 507 een intensief traject doorlopen om taken van Bo-Ex over te dragen naar de huurders in het kader van zelfbeheer. De plannen zijn in 2020 (tijdelijk) stil komen te liggen door twee oorzaken. Enerzijds is in 2020 de renovatie van het complex gestart en hadden zowel de Toekomstclub als Bo-Ex hun handen daaraan vol. Anderzijds bleek de btw-regelgeving de mogelijkheden te bemoeilijken. Eind 2020 zijn de gesprekken hervat en onderzoeken we verder wat wél mogelijk is.

## Gemengd wonen naar inkomen

In het najaar van 2019 is Bo-Ex gestart met een proef waarin een deel van de vrije toewijzingsruimte is gebruikt om in specifieke complexen woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen. In een jaar tijd zijn in Hoograven twee en in Overvecht vier toewijzingen in het kader van deze proef gedaan. Eind 2020 is deze proef geëvalueerd en ondanks het geringe aantal toewijzingen is sprake van een succesvolle proef. In de Rietveldbuurt in Hoograven zijn de nieuwe bewoners toegetreden tot de bewonerscommissie en in Overvecht zetten de nieuwe bewoners zich in als buurtambassadeur. Daarmee draagt de proef bij aan de vooraf gestelde doelen: middeninkomens een kans bieden op een woning en een bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid. Bo-Ex gaat in 2021 verder met deze proef.



## 5. We bieden de woonoplossing van de toekomst

We zijn werkzaam in de snelst groeiende stad van Nederland, met een overspannen woningmarkt. De wachttijden voor onze woningen zijn doorgaans lang, de doorstroming stopt en mogelijkheden voor starters zijn zeer beperkt. Om die reden willen we meegroeien met de stad, zodat ook de sociale woningvoorraad groeit, de wachttijden afnemen, doorstroming op gang komt en starters een reële kans krijgen op een woning.

Naast de reguliere bedrijfsvoering, waarvan de ambities en resultaten een plaats hebben gekregen in de KPI-tabel in hoofdstuk 2, vermeldt het Jaarplan 2020 aanvullende doelen en acties om invulling te geven aan de ambities in onze Ondernemingskoersen om bij te sturen in de ontwikkeling.

### Overzicht van acties in 2020

- We leveren 82 woningen op.
- We werken een plan uit om tenminste 30 woningen op bestaande locaties toe te voegen (verdichting).
- We realiseren het gemengd wonen project aan de Amerhof.
- We stellen de portefeuille strategie vast en ontwikkelen complexbeheerplannen, passend in de doelen van de ondernemingskoers.
- We zorgen er door middel van de aanpassing van de streefhuren voor dat de toewijzing aan de secundaire doelgroep stijgt tot tenminste 10%.
- We werken een voorstel uit voor woningconcepten van de toekomst, passend in hoog-stedelijk verdicht gebied.
- We doen een onderzoek naar de opgaven en middelen van corporaties in de stad en de regio en gaan daar het gesprek over aan.

## De ontwikkeling van onze woningvoorraad

### Omvang en samenstelling

De omvang van de woningvoorraad is (bijna) ieder jaar aan wijzigingen onderhevig door nieuwbouw en verkoop. Ultimo 2020 beschikte Bo-Ex over 8.885 zelfstandige en onzelfstandige woningen.

Type verhuureenheden	DAEB		Niet DAEB		Totaal	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Eengezinswoningen	945	962	83	84	1.028	1.046
Meergezinswoningen	6.460	6.767	146	145	6.606	6.912
Studenteneenheden	1.265	775	-	-	1.265	775
Extramurale Zorg	136	152	-	-	136	152
<b>Totaal woningen</b>	<b>8.806</b>	<b>8.656</b>	<b>229</b>	<b>229</b>	<b>9.035</b>	<b>8.885</b>
Bedrijf onroerend goed	-	-	178	172	178	173
Maatschappelijk vastgoed	69	72	-	-	69	70
Intramurale Zorg	165	165	-	-	165	165
Garagebox	-	-	180	180	180	180
Parkeerplaats	-	-	581	452	581	452
<b>Totaal anders</b>	<b>234</b>	<b>236</b>	<b>939</b>	<b>804</b>	<b>1.173</b>	<b>1.040</b>
	<b>9.040</b>	<b>8.892</b>	<b>1.168</b>	<b>1.033</b>	<b>10.208</b>	<b>9.925</b>

De ontwikkeling ten opzichte van ultimo 2019 (9.035 woningen) is als volgt:

- Minus 22 verkochte individuele appartementen / woningen.
- Minus 54 appartementen verkoop woongebouw Vuurscheschans in Nieuwegein.

- Minus 533 in verband met uitrui Bo-Ex -> SSH-Utrecht.
- Plus 374 in verband met uitrui SSH-Utrecht -> Bo-Ex.
- Plus 82 woningen oplevering nieuwbouw zelfstandige woningen Leidsche Rijn.
- Plus 3 eenheden door splitsing van gezamenlijk bezit met SSH.

## Verkoop van woningen

	Begroot	Gerealiseerd	Woongebouw Vuurscheschans Nieuwegein	Uitrui SSH-Utrecht
x € 1				
Aantal woningen	20	22	54	668
Opbrengst	6.790.000	8.268.687	8.600.000	53.570.000
Boekwaarde	-4.170.000	-5.842.424	-8.355.152	-44.479.330
Kosten	- 784.500	-1.382.332	-130.717	-158.834
Netto opbrengst	1.835.500	1.049.930	114.131	8.931.836

### Toelichting Individuele woningen

- Het begrote aantal van 20 woningen geldt voor DAEB. In 2020 zijn 19 DAEB woningen en 3 niet-DAEB woningen verkocht.
- Het overzicht is exclusief organisatiekosten. De kosten zijn hoger uitgevallen dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door stijgende verkoopprijzen, waardoor het makelaarscourtage en de afdracht bestemmingswijziging ook zijn toegenomen.

### Toelichting woongebouw Vuurscheschans

- De Vuurscheschans was ons enige complex buiten de stadsgrenzen van Utrecht. De Vuurscheschans draagt niet bij aan onze missie en doelen. Onze missie en doelen richten zich alleen op Utrecht stad.
- De Vuurscheschans is verkocht aan woningcorporatie Jutphaas Wonen in Nieuwegein.

## Uitrui met SSH-Utrecht

Het ruilen van onzelfstandige wooneenheden voor reguliere zelfstandige woningen met SSH-Utrecht was een belangrijk onderdeel van de portefeuillestrategie. In de loop van 2020 werd deze stap voorbereid en op 31 december 2020 gerealiseerd. SSH-Utrecht en Bo-Ex ruilden op die dag het onderstaande bezit:

	SSH	Bo-Ex	Vershil voor Bo-Ex
EGW	17	0	+ 17
MGW	341	40	+ 301
Studenteneenheid	0	493	- 493
BOG	1	6	- 5
MOG	1	0	+ 1
Parkeerplaats	0	129	- 129
Zorgeenheid (extramuraal)	16	0	+ 16
Totaal aantal vhe's	376	668	292

Bo-Ex is er met de uitruil netto 334 zelfstandige woningen op vooruit gegaan. De extramurale zorgeenheden zijn naar de bouwvorm namelijk ook zelfstandige woningen. Het verlies aan verhuureenheden bestaat netto uit onzelfstandige woningen, parkeerplekken en enkele bedrijfsruimten. Daarmee is met de uitruil de doelstelling om meer focus aan te brengen op de verhuur van reguliere zelfstandige woningen ruimschoots gehaald.

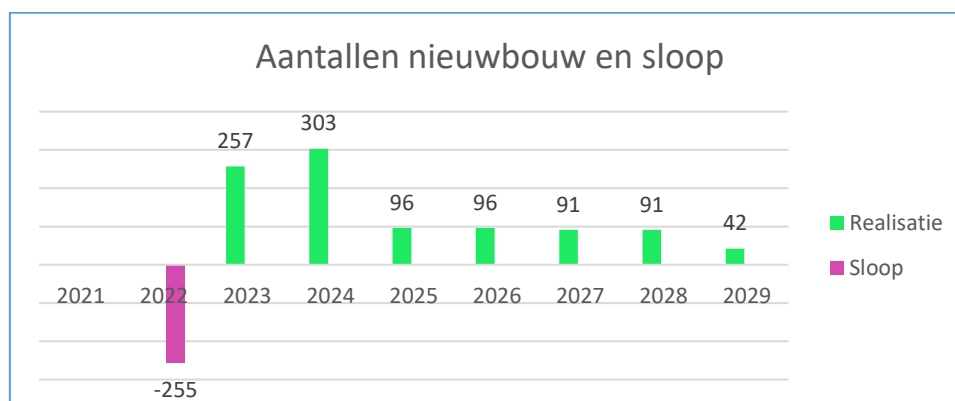
De samenstelling van het over te dragen vastgoed is tot stand gekomen door een gelijkwaardige beleidswaarde na te streven.

Voor het bepalen van de uiteindelijke prijs is het vastgoed getaxeerd. De waardering in de jaarrekening gebeurt door gebruik te maken van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020.

	x € 1	Uitruil SSH-Utrecht
Aantal woningen		668
Opbrengst		53.570.000
Boekwaarde		-44.479.330
Kosten		-158.834
Netto opbrengst		8.931.836

### Aantal nieuwe woningen in voorbereiding

Onderstaande grafiek toont tot 2029 de mate van de voorgenomen sloop en nieuwbouw. In 2021 is er geen toe- of afname van het aantal woningen door sloop of nieuwbouw.



Wij richten ons in eerste instantie op onze eigen locaties (Reitdiepstraat en Ivordreef) en de bouwlocaties in Leidsche Rijn die reeds in ontwikkeling zijn, omdat we daar het snelst tot bouw kunnen komen. Wij hebben het plan aan de Ivordreef verder uitgewerkt en verwachten dat we in het tweede kwartaal van 2021 de bouwvergunning kunnen aanvragen.

De bouw van 428 woningen in plaats van de oorspronkelijke begrote 295 woningen is in voorbereiding. Het positieve verschil wordt veroorzaakt door verdichting op de sloop/nieuwbouwlocatie Reitdiepstraat en nieuwbouw in Leidsche Rijn. Daarnaast hebben we samen met een consortium in Leidsche Rijn Centrum een tender gewonnen waar we in 2022 50 sociale huurwoningen willen gaan afnemen.

Samen met de andere Utrechtse corporaties zijn we met de gemeente Utrecht in gesprek over het afnemen van sociale huurwoningen op de grote inbreidingslocaties Merwedekanaalzone en Beurskwartier. Voor Bo-Ex zou het gaan om circa 500 woningen. Deze woningen zijn ingerekend in onze begroting.

De grote verdichtingsopgave van de stad Utrecht blijft vragen om een meer diversiteit aan typen woningen dan we in het verleden hebben gebouwd. Afgelopen jaar hebben we steden bezocht en zijn er inspirerende gesprekken geweest zowel met initiatiefnemers, corporaties maar ook huurders in onze zoektocht naar 'de woning van de toekomst' voor Bo-Ex in Utrecht. Het gaat hierbij onder andere om de indeling van een woning, mate van flexibiliteit, samenwoonvormen, digitale toepassingen etc. In 2021 gaan we hiermee verder, waarbij we op 1 locatie concreet gaan kijken wat dit betekent. In 2020 hadden we daar geen geschikte projecten voor.

We werken een plan uit om tenminste 30 woningen op bestaande locaties toe te voegen (verdichting) aan onze woningvoorraad. Daarnaast zijn er plannen in uitwerking om garages in plinten van woonblokken om te zetten in woningen en bestaande flats op te toppen.

In het sloop/nieuwbouwplan aan de Reitdiepstraat, dat oorspronkelijk bestond uit 84 woningen, zijn nu 156 woningen opgenomen. Een voormalig bedrijventerrein in dit plan maakt plaats voor woningbouw en op het appartementencomplex is een extra bouwlaag in het plan opgenomen.

De portefeuillestrategie is in november 2020 definitief vastgesteld. De eerste stappen hierin, de uitruil met SSH en verkoop van het enige complex in Nieuwegein, zijn zelfs al gerealiseerd. Hierdoor kunnen we ons meer focussen op onze doelstelling: het realiseren van zelfstandige woningen in Utrecht. Door deze twee transacties, waar veel tijd en energie in is gaan zitten, is het maken van complexbeheerplannen uitgesteld naar 2021.

Het rapport Opgaven en Middelen heeft in de regio zowel bij de corporaties als bij de gemeenten de nodige gespreksstof opgeleverd. Een concrete brainstorm over dit thema staat gepland voor begin 2021. Door COVID-19 is dat in 2020 niet gelukt. Het gaat dan onder andere over de vraag of we als corporaties opgaven van elkaar kunnen/willen overnemen.

## Amerhof

Zorginstelling Lister en Bo-Ex werken al jarenlang succesvol samen op het gebied van huisvesting, wonen en zorg. In 2020 zijn wij met Lister aan een gemengd wonen project begonnen op de Amerhof. Deze woningen waren aanvankelijk allemaal verhuurd aan Lister. Zij hebben 11 woningen teruggegeven aan Bo-Ex.

Met dit project kan Bo-Ex ervaring opdoen in het doelbewust gemengd wonen: mensen samenbrengen om met elkaar een woongemeenschap te vormen. We leveren daarmee een bijdrage aan de roep uit de samenleving en de politiek om meer gemengd wonen projecten te realiseren, en zo, door het versterken van de sociale samenhang, de veerkracht van wijken in stand te houden of te verbeteren.

Bovendien verwachten we dat we als Bo-Ex ook leren van de groep die doelbewust met elkaar gaat samenwonen. En dat we deze nieuwe kennis ook kunnen gebruiken in (andere) wijken, waar mensen met verschillende achtergronden en behoeften steeds vaker juist onbewust met elkaar samenwonen.

Binnen het gemengd wonen project Amerhof huisvest Lister cliënten met verslavings- en/of psychiatrische problematiek, die inzicht hebben in hun kwetsbaarheden, graag hun sociale omgeving willen uitbreiden en die met een actieve houding hun zelfstandigheid willen vergroten.

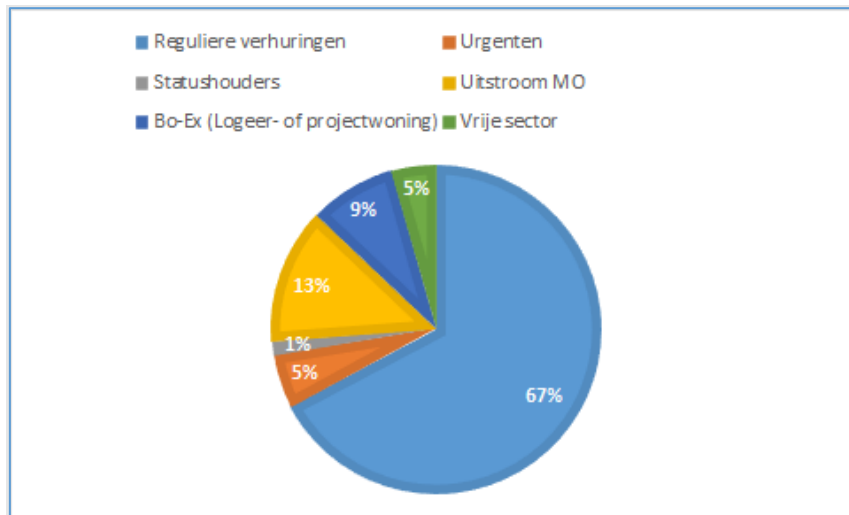
De onbegeleide bewoners zijn (jonge) starters, die maatschappelijk betrokken zijn, openstaan voor hun burens en een actieve bijdrage willen leveren in de woonvereniging en het gezamenlijk organiseren van activiteiten op de Amerhof. Hoewel motivatie om in dit gemengd wonen project te wonen doorslaggevend is bij de selectie, gelden ook voor de onbegeleide bewoners de regels met betrekking tot passend toewijzen. Via een lotingsprocedure op WoningNet hebben zich ongeveer 1400 potentiële kandidaten gemeld. Hieruit is uiteindelijk een vijftigtal kandidaten uitgenodigd voor een gesprek met een medewerker van Bo-Ex en een medewerker van Lister. Hieruit is uiteindelijk een groep van 11 huurders gekozen, de onbegeleide bewoners. Samen met de bewoners van Lister gaan zij een woonvereniging vormen.

## Woningtoewijzing zelfstandige woningen

In 2020 kwamen er in totaal 458 zelfstandige woningen beschikbaar voor verhuur. Dat is 13% minder dan in 2019, toen Bo-Ex 517 woningen beschikbaar had voor verhuur. Het aandeel regulier toegewezen woningen in 2020 is met 308 woningen 67% van de beschikbaar gekomen woningen (355 in 2019).

Daarnaast zijn:

- 67 woningen toegewezen aan statushouders of uittrekers uit de maatschappelijke opvang (2019: 53),
- 20 woningen zijn in de vrije sector verhuurd (2019: 24),
- 24 woningen aan urgenten via WoningNet (2019: 26), en
- 39 eenheden gebruikt voor logeer- of projectwoningen (2019: 59).



### 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 de 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 98,1%.

### Inkomenstoets

Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijsspeil 2019). Daarnaast mogen corporaties 10% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen (tot € 42.436). Ook mag Bo-Ex 10% van de vrijgekomen huurwoningen vrij toewijzen. Overigens is dit een tijdelijke regeling die liep tot 1 januari 2021. Sindsdien 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 koos er ook in 2020 voor om primair de lage inkomensgroepen te bedienen. Ons uitgangspunt is dat we (zo mogelijk) alle sociale huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens passend toewijzen. Bij het adverteren van woningen is aangegeven dat de woning uitsluitend bestemd is voor huishoudens met een inkomen tot maximaal € 39.055. Om aan de 80%-regel te blijven voldoen, monitoren we periodiek wat de actuele stand van zaken is.

De maatregel geldt voor alle zelfstandige en onzelfstandige woningen in het bezit van Bo-Ex die onder het DAEB-regime vallen. De zelfstandige woningen van de Cambridgelaan en MAX zijn gezamenlijk ongedeelde 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 DAEB-eenheden is 96,3% van de vrijgekomen woningen of kamers passend verhuurd. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de kaders vanuit de rijksoverheid en aan onze strategische doelstelling om alleen de laagste inkomensgroepen te bedienen.

Inzake Cambridgelaan en MAX, dat betreft het verhuur van bezit via de tussenpersoon SSH / Jebber, intermediaire verhuur, voornamelijk studentenwoningen. Deze verhuringen worden behandeld als een toewijzing. Dat betekent dat ook voor deze verhuringen de inkomens- en passendheidstoets wordt uitgevoerd. Deze intermediaire toewijzingen worden verantwoord in de dVi. De intermediaire verhuurders leverden een bestuursverklaring ter onderbouwing dat zij woningen passend hebben aangeboden.

### Toewijzingen 2020 in Utrecht en Nieuwegein.

1 persoons huishouden	Inkomen	≤	> basishuur ≤	> kwaliteits korting grens ≤ laagste a foppingsgre	> laagste a foppingsgrens ≤	> liberalisatiegrens	Totaal	% passend	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		Basishuur	kwaliteitskortingsgrens	≤ laagste a foppingsgre	≤	>			
Geen AOW	≤€ 23.225	109	737	221	1	0	1068	100,00	0,00
Geen AOW	>€ 23.225	0	2	18	121	1	142	99,30	99,30
AOW	≤€ 23.175	0	0	13	0	0	13	100,00	0,00
AOW	>€ 23.175	0	0	2	13	0	15	100,00	100,00
Subtotaal		109	739	254	135	1	1238		

2 persoons huishouden	Inkomen	≤	> basishuur ≤	> kwaliteits korting grens ≤ laagste a foppingsgre	> laagste a foppingsgrens ≤	> liberalisatiegrens	Totaal	% passend	% beleidsmatig secundaire
		Basishuur	kwaliteitskortingsgrens	≤ laagste a foppingsgre	≤	>			
Geen AOW	≤€ 31.550	0	5	30	3	1	39	97,44	2,56
Geen AOW	>€ 31.550	1	0	2	27	11	41	73,17	70,73
AOW	≤€ 31.475	0	1	4	0	0	5	100,00	0,00
AOW	>€ 31.475	0	0	0	4	0	4	100,00	100,00
Subtotaal		1	6	36	34	12	89		

≥ 3 persoons huishouden	Inkomen	≤	> basishuur ≤	> kwaliteits korting grens ≤ hoogste a foppingsgrens	> hoogste a foppingsgrens ≤ Liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens	Totaal	% passend	% beleidsmatig secundaire deelnemers
		Basishuur	kwaliteitskortingsgrens	≤ hoogste a foppingsgrens	≤ Liberalisatiegrens	>			
Geen AOW	≤€ 31.550	0	0	33	1	0	34	100,00	0,00
Geen AOW	>€ 31.550	0	0	3	57	6	66	90,91	0,91
AOW	≤€ 31.475	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
AOW	>€ 31.475	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Subtotaal		0	0	36	58	6	100		

110	745	326	227	19
-----	-----	-----	-----	----

### Verhuringen

In 2020 zijn in totaal 1.485 eenheden verhuurd, inclusief onzelfstandige eenheden, parkeerplaatsen, bedrijfsroerend goed en de woongebouwen in beheer bij SSH. (2019: 1.544; 2018: 1.464; 2017: 1.393).

Verhuringstype	Totaal aantal 2020	Aantal t.b.v. verantwoording inkomensstoets
Zelfstandige DAEB-woningen	399	399
Verhuringen via SSH	787	787
Zelfstandige woningen vrije sector	20	
Zelfstandige eenheden bruikleenovereenkomst	5	
Onzelfstandige eenheden	179	179
Verhuring zelfstandige woningen aan Bo-Ex voor eigen gebruik (logeerwoningen voor projecten)	39	
Bedrijfsruimten	0	
Bergingen	2	
Garages	9	

Verhuringtype	Totaal aantal 2020	Aantal t.b.v. verantwoording inkomensstoets
Parkeerplekken	45	
<b>Totaal</b>	<b>1.485</b>	<b>1.365</b>
<b>Intermediaire verhuur</b>		
De Tussenvoorziening (stichting)	14	
Lister	22	
Timon	6	
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.527</b>	<b>1.365</b>

## Huren

### Pilot huurkorting

In Utrecht liep sinds september 2017 de pilot tijdelijke huurkorting. Het doel van deze pilot huurkorting was om huishoudens met een huur boven de voor hen geldende (verschilt naar leeftijd en huishoudensgrootte) aftoppingsgrens en die in het bezit zijn van een U-pas, een huurkorting te verlenen tot de aftoppingsgrens. In 2019 is besloten de pilot tot juni 2020 te verlengen. Begin 2020 is, in overleg tussen de corporaties en de gemeente, nogmaals besloten tot een verlenging van de pilot tot 1 januari 2021. Per 1 januari 2021 hebben de corporaties de tijdelijke huurkorting voor bestaande gebruikers van de regeling omgezet in een definitieve huurverlaging. Daarmee is ook een definitief einde gekomen aan de pilot. In december 2020, de laatste maand van de pilot, maakten 175 huurders van Bo-Ex gebruik van de regeling. De gemiddelde korting die zij kregen bedroeg € 63,67.

### Streefhuurbeleid

In 2019 is het voorstel voor de aanpassing van het streefhuurbeleid vastgesteld. Doel van het nieuwe beleid was om de secundaire doelgroep meer kans te bieden op een woning. Nadat het beleid begin 2020 geïmplementeerd is, bleek later in het jaar uit de cijfers dat we achterbleven bij onze doelstelling (en prestatieafspraken) om tenminste 70% van de toewijzingen te doen aan de primaire doelgroep. Het aandeel toewijzingen aan de secundaire doelgroep daarentegen steeg harder dan gewenst. Uit analyse bleek dat het nieuwe streefhuurbeleid één van de oorzaken van deze ongewenste ontwikkeling is: teveel woningen hebben door het nieuwe beleid een streefhuur boven de aftoppingsgrenzen gekregen.

Eind 2020 is afgesproken om de streefhuren op complexniveau te bekijken en waar nodig te herzien om tot een betere verhouding te komen tussen aanbod voor de primaire en secundaire doelgroep. De eerste stappen daarin zijn inmiddels gezet.

### Huuraanpassing 2020

Zoals in het Jaarplan vastgelegd, heeft Bo-Ex de huurprijs voor lagere inkomens (tot € 43.574) niet verder verhoogd dan de inflatie. Die was 2,6%.

Huurders met een hoog inkomen (> € 43.574) gingen een meer marktconforme huurprijs betalen. Daarbij is gekeken naar wat het huidige huurniveau is. De huur steeg

- met 6,6% als de huidige huur nog onder de liberalisatiegrens (€ 737,14) lag;
- met 6,6% als de huidige huur tussen de € 737,14 en € 872 lag; en
- met 2,6% als de huidige huur hoger dan € 872 was.

In alle gevallen is de huur afgetopt op de maximale huur als deze door de huurverhoging overschreden zou worden

Inkomensafhankelijke huurverhogingen worden niet doorberekend aan huishoudens waarbij één gezinslid de AOW-leeftijd heeft bereikt of bij grotere gezinnen met vier personen en meer. Dat geldt tevens voor bepaalde groepen chronisch zieken en gehandicapten.

Categorie	aantal	%
Huishouden ≥ 4 personen of AOW	3.206	2,6%
Huishouden ≤ € 43.574 huidige huur < € 737,14	3.064	2,6%
Huishouden ≤ € 43.574 huidige huur > € 737,14	4	
Huishoudinkomen > € 43.574		
- huidige huur < liberalisatiegrens = aftoppen op maximale huur	425	6,6%
- huidige huur tussen liberalisatiegrens en € 872,00 is aftoppen op maximale huur	195	6,6%
- huidige huur > € 872,00 is aftoppen op maximale huur	24	2,6%
Onzelfstandig	561	3,6%
Geliberaliseerd	206	3,6%
Bergingen, garages, bedrijfsruimten en parkeervlakken	771	3,6%

In 2020 is aan 8.456 (2019: 8.688) 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 2020. Voor 946 woningen is geen huurverhoging aangezegd vanwege lopende grootschalige onderhoudswerkzaamheden of andere uitzonderingen.

Het streven was om in 2020 voor het eerst de huursombenadering toe te passen. De toepassing hiervan was bedoeld om huurders met een relatief hoge huur een wat lagere huurverhoging te geven en huurders met een relatief lage huur een wat hogere huurverhoging en zo uiteenlopende huren wat dichterbij elkaar te brengen. Door de ontstane situatie met COVID-19 en de invloed daarvan op de werkvloer is om uitvoeringstechnische redenen besloten om de huursombenadering in 2020 niet toe te passen.

Gezien de onduidelijke bestuurssituatie bij STOK aan het begin van 2020 is er vooraf geen overleg over het huurverhogingsbeleid met de huurdersvertegenwoordiging geweest. Het geformuleerde beleid is, gezien de situatie, naast aan het interim-bestuur van STOK ook rechtstreeks aan alle bewonerscommissies gestuurd met het verzoek een advies te geven. We hebben meerdere adviezen gekregen, maar dat heeft niet geleid tot wijzigingen in het huurverhogingsbeleid.

#### 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 2020 dienden 78 huurders een dergelijk bezwaar in. Dit is iets minder dan in 2019, toen er 82 bezwaren waren.



	Reden bezwaar						
	Totaal	Inkomen 2019	Inkomen 2020	Huishoud- samenstelling	Zorg etc.	Overig	AOW
Definitief toegekend	32	18	0	5	7	1	1
Coulanceregeling toegepast	4	1	3	0	0	0	0
Afgewezen	42	5	8	1	2	26	0
<b>Totaal</b>	<b>78</b>	<b>24</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>27</b>	<b>1</b>

Voor de nieuwe regeling huurbevrozing/huurverlaging op basis van het Sociaal Woonakkoord tussen Aedes en de Woonbond zijn 28 aanvragen gedaan, waarvan er 27 zijn toegekend. Van één huurder hebben we ondanks enkele verzoeken geen inkomensgegevens ontvangen.

## Huurbetaling

### Betalingsachterstand

De totale huurachterstand voor zittende huurders komt eind 2020 uit op 0,60% en is daarmee gestegen ten opzichte van 2019. Toen was de achterstand voor zittende huurder 0,48%. We zetten in op het constant houden van de achterstand op dit niveau. Het breed in de stad uitrollen van vroegsignalering is hierin een belangrijke factor.

De achterstand van de vertrokken huurders is vrijwel constant gebleven: 0,41%. Vorig jaar was dit 0,40%. Ook voor de vertrokken huurders hebben we daarmee in de afgelopen 3 jaar (2017 = 1,3%) veel meer en constant grip op de achterstanden.

Het afgelopen jaar hebben zo'n 60 huurders zich bij ons gemeld met betalingsproblemen die direct verband met houden met een inkomensterugval door de COVID 19 maatregelen. Dit betrof voornamelijk ZZP'ers. We hebben individueel maatwerk toegepast. Dat kan zijn van tijdelijk helemaal geen huur betalen, of een deel van de huur betalen en daarna terugbetaling via een (coulante) regeling. Uitgangspunt is bij iedereen eenduidig geweest; geen kwijtschelding of permanente verlaging of korting.

Een extra maatregel die Bo-Ex wel heeft genomen ligt in het verlengde van huurbevrozing en –verlaging volgens het Sociaal Woonakkoord. In 2020 konden ZZP'ers de 'Tijdelijke overbruggingsregeling zelfstandig ondernemers (Tozo)' aanleveren als bewijs en onderlegger waarmee wij direct huurbevrozing of –verlaging toekenden. Hier is vijf keer gebruik van gemaakt.

In 2020 is een totaalbedrag van € 112.000,- in de derden dossiers geplaatst. (2019: € 349.000.) Dit houdt in dat een achterstand van een huurder niet kan geïnd kan worden. Soms komt dat doordat een huurder in schuldbewaking zit of als een huurder met de noorderzon vertrokken is. Er zijn dan geen verhaalmogelijkheden. De achterstand wordt dan afgeboekt en overgeheveld naar een derden dossier. Deze achterstand drukt dan niet op de openstaande posten, maar blijft in beeld voor als er in de toekomst wel verhaalmogelijkheden zijn. In 2019 was het bedrag fors hoger omdat wij in dat jaar afscheid hebben genomen van een deurwaarder die veel oninbare dossiers in schuldbewaking had en deze definitief aan ons heeft teruggegeven.

### Ontruimingen

In een aantal gevallen leiden onze inspanningen op het gebied van vroegsignalering en de algemene incassoprocedure met de deurwaarder niet tot een oplossing. In die gevallen rest dan de ontruiming van de woning. In 2020 zijn er 25 ontruimingen aangezegd. Van maart tot augustus hebben we alle ontruimingen

opgeschort vanwege de COVID-19 maatregelen en helemaal geen ontruiming uitgevoerd. Daarna zijn we in de uitvoer ook nog zeer terughoudend geweest, maar uiteindelijk zijn er over het hele jaar toch 7 uitgevoerd. Het merendeel van de aangezegde ontruiming werd geannuleerd, omdat een huurachterstand volledig is afbetaald of als er een deel is afbetaald en er een haalbare betalingsregeling is overeengekomen. Onderstaand zijn de cijfers schematisch weergegeven.

Ontruiming	2020	2019	2018	2017
<b>Aangezegd</b>	25	34	35	35
<b>Waarvan geannuleerd</b>	18	28	23	26
<b>Waarvan doorgang</b>	7	6	12	9
<b>Vanwege huurschuld</b>	6	5	10	7
<b>Vanwege overlast</b>	1	0	2	0
<b>Vanwege hennep</b>	0	1	0	2

## 6. We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille

Bo-Ex staat er goed voor op het gebied van duurzaamheid. We liggen goed op koers om een gemiddelde energie index van rond 1,3 (label B) te halen in de loop van 2020. Daarnaast voeren we innovatieve projecten uit, zoals de energiepositieve 10-hoog flat aan de Henriëttedreef. Met het oog op de toekomst gaan we verder.

Naast de reguliere bedrijfsvoering, waarvan de ambities en resultaten een plaats hebben gekregen in de KPI-tabel in hoofdstuk 2, vermeldt het Jaarplan 2020 aanvullende doelen en acties om invulling te geven aan de doelen in onze ondernemingskoers en om bij te sturen in de ontwikkeling.

### Overzicht van acties in 2020

- We ontwikkelen een keuzepakket voor huurders op het gebied van energiebesparende maatregelen.
- We continueren de samenwerking met de partijen in ons netwerk om te komen tot opschaling in verduurzaming. Zo geven we vervolg aan de Isolatie Uitdaging en aan de Renovatieversneller.
- Voor de renovatie en groot onderhoud projecten die starten in 2020 is de ambitie deze naar label A of hoger te brengen. Zo werken we in 2020 aan de verduurzaming van 557 woningen.
- Medio 2020 ontwikkelen we beleid voor een koppeling van de energiebesparende maatregelen aan planmatig onderhoud projecten.
- In 2020 komt er een nieuwe energiewaardering rekenmethodiek. In 2020 brengen we de impact op onze doelstellingen in kaart en passen we hier indien nodig ons beleid op aan.
- Eind 2020 zijn 1.000 woningen van zonnepanelen voorzien.
- In 2020 ontwikkelen en implementeren we een methodiek om te sturen op CO<sub>2</sub> reductie.
- Met de voorbereiding en uitvoering van 2 pilotprojecten (Ivoordreef en Reïtdiepstraat) doen we ervaring op in circulair bouwen.
- We zorgen er voor dat eind 2020 ons kantoor 65% afvalvrij is.

## De verduurzamingsopdracht en ons programma

Om de voorgenomen energietransitie uit te voeren is als doel gesteld in 2020 een woningvoorraad te hebben met een gemiddelde energie-index 1,21 – 1,40 (voorheen label B). Helaas hebben we dit doel net niet bereikt, we komen uit op gemiddelde energie-index van 1,42 (Voorheen label C). De oorzaken van het achterlopen zijn het niet behalen van een draagvlakmeting bij een renovatieproject en de vertraging bij andere renovatieprojecten, mede maar niet alleen, vanwege COVID-19.

Het betreft hier Rembrandtkade, Lombok, Kanaleneiland zuid en Henriëttedreef. In 2020 zijn de renovaties gestart met een totaal van 495 woningen. Renovatie Alexander de Grotelaan (96 woningen) is verschoven naar april 2021. Van de renovaties in uitvoering is een deel van de woningen opgeleverd: 78 woningen in Lombok zijn opgeleverd met een index van 1,09, (energielabel A); 9 woningen Rembrandtkade en 58 woningen Henriëttedreef zijn opgeleverd, maar daarvan wordt het energielabel opgenomen en afgemeld in 2021 vanwege de nieuwe rekenmethodiek NTA 8800.

Een van de doelstellingen was om eind 2020 1.000 woningen van zonnepanelen te voorzien. Na een moeizame start door te weinig capaciteit bij de opdrachtnemer, een te smalle selectie van complexen en COVID-19 zijn in juli complexen toegevoegd en is grotere capaciteit bij de opdrachtnemer ingezet. Eind 2020 zijn 603 woningen aangesloten. Dit project loopt over naar 2021.

De Utrechtse Renovatieversneller is een samenwerking tussen 4 corporaties en 9 marktpartijen. Bo-Ex is een van de samenwerkingspartners van de Utrechtse Renovatieversneller.

De Utrechtse Renovatieversneller heeft als doel om tot een slimmer proces tussen corporaties en marktpartijen te komen en zo een goede invulling te geven aan de ambitie naar een CO<sub>2</sub> neutrale gebouwde omgeving. Het proces moet ertoe leiden dat door middel van bundeling van woningtyperingen sneller keuzes gemaakt worden om woningen op een betaalbare wijze CO<sub>2</sub> neutraal te maken.

In 2020 is in samenwerking met andere corporaties hard gewerkt aan het gezamenlijk indienen van twee subsidieverzoeken. We verwachten in februari 2021 reactie op de aanvragen. Bo-Ex heeft voor woningen in Sterrenwijk (127 vhe's) en 4 complexen in Kanaleneiland (88 vhe's) in totaal ruim € 5 ton subsidie aangevraagd.

De Isolatie Uitdaging, een wedstrijd uitgeschreven door de Utrechtse corporaties, leidde in 2019 onder grote belangstelling tot drie winnaars. Met een van deze winnaars voor het aanbrengen van een buitenisolatie op de gevel is Bo-Ex aan de slag gegaan om van wedstrijd- naar proeffase te gaan. Nadat een passende woning is gevonden, is er een bouwvergunning aangevraagd. Het verkrijgen van een vergunning is een taai proces gebleken.

Begin 2021 wordt het isolatiepakket aangebracht waarna er gemonitord kan worden of dit product goed functioneert. Voor de geveldelen is de levering van een component uit Engeland wegens Brexit niet zeker. Momenteel wordt er een testplan uitgewerkt voor het door ontwikkelen van dit product. In 2021 worden de geslaagde pilots verder uitgebreid.

De koppeling van energiebesparende maatregelen aan planmatig onderhoud is gereed. We kunnen nu duurzaamheidsscenario's maken waarbij energiebesparende maatregelen gekoppeld worden aan natuurlijke momenten in de meerjaren onderhoudsbegroting. Het scenario voor de optimale CO<sub>2</sub> reductie per geïnvesteerde euro over 35 jaar, is opgenomen in de nieuwe meerjarenbegroting.

In 2020 heeft Bo-Ex zich voorbereid op het verlaten van de EPC als meetinstrument voor de energieprestatie van woongebouwen en de overgang op BENG (NTA8800). De invoering zou plaats vinden in 2020, maar is uitgesteld naar 1 januari 2021. Deze vertraging wordt veroorzaakt door de nieuwe rekenmethodiek, waarin te veel omissies zaten. De validatie en (impact-) analyse op deze verwachtingen zal in 2021 opgepakt worden.

#### Op weg naar CO<sub>2</sub> neutraal

De mijlpalen en doelen zijn ten opzichte van de ondernemingskoers bijgesteld. Wij liggen op koers om in 2050 een duurzame woningvoorraad te hebben die CO<sub>2</sub> neutraal is. Onze eerdere ambitie om vanaf 2035 een CO<sub>2</sub> neutrale en duurzame woningvoorraad te hebben is gezien de overige opgaves waar wij als Bo-Ex voor staan, vooralsnog niet realiseerbaar. Aan de hand van onze vastgoeddata hebben we bepaald welk scenario voor de energietransitie het meest oplevert. We gaan hier uit van het scenario 'de meeste CO<sub>2</sub>-besparing per geïnvesteerde euro'.

## Energiebesparing voor en door onze huurders

De ontwikkeling van een keuzepakket voor onze huurders is vanwege een knelpunt in de personele bezetting en prioritering verschoven naar 2021.

Wij richten ons in het kader van de duurzaamheid primair op het verlagen van de energielasten en daarmee de woonlasten voor onze huurders. De betaalbaarheid van het wonen staat voorop. De koers voor de toekomst wordt bepaald door het uitgangspunt dat duurzame energie beschikbaar en betaalbaar moet zijn voor onze huurders. Om hier ervaring mee op te doen zijn wij in 2017 een pilot gestart aan de 10-hoogflat aan de Henriëttedreef in Utrecht met als doel deze hoogbouwflat energieleverend te maken. In 2020 zijn nagenoeg alle werkzaamheden om de flat energieleverend te maken uitgevoerd. De zonnepanelen zijn geplaatst, het kookgas verwijderd en de stadsverwarming is ontkoppeld. Eind 2020 is begonnen met het afstemmen van de installaties en is begonnen met het uitbouwen van de entrees, het laatste deel van de renovatie. De komende tijd zullen de energieprestaties grondig worden gemonitord en zal het project worden geëvalueerd.

Naast het inzetten van nieuwe technieken verlangt verduurzaming ook een sociaal-maatschappelijke veranderslag. We zoeken daarom sinds eind 2019 actief de participatie op met onze huurders. Om de betrokkenheid van de huurder bij het verduurzamingsproces te stimuleren vinden we het belangrijk om daar waar mogelijk, onze huurders keuzes aan te bieden op het gebied van verduurzaming.

---

## Circulair bouwen

In de planvorming van Ivoordreef en Reitdiepstraat is circulariteit als doelstelling opgenomen. In 2020 is de onderzoeksfase gestart waarin verschillende mogelijkheden worden onderzocht. Er wordt onderzocht welke elementen er vanuit oogpunt van circulariteit herbruikbaar zijn, zoals gevelelementen. Ook wordt getoetst of elementen solide genoeg zijn om een nieuwe exploitatietermijn mee kunnen. Een andere optie is dat elementen tijdelijk worden hergebruikt.

Daarnaast dient het onderzoek ook antwoord te geven op de vraag, wat 'circulariteit' financieel betekent. Daarbij wordt ook naar subsidiemogelijkheden gezocht, waardoor er extra mogelijkheden vrij komen die zonder subsidie niet interessant zijn. De gemeente is nauw betrokken bij de ontwikkeling rond circulair bouwen.

## Ons kantoorafval verminderen

Naast onze woningvoorraad kijken we ook naar onze eigen bedrijfspanden. Onze ambitie is een 100% circulaire bedrijfsvoering. Ook hier spreken we concrete tussenstappen af. In 2020 is uiteindelijk 60% van het afval recyclebaar gebleken in plaats van ons gestelde doel van 65%. Kijkend naar de reguliere afvalstroom is ons doel echter bereikt namelijk 69%. Er heeft echter in laatste vier maanden in ons kantoor een grote opruiming plaatsgevonden en er is een verbouwing uitgevoerd waarbij abusievelijk niet alle afvalstromen in de juiste containers terecht zijn gekomen.

## 7. Onze organisatie en onze medewerkers

Er is altijd ruimte voor verbetering. Zo ook bij onze organisatie. Wij willen de huurder nog beter kunnen bedienen. Effectiever, beter en sneller. Wat wij willen doen, doen wij goed en dat in één keer. De wereld is continu in beweging en wij bewegen daarin mee. Hierbij is een klimaat van continu verbeteren van onze interne processen een randvoorwaarde om de huurder, nu en in de toekomst, op een goede wijze te kunnen blijven bedienen.

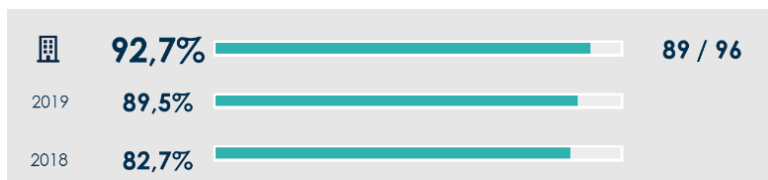
Naast de reguliere bedrijfsvoering, waarvan de ambities en resultaten een plaats hebben gekregen in de KPI-tabel in hoofdstuk 2, vermeldt het Jaarplan 2020 aanvullende doelen en acties om invulling te geven aan de doelen in onze Ondernemingskoers en om bij te sturen in de ontwikkeling.

### Overzicht van acties in 2020

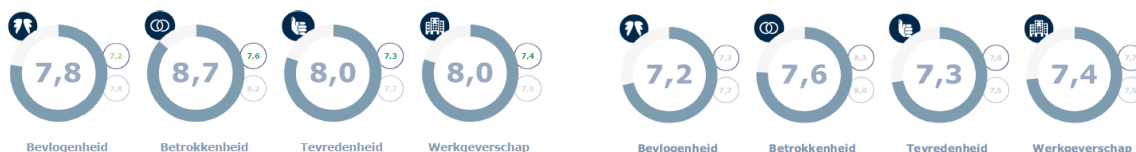
- Opzetten van een nieuwe gesprekscyclus/beleid over talent, (loopbaan)ontwikkeling en prestaties.
- Definitief formuleren beleid in-uit-doorstroom (promotie, demotie, opvolgingsbeleid).
- Formuleren en realiseren van ons vitaliteitsbeleid.
- Verdere digitalisering van de HR-processen.
- Release 2019 implementeren.
- Alle stuurrapportages omgezet naar Power BI.
- We verbeteren 3 processen door middel van de LEAN-methodiek
- Wij optimaliseren de tertiaalrapportages en het proces van totstandkoming daarvan.
- We optimaliseren het factuurverwerkingsproces, waarbij het streven is facturen voor 95% volgens betalingscondities te betalen.
- We optimaliseren onze corporate presentatie.

### MTO

In het kader van de organisatieontwikkeling hebben we in maart 2020 ons derde Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO) gehouden. De tabel geeft het deelname percentage aan het onderzoek:



In totaal heeft 92,7% van onze medewerkers deelgenomen aan het onderzoek. Dat is voor de tweede keer op rij een hogere respons dan het voorgaande jaar. Hieronder worden de belangrijkste resultaten weergegeven.



MTO 2020

MTO 2019

De resultaten uit het MTO 2020 vormen een mooie stijging ten opzichte van de voorgaande jaren. Als organisatie zitten wij minimaal gelijk aan of boven de benchmark.

De belangrijkste drie punten van trots zijn:

1. Kans krijgen tot presteren
2. Organisatie waardeert haar medewerkers
3. Leidinggevende motiveert in werk

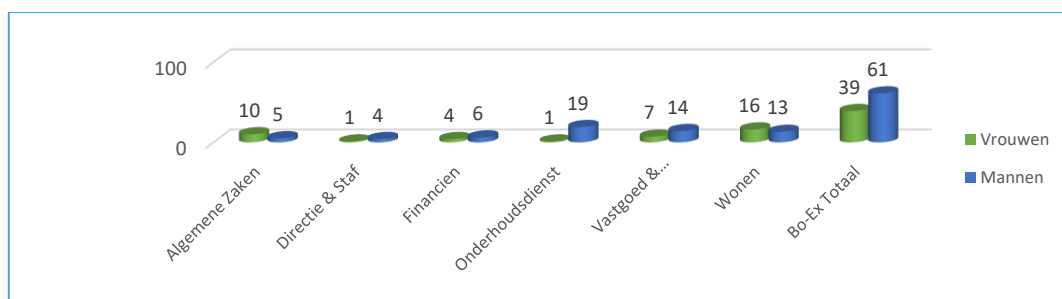
De belangrijkste drie verbeterpunten zijn:

1. Leidinggevende geeft goede voorbeeld
2. Plezier in het werk
3. Verwachte resultaten zijn duidelijk

De resultaten van het onderzoek zijn tijdens een medewerkersbijeenkomst gepresenteerd op organisatie- en afdelingsniveau. De leidinggevenden zijn vervolgens binnen hun afdelingen aan de slag gegaan met deze resultaten.

## Bezetting

Eind 2020 bedroeg het aantal medewerkers in voltijdseenheden 92,1 (2019: 90,9) Dit komt overeen met 100 (2019: 98) medewerkers in dienst. Op dat moment bestonden er vier vacatures. De personeelsbezetting bestond toen uit 39 vrouwelijke en 61 mannelijke medewerkers. De bezetting over de afdelingen liet het volgende beeld zien:

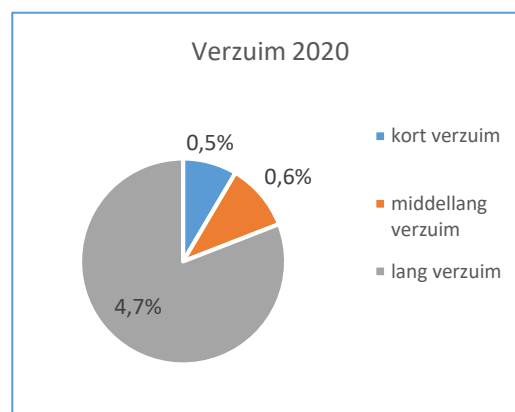


## Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2020 bedroeg 5,8% en daarmee is het doel voor 2020 gehaald maar de norm van 5% wordt nog overschreden.

Het ziekteverzuim is ten opzichte van 2019 met 2,4 procentpunt gedaald. Dit komt voornamelijk door een afname in het langdurig verzuim (-2,5% t.o.v. 2019).

Het kortdurend verzuim is, ondanks COVID-19, vrijwel gelijk gebleven (0,5%). Het middellang verzuim is daarentegen licht gestegen (van 0,55% naar 0,61%).



In het afgelopen jaar is er geen aanwijsbare relatie gevonden tussen verzuim in relatie tot werk of werkdruk. Daarnaast lijkt de samenwerking met de nieuwe arbo dienst zijn vruchten af te werpen. We hebben in de organisatie veel aandacht voor preventie en het voorkomen dat medewerkers langdurig uitvallen.

## Professionaliseren van de HR functie

Begin 2020 is een strategisch personeelsbeleid geformuleerd, waarmee we de volgende stappen zetten om ons klaar te maken voor de toekomst en wendbaar te blijven. Dit plan is geformuleerd langs zes pijlers: interne & externe ontwikkelingen, formatie, vlootschouw, sleutelfuncties, vitaliteit en het in-door-uitstroomproces. Het plan is tevens gepresenteerd aan het MT, OR en RvC.

Op HR-gebied is afgelopen jaar aan de volgende ontwikkelingen gewerkt:

### 1. Nieuwe gesprekscyclus

In het afgelopen jaar is een nieuwe gesprekscyclus geïmplementeerd binnen de organisatie bestaande uit een ontwikkel- en reflectiegesprek. Binnen deze cyclus staan de volgende punten centraal:

1. Het formuleren van individuele doelen o.b.v. de vertaling van de ondernemings- en afdelingsdoelen
2. Het formuleren van persoonlijke ontwikkeldoelen
3. Het formuleren van doelen en acties o.b.v. de ontwikkeling van de kernwaarden
4. De thema's vitaliteit, integriteit en samenwerking worden besproken

### 2. Formuleren beleid in-door-uitstroom

In het afgelopen jaar zijn verbeteringen t.a.v. het doorstroombeleid besproken tijdens een thema MT. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het strategisch personeelsbeleid. Het formuleren en verbeteren van het in- en uitstroombeleid bleek een te ambitieuze ambitie voor het afgelopen jaar en zal deels doorschuiven naar 2021.

In het afgelopen jaar is opnieuw een jaarlijkse vlootshow gedaan. Deze is met het MT besproken en individuele acties die hieruit voortvloeien vormen onderdeel van de gesprekken met de leidinggevenden. Het betreft een continu proces van monitoring en opvolging.

### 3. Formuleren van een vitaliteitsbeleid

In het afgelopen jaar is er wel volop aandacht geweest voor de vitaliteit van medewerkers, maar dit heeft nog niet geleid tot een concreet vitaliteitsbeleid. Vitaliteit wordt een belangrijk speerpunt voor 2021 alsmede het vergroten van de bevoegdheid van medewerkers.

### 4. Digitalisering van de HR-processen

In samenwerking met collega corporaties Mitros en Portaal (vanuit het samenwerkingsverband van HR en de salarisadministratie) is het afgelopen jaar intensief samengewerkt met betrekking tot dit thema. Dit met het volgende resultaat:

- In- en uitdienstproces: processen zijn in beeld gebracht, ingericht en worden getest voor livegang
- Doorstroomproces: processen zijn in beeld gebracht en deels ingericht. In 2021 zal dit traject verder worden gecontinueerd.

Eind 2020 zijn daarmee, conform de prognose, 75% van de processen gedigitaliseerd.

## Digitalisering van onze processen

Het jaar 2020 heeft qua verdergaande digitalisering vooral in het teken gestaan van 'Release 19' van ons primair systeem Dynamics Empire. De implementatie van de Release 19 bij Bo-Ex was een internief en qua omvang grote release wissel, waarbij het zwaartepunt lag op de wijzigingen in de onderhoudsmodule. Vanuit alle disciplines is er veel tijd en energie ingestoken om deze implementatie te doen slagen. Door COVID-19 – het kantoor ging tijdens de lockdown dicht - kon de oorspronkelijke planning geen doorgang vinden. COVID-19 dwong ons tot een andere wijze van implementeren. Daartoe hebben wij een nieuwe opzet en planning gemaakt. De implementatie is grotendeel op afstand – digitaal – gedaan. Al met al is dat goed verlopen. Naast Release 19 besloeg de scope van de gehele implementie meerdere (14) onderdelen zoals het klantportaal IRIS of een koppeling met Woningnet.

Na afloop van het gehele traject hebben wij intern een evaluatie van het implementatietraject uitgevoerd. Daaruit zijn weer nieuwe leerpunten naar voren gekomen die wij voor de volgende implementatie (2022), in de voorbereiding daartoe, zullen meenemen.



## Verbeterde en sneller beschikbare stuurrapportages

Begin 2020 zijn vijf stuurrapportages omgezet naar 'Microsoft Power BI'. Deze belangrijke stuurrapportages zijn nu gestandaardiseerd en in gebruik genomen. Tevens worden deze regelmatig gevalideerd. Ter bevordering van actualiseren en continu verbeteren van de (stuur)rapportages is er een werkgroep in het leven geroepen om het gebruik van de (stuur)rapportages op alle afdelingen te begeleiden en te bevorderen. Als onderdeel daarvan is voor het volgend jaar afgesproken dat elke afdeling – naast de stuurrapportages – twee nieuwe werkende rapportages in gebruik moet hebben genomen. Tevens is aandacht besteed aan de nodige opleidingen. Daarmee is een fundament gelegd voor meer datagestuurde werken.

### Lean

We verbeteren 3 processen door middel van de LEAN-methodiek. Het proces voor de afrekening van servicekosten wordt door de daarvoor ingestelde werkgroep, met vertegenwoordigers van verschillende afdelingen, op regelmatige basis beoordeeld op verbetermogelijkheden.

### Factuurafwikkeling

De afdeling Financiën is samen met de medewerkers van de afdelingen, die betrokken zijn bij factuurafhandeling gestart met het verbeteren en optimaliseren van de verwerking van de inkomende facturen. Naast de continue verbetering van het proces is het doel om 95% van de facturen te betalen volgens de betalingscondities van onze eigen inkoopvoorwaarden.

## Aedes-Benchmark (over 2019)

De Aedes-benchmark 2020 onderscheidt vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Elk prestatieveld bestaat uit één of meerdere deelscores.

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

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Score	CC	CC	CB	CB	CA	BA

Resultaten	2020			2019		
Benchmarkpositie	CC			CC		
	Bo-Ex	Gemidd sector	Uw letter	Uw score	Gemidd sector	Uw letter
<b>Prestatieveld Huurdersoordeel</b>			C			C
Nieuwe huurders	7,1	7,7	C	7,2	7,7	C
Huurders met reparatieverzoek	7,2	7,7	C	7,0	7,6	C
Vertrokken huurders	7,5	7,5	C	6,9	7,5	C
<b>Prestatieveld Bedrijfslasten</b>						
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 1.028	€ 828	C	€ 968	€ 785	C
<b>Prestatieveld Duurzaamheid</b>						
Prestatieveld Onderhoud & Verbetering	€ 2.498	€ 2.516	B	€ 2.503	€ 2.372	B
<b>Prestatieveld Beschikbaarheid &amp; betaalbaarheid</b>						
Beschikbaarheid			A			C
Betaalbaarheid			C			C
Huisvesten doelgroepen			B			A

Het rood-oranje tabelletje toont dat Bo-Ex niet stijgt in de Aedes Benchmark. Beschouwing van de onderliggende informatie, de blauwe tabel, toont dat onze bedrijfslasten meer toenemen dan de toename van het branchegemiddelde. Het prestatieveld Onderhoud & Verbetering toont een beter resultaat dan de branche en daalt licht ten opzichte van 2019. De waardering voor onze kwaliteit van dienstverlening (meetjaar 2020) neemt toe. Het totaalbeeld bevat ons niet, vandaar dat wij inzetten op verbetering van alle prestatievelden.

## Bestuur

Het Bestuur werd gedurende 2019 gevormd door mevrouw drs. M. Eleveld RA. Het Bestuur en het managementteam vormen samen het overleg waarin wekelijks overleg wordt gevoerd over de beleids- en uitvoeringszaken van de organisatie.

## Werkorganisatie

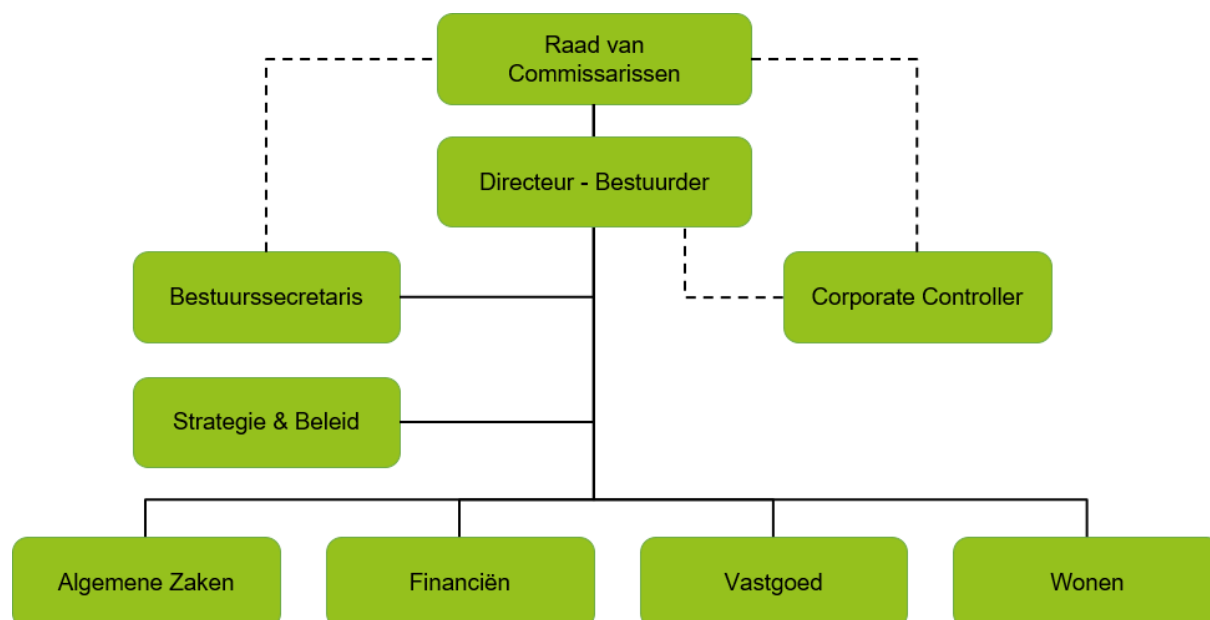
De organisatie van Bo-Ex is opgebouwd uit vier afdelingen. Dat zijn ultimo 2020 de afdelingen Algemene Zaken, Financiën, Vastgoed & Ontwikkeling en de afdeling Wonen. Verder kent de organisatie nog een stafafdeling Strategie & Beleid welke direct onder het Bestuur valt.

Het managementteam bestond per 31 december 2020 uit:

Mevr. Heilbron M.B., drs. t/m 30-04-2020	Manager Wonen
Mevr. Terpstra L. per 01-05-2020	Manager Wonen
Dhr. Kerlien, H., mr.	Manager Algemene Zaken
Dhr. Heuvel R.H, van den	Manager Vastgoed
Dhr. Ven, J.T.R.M., van der, QC	Manager Financiën

In de opzet van de werkorganisatie zelf is gedurende 2020 geen wijziging opgetreden.

De organisatiestructuur van Bo-Ex is gedurende 2020 niet gewijzigd. Bo-Ex kent de volgende organisatiestructuur:



## 8. Governance

Governance (goed bestuur) is een van de toezichtsvelden van onze interne en externe toezichthouders. De belangen van alle belanghouders zijn voortdurend in beeld en richtinggevend in onze ontwikkeling. De processen van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden zijn adequaat ingericht en functioneren. Onze focus is gericht op de realisatie van de doelstellingen van de organisatie in dienst van de maatschappij, ingekaderd door de Woningwet. Het is daarbij van belang dat we aantonen dat wij in control zijn en voldoende adaptief om maatschappelijke veranderingen op te nemen.

### Interne controle

Het Bestuur is verantwoordelijk voor de opzet en werking van de interne controle. Uitgangspunt voor de interne controle is het principe van 'the lines of defense':

1<sup>ste</sup> lijn: dagelijkse operatie, management en directeur-bestuurder,

2<sup>de</sup> lijn: bestuurssecretaris en controllers,

3<sup>de</sup> lijn: corporate controller,

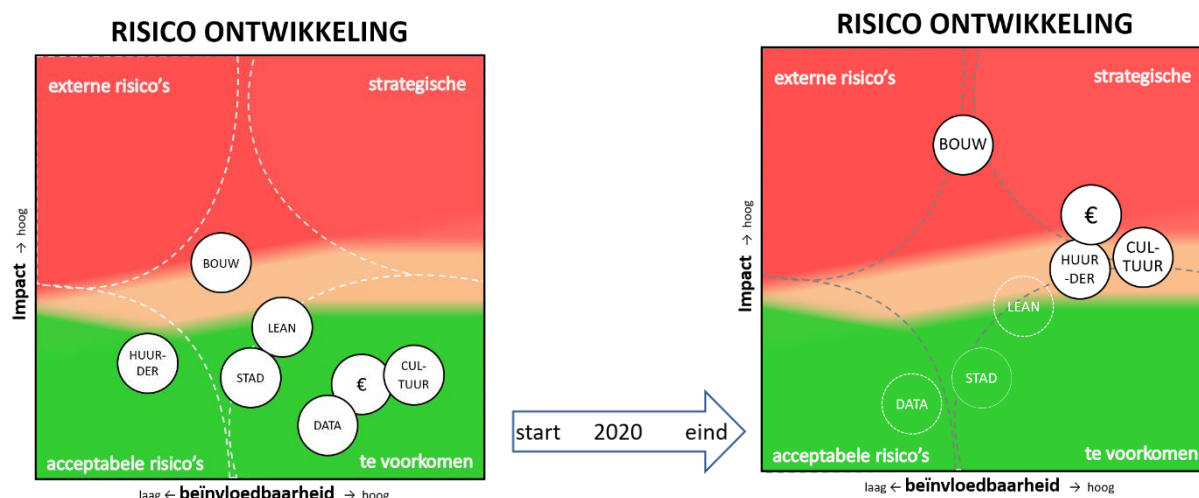
4<sup>de</sup> lijn: externe audit, accountant.

Na een intensief wervingstraject is de corporate controller per 1 januari 2020 gestart. De corporate controller heeft de functie van onafhankelijk controller voor drie corporaties. De corporate controller heeft arbeidsrelatie met Bo-Ex. Er is een detacheringsovereenkomst met Provides en Het Gooi en Omstreken.

De corporate controller is voortvarend aan de slag gegaan. Voor het eerst gaan we het komend jaar werken met een gestructureerd audit- en control jaarplan. De afgelopen jaren zijn wel wat losse audits gedaan maar nu auditen we gestructureerd alle processen, beoordelen de risico's daarvan en nemen waar nodig maatregelen. Het plan is tot stand gekomen met input van control en het MT. Bij de selectie van processen hebben we gekeken naar de spreiding over de organisatie, processen met hoge risico's en hebben we rekening gehouden met processen die komende tijd grondig veranderen. Die laatste zijn bewust niet ingepland voor komend jaar.

Een aandachtspunt voor 2021 is het inrichten van de controllers als tweede lijn. Zij functioneren dualistisch, hun expertise wordt gebruikt om eerste lijn activiteiten te doen. Met de komst van de onafhankelijke corporate controller is de vormgeving van de tweede lijn op de agenda gekomen en zijn de controllers bewust in de tweede lijn gezet. Het aandachtspunt betreft het volgende. Het onttrekken van de tweede lijn uit de eerste lijn impliceert dat de eerste lijn, de managers, de controle zelf doet. Conclusie: om de tweede lijn in hun kracht te zetten moet er ook wat gebeuren in de eerste lijn. 'The sense of urgency' zit ook bij de eerste lijn. De corporate controller zal daar met het MT in 2021 volle aandacht aan geven.

Risicomanagement



De afbeelding toont de ontwikkeling van de strategische risico's in 2020 waarop de bestuurder en het MT acteren. De in het groene veld geplaatste risico's, eind 2020, zijn afdoende beheersbaar en we nemen hier gericht maatregelen op.

Wat opvalt is dat de inbedding van de kernwaarden en het in combinatie daarmee verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening meer aandacht nodig heeft, zie de cirkels cultuur en huurder. Het echt laten beklijven ervan zal in 2021 meer aandacht krijgen, onder andere in de vorm van training en klantreizen.

De ontwikkelingen van Rijkswegge leiden tot zorg: huurtempering voor niet-DAEB, huurbefriezing voor de DAEB, stijging van de overdrachtsbelasting, druk op het bouwen voor middeldure huur, de Vestia-deal. Al deze maatregelen zorgen voor een hogere druk op onze investeringsruimte. Tegelijk lijkt de teneur in de politiek positief richting corporaties en er is steeds meer besef dat de opgaven niet te realiseren zijn met de huidige middelen. Het nieuwe regeerakkoord zal meer duidelijkheid geven over de daadwerkelijke wil van de politiek om de corporaties bij te staan.

We ervaren hoge stichtingskosten, ook bij eigen locaties, door toenemende regelgeving. De impact voor de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad is fors. We zoeken hierin actief de lobby richting gemeente en landelijke politiek, als Bo-Ex maar ook in STUW en RWU-verband. Woningsschaarste staat hoog op de landelijke agenda. Of dat leidt tot meer sturing vanuit het Rijk zal tijdens de komende kabinetsformatie blijken. Ook de effecten daarvan zijn ongewis.

Onderstaand een greep uit de veelheid van onze ontwikkelingsambities.

Thema	Stip in 2023	Risico (gebeurtenis(en))	Huidige maatregelen	Aanvullende maatregelen
<b>1. Onze bouwambitie (Bouw)</b>	Meegroeien met de stad naar rato 17% aandeel.	Er zijn geen locaties en anders slaagt Bo-Ex er niet in te concurreren op de markt.	Knelpunten en consequenties worden met de gemeente besproken, de confrontatie wordt gezocht.	De eigen locaties beter benutten.  Acquireren bij tenders, in beeld blijven als potentiële investeerder.

Thema	Stip in 2023	Risico (gebeurtenis(sen))	Huidige maatregelen	Aanvullende maatregelen
			Landelijke aandacht opzoeken.	
<b>2. We werken conform de drie kernwaarden (Cultuur)</b>	Een klimaat van continu verbeteren.	De medewerkers handelen autonoom vanuit een persoonlijke visie / beleving.	Benoemen, bespreekbaar maken en opschalen. Voorbeelden ter lering stellen.  Bewustzijns campagne is ontworpen en medewerkers worden aangesproken	Het eigenaarschap meer aandacht geven en goede voorbeelden versterken.  De term 'verantwoordelijkheid' los koppelen van budget, voor de uitvoerende medewerkers.  Ontdekken waar de remmende factoren of 'wicked problems' zitten en die bespreekbaar maken.
<b>3. We staan naast de huurder (Huurder)</b>	Hogere waardering in dienstverlening.	Er zijn geschillen met huurders. Onze bedrijfsprocessen verkrampen en er is aanvullende capaciteit nodig om geschillen op te lossen.	Medewerkers hebben de bevoegdheid om zelf oplossend te handelen.  Aanvullende capaciteit inhuren (= bedrijfslasten omhoog).	Externe uitvoerenden in de cultuurlijn van Bo-Ex zien te krijgen.
<b>4. Financiële continuïteit (€)</b>	Alle plannen moeten betaalbaar zijn en blijven.	Financiële druk neemt toe, de investeringscapaciteit neemt af.	Heel regelmatig de investeringscommissie bij elkaar roepen en heel regelmatig de treasurycommissie. Voorkomen dat we onze data en gegevens verkeerd interpreteren.	Beter en alledaags inzicht in de kasstroom (ICR). Daarvoor moet onze data op orde zijn en we moeten sneller scenario's draaien. Buffer / vluchtstrook / ruimte voor wendbaarheid berekenen, daarna de signaleringgrenzen LtV en ICR.
<b>5. Voortdurend verbeteren (Lean)</b>	Bo-Ex is een innovatieve netwerkorganisatie.	De kernwaarden worden genegeerd. De persoonlijke visie prevaleert.	Casuïstiek breed bespreken. LEAN-traject gestart.	LEAN-traject verbreden. Procesbeschrijvingen toetsen.
<b>6. De inclusieve stad (Stad)</b>	Er is ruimte voor zelfbeheer. Samenwerking met sociale partners.	De gemeente neemt geen regie. Het wordt als taak van Bo-Ex bestempeld.	Wordt via STUW, maar ook bilateraal bij de gemeente onder de aandacht gebracht. Bewonerscommissies en vernieuwende participatie opzetten.	De gemeente wordt op hun taak en de grenzen daarvan, gewezen. Vertrouwen kweken bij de commissies over hun zeggenschap. En wij moeten dat zichtbaar geven.
<b>7. Onze data op orde (Data)</b>	Datacommitment en datakwaliteit.	De informatie is fout, de waarde is waardeloos.	Datamanager is ingehuurd. Het eigenaarschap van data is belegd. Managers sturen op control op eigen data-invoer door de afdeling. Kernegebruikers zijn ingesteld.	Stuurrapportage-werkgroepen met hun werk doorzetten.  Kernegebruikers meer positioneren en een bepalende rol geven.

## 9. Financiële continuïteit

Wij 'varen scherp aan de wind'. Dat wil zeggen dat wij ons vermogen optimaal maatschappelijk inzetten voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad en voor het realiseren van nieuwe woningen. Met name in de DAEB portefeuille nadert Bo-Ex de grenzen van haar financiële mogelijkheden. De grenzen worden bepaald door het beoordelingskader van Aw en WSW.

### Onze kasstromen

Wij sturen op kasstromen. Het overschot aan operationele kasstromen wordt eerst ingezet ten behoeve van investeringen in het bestaande bezit. Het restant aan kasstromen wordt ingezet voor nieuwbouw, in samenhang (indien noodzakelijk) met de opbrengst uit verkopen.

### Onze vermogensinzet

Bo-Ex zet haar vermogen zo optimaal mogelijk maatschappelijk in voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad, voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen en voor leefbare wijken.

### Financieel beleid

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

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

Uitmo 2020 voldoen we aan de gestelde financiële normen van de Aw en het WSW.

De crisis veroorzaakt door het COVID-19 kan naar de toekomst toe ook impact hebben voor Bo-Ex. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt vooralsnog dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

### Externe toezichthouders

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

#### Autoriteit woningcorporaties

In de brief van 30 november 2020 geeft de Aw haar oordeel over de rechtmatigheid over verslagjaar 2019. De conclusie is dat Bo-Ex voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun en dat er ten aanzien van de WNT-normen en overige onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

#### Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft in haar brief van 8 juni 2020 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2020 tot en met 2022 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 2020 tot en met 2022, zoals dat is ingediend middels de dPi2019.

De borgbaarheidsverklaring is door het WSW in haar brief van 8 juni 2020 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.

In de brief van 14 december 2020 heeft het WSW haar oordeel weergegeven over de business risks van Bo-Ex. "Bo-Ex blijft voor WSW een corporatie met een laag tot gemiddeld risicoprofiel. De focus op zelfstandige DAEB-woningen, voor de niet-specifieke sociale huurder in de stad Utrecht, is al jaren een bestendige lijn voor uw bedrijfsmodel. Bo-Ex is daarbij financieel gezond en risicomijdend. Het algemene beeld dat WSW van Bo-Ex heeft, is een solide corporatie die zich welbewust hoofdzakelijk bezighoudt met de kerntaken van een corporatie."

## 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.

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

Het vastgoed in exploitatie is in de jaarrekening 2020 gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Bij de waardering van het vastgoed wordt een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen, of, indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde in het doorexploteerscenario.

De totale omvang van het vastgoed in exploitatie is met € 309 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.765 miljoen. Dit is een waardegroei van 21,3%.

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

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. Per 31 december 2020 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering € 1.155 miljoen (31-12-2019 € 899 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Bo-Ex. Dit komt tot uitdrukking in de afslagen van de marktwaarde in verhuurde staat om tot de beleidswaarde te komen. Dit betreft:

- Het doorexploteerscenario (beschikbaarheid)
- De aanpassing van te realiseren markthuur bij mutatie naar de streefhuur (betaalbaarheid)
- Het toepassen van de eigen onderhoudsnorm (kwaliteit)
- Het toepassen van de eigen beheernorm (beheer)

Dit geldt niet voor de objecten BOG, MOG en ZOG.



Het bestuur van Bo-Ex heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De schatting ligt in lijn met het verschil tussen beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 942 miljoen. Dit verschil is als volgt onderverdeeld:

X € 1.000	2020		2019	
		t.o.v. van marktwaarde in verhuurde staat		t.o.v. van marktwaarde in verhuurde staat
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	1.765.053		1.455.708	
<b>Beschikbaarheid</b>	111.980	6,34%	5.100	0,35%
<b>Betaalbaarheid</b>	- 782.848	- 44,35%	- 533.856	- 36,67%
<b>Kwaliteit</b>	- 141.181	- 8,00%	- 94.766	- 6,51%
<b>Beheer</b>	- 82.321	- 4,66%	- 102.707	- 7,06%
<b>Beleidswaarde</b>	870.683	49,33%	729.479	50,11%

Dit betekent dat 50,67% van het totale eigen vermogen (zonder rekening te houden met mogelijke effecten van (latente) belastingen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de waarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

De beleidswaarde is ten opzichte van 2019 met circa € 141 miljoen gestegen, met name door een hogere opslag op beschikbaarheid en een hogere afslag op betaalbaarheid (markthuren stijgen sterker dan de streefhuren). De beschikbaarheid is (evenals voorgaand jaar) een positief getal. In 2020 is dit getal gestegen door de verhoging van de overdrachtsbelasting van 2 naar 8%. De beleidswaarde, welke uitgaat van doorexploiteren, houdt in tegenstelling tot de marktwaarde geen rekening met de overdrachtsbelasting.

Van de verschillende waardebegrippen van het vastgoed in exploitatie kan het volgende overzicht worden gegeven (x € 1.000):

#### DAEB en niet-DAEB geconsolideerd

Omschrijving	31-12-2020	31-12-2019
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	1.765.053	1.455.708
<b>Beleidswaarde</b>	870.683	729.479
<b>Leegwaarde</b>	2.286.298	1.967.365

- De marktwaarde in verhuurde staat van het totale bezit is 77,2% (2019: 74,0%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 38,1% (2019: 37,1%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt respectievelijk € 1.381 miljoen en € 487 miljoen (2019: marktwaarde in verhuurde staat € 1.075 miljoen, beleidswaarde € 349 miljoen).
- De solvabiliteit bedraagt 54,6% (2019: 41,0%).

*DAEB*

Omschrijving	31-12-2020	31-12-2019
Marktwaarde in verhuurde staat	1.669.464	1.367.542
Beleidswaarde	772.869	646.572
Leegwaarde	2.186.872	1.872.496

- De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit is 76,3% (2019: 73,0%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 33,1% (2019: 34,5%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt voor het DAEB bezit respectievelijk € 1.381 miljoen en € 485 miljoen (2019: marktwaarde in verhuurde staat € 1.010 miljoen, beleidswaarde € 289 miljoen).
- De solvabiliteit bedraagt 45,7% (2019: 37,2%)

*Niet-DAEB*

Omschrijving	31-12-2020	31-12-2019
Marktwaarde in verhuurde staat	95.589	88.165
Beleidswaarde	97.814	82.907
Leegwaarde	99.425	94.869

- De marktwaarde in verhuurde staat van het niet-DAEB bezit is 96,1% (2019: 92,9%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 98,4% (2019: 87,4%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt voor het niet-DAEB bezit respectievelijk € 79 miljoen en € 81 miljoen (2019: marktwaarde in verhuurde staat € 65 miljoen, beleidswaarde € 60 miljoen).
- De solvabiliteit bedraagt 79,0% (2019: 72,2%)

## Jaarresultaat 2020

De onderstaande tabel toont de resultaten over 2020 en de vergelijkende cijfers over 2019. Voorts zijn de cijfers volgens de begroting 2020 weergegeven.

(x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Verschil begroting / realisatie 2020	Realisatie 2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.240	27.542	-302	24.018
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.090	1.806	8.284	1.130
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	287.442	5.170	282.272	154.987
Netto resultaat overige activiteiten	-162	396	-558	231
Overige organisatiekosten	-2.061	-2.528	467	-2.003
Leefbaarheid	-1.332	-1.131	-201	-1.070
Saldo financiële baten en lasten	-13.454	-13.779	325	-13.893
Resultaat voor belastingen	<b>307.763</b>	<b>17.476</b>	<b>290.287</b>	<b>163.400</b>
Belastingen	-2.044	0	-2.044	12.599
Resultaat na belastingen	<b>305.719</b>	<b>17.476</b>	<b>288.243</b>	<b>175.999</b>

Het verslagjaar is afgesloten met een resultaat van € 305,7 miljoen na belastingen. In vergelijking met het jaar 2019 is het jaarresultaat na belastingen met € 129,7 miljoen gestegen.

In vergelijking met de begroting van 2020 is het jaarresultaat na belastingen € 288,2 miljoen hoger uitgekomen. Het begrotingsverschil wordt met name veroorzaakt door de waardeverandering van de vastgoedportefeuille, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en de belastingen.

## Toelichting op het resultaat.

(x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Verschil begroting / realisatie 2020	Realisatie 2019
Huuropbrengsten	61.421	61.334	87	59.149
Opbrengst servicecontracten	3.912	4.243	-331	4.125
Lasten servicecontracten	-4.275	-4.572	297	-4.442
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.790	-5.345	555	-5.976
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.544	-15.982	-562	-18.219
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.484	-12.136	-348	-10.619
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>27.240</b>	<b>27.542</b>	<b>-302</b>	<b>24.018</b>

## Huuropbrengsten

De totale huuropbrengsten, na aftrek van de derving, nemen in vergelijking tot het voorgaande jaar toe met € 2,3 miljoen. De jaarlijkse huurstijging over het totale bezit per 1 juli 2020 bedroeg 2,68% (vorig jaar 1,81%). De huurderving van € 0,5 miljoen was iets hoger dan vorig jaar (€ 0,4 miljoen). In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,14% (2019: 1,97%).

## 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.

## Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Verschil begroting / realisatie 2020	Realisatie 2019
<b>Totaal</b>	<b>4.790</b>	<b>5.345</b>	<b>555</b>	<b>5.976</b>

De personeelslasten binnen de lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn hoger dan het voorgaande boekjaar. Dit komt door een gemiddeld hogere bezetting in 2020 (91,8 fte) ten opzichte van 2019 (90,0 fte) en CAO stijging. De realisatie is lager uitgekomen dan de begroting. De reden hiervan is dat er 95,6 fte's zijn begroot en er gemiddeld over 2020 91,8 fte's in dienst zijn geweest (2019: 90,0).

## Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Verschil begroting / realisatie 2020	Realisatie 2019
Planmatig onderhoud	8.288	8.865	577	7.713
Serviceonderhoud	2.189	1.572	-616	1.992
Mutatieonderhoud	1.102	900	-202	1.219
Contractonderhoud	1.480	1.396	-84	1.357
Overig onderhoud	527	439	-88	2.475
Onderhoud intern uitgevoerd	-437	-595	-158	-503
Toegerekende organisatiekosten	3.395	3.405	10	3.966
<b>Totaal</b>	<b>16.544</b>	<b>15.982</b>	<b>-561</b>	<b>18.219</b>

De onderhoudslasten zijn € 1,7 miljoen lager dan het voorgaand jaar. Ten opzichte van de begroting zijn de onderhoudslasten € 0,6 miljoen hoger.

## Toelichting planmatig onderhoud

Er zijn in 2020 planmatige activiteiten verplaatst naar de toekomst.

## Toelichting serviceonderhoud

De lasten zijn hoger uitgevallen doordat Bo-Ex meer werk heeft uitbesteed aan derden en de lasten per reparatieverzoek hoger zijn uitgevallen dan voorzien.

## Toelichting mutatieonderhoud

De overschrijding wordt veroorzaakt doordat bij een aantal mutaties de lasten hoger zijn uitgevallen dan de gemiddelde mutatiekosten waar bij de begroting vanuit is gegaan.

Vanuit de schuldbewaking worden doorbelaste mutatiekosten, welke niet verhaald kunnen worden op een huurder, afgeboekt ten laste van mutatieonderhoud, nadat een deurwaarder Bo-Ex hierin adviseert en na interne inspanningen. In 2020 hebben afboekingen plaatsgevonden van voorgaande jaren, welke niet waren begroot.

## Toelichting contractonderhoud

De overschrijding wordt veroorzaakt door een aantal factoren.

- Liften: na het vaststellen van de jaarbegroting juni 2019 zijn nadien spreekluisterverbindingen aangebracht waardoor de contractkosten in 2020 zijn verhoogd;
- Bij diverse contractonderdelen zijn er additionele reparaties uitgevoerd waarvan de lasten niet binnen het contract worden gedekt (valbeveiliging, zonwering, automatische deuren). Budget voor additioneel onderhoud is niet in de begroting opgenomen voor deze contractonderdelen.

## Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit bestaan onder andere uit de gemeentelijke belastingen, heffingen, de verhuurderheffing en verzekeringskosten.

De gemeentelijke heffingen (WOZ belasting, rioolheffing en waterschapslasten) bedragen totaal € 3,8 miljoen (2019: € 3,6 miljoen) en 6,2% van de huuropbrengsten (2019: 6,1%).

De verhuurderheffing bedraagt € 8,2 miljoen (2019: € 6,7 miljoen). Deze heffing bedraagt 13,3% van de huuropbrengsten (2019: 11,3%). De saneringsheffing is in 2020 nihil (2019: nihil).

Het totaal aan gemeentelijke heffingen en verhuurderheffing bedraagt 19,6% van de huuropbrengsten (2019: 17,4%)

#### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De reguliere verkopen bedroegen in 2020 € 8,3 miljoen bruto voor 22 huurwoningen (2019: € 6,3 miljoen voor 20 woningen). In de begroting was de verkoop van 20 huurwoningen opgenomen voor een (bruto) bedrag van € 6,8 miljoen. De gemiddelde verkoopprijs van de woningen bedroeg € 375.849 (2019: € 312.400).

Daarnaast is het complex Vuursche Schans (54 verhuureenheden) in Nieuwegein verkocht. Verkoopopbrengst € 8,6 miljoen, verkoopkosten € 0,1 miljoen en boekwaarde € 8,4 miljoen.

Naast de bovenstaande verkopen is ook het geruild bezit dat is overgegaan naar SSH-Utrecht verwerkt als een verkoopopbrengst. Opbrengst € 53,6 miljoen, verkoopkosten € 0,2 miljoen en boekwaarde € 44,5 miljoen.

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Vershil begroting / realisatie 2020	Realisatie 2019
Overige waardeveranderingen	-3.308	-3.029	-279	-22.770
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	290.653	8.199	282.454	176.693
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	97	0	97	1.064
<b>Totaal</b>	<b>287.442</b>	<b>5.170</b>	<b>282.272</b>	<b>154.987</b>

#### Specificatie overige waardeveranderingen.

(x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Vershil begroting / realisatie 2020	Realisatie 2019
Vorbereidingskosten	-355	-300	-55	-345
Henriette-dreef	-1.271	0	-1.271	-2.644
Livingstonelaan III	0	0	0	-598
Reitdiepstraat	-129	-1.020	891	0
Ivoordreef	-564	-1.509	945	0
Van der Waalsstraat/van Humboldtstraat	0	0	0	122
Lombok	0	0	0	-15.537
Rembrandtkade	-320	0	-320	-4.449
Logeerwoningen en overig	-669	-200	-469	681
Overige ( uitruil SSH )	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>-3.308</b>	<b>-3.029</b>	<b>-279</b>	<b>-22.770</b>

In 2020 zijn door de Raad van Commissarissen aanvullende budgetten goedgekeurd voor de Rembrandtkade (€ 1.270.500) en de Henriette-dreef (€ 320.000).

#### 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 2020.

Een groot deel van het in 2020 geboekte resultaat bestaat uit niet gerealiseerde waardeverhogingen van het vastgoed (€ 291 miljoen). Deze waardeverhogingen 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 vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop ultimo 2019 stijgt deze ultimo 2020 met ruim 19%.

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

#### Netto resultaat overige activiteiten

Het netto resultaat overige activiteiten betreft de exploitatie van de WKO in woonzorgcentrum Transwijk, EPV / Zonnepanelen, vergoeding administratieve lasten en huurdersonderhoud voor rekening Bo-Ex.

#### Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten bedragen € 2,1 miljoen en betreft met name de bijdrageheffing Aw, kosten bestuur en intern toezicht, jaarverslaglegging, treasury, control, en portefeuillestrategie. Deze kosten zijn € 0,1 miljoen lager dan voorgaand jaar.

#### Leefbaarheid

De kosten in het kader van leefbaarheid zijn ten opzichte van het vorig boekjaar gestegen met € 0,3 miljoen. Ten aanzien van de begroting zijn deze € 0,2 miljoen hoger. Voor een verantwoording van de leefbaarheidsactiviteiten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

#### Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de rentebaten en -lasten bedraagt in 2020 € 13,5 miljoen en is € 0,4 miljoen lager dan het voorgaande boekjaar. In 2020 is de leningportefeuille gewijzigd. Ten opzichte van de begroting komen de financieringslasten € 0,3 miljoen lager uit.

#### Belastingen

Mutaties in de belastinglatenties leiden tot een belastinglast van € 0,5 miljoen in 2020.

De belasting over het resultaat van boekjaar 2020 bedraagt € 1,6 miljoen.

## 10. 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

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

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

Voor het renterisicobeheer gelden de volgende limieten:

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

Het renterisico voor 2020 bedraagt 11,71% (2019: 12,20%).

### Liquiditeitsrisico

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



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

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

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

#### Beschikbaarheidsrisico

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

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

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

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

De financieringsbehoefte wordt op basis van een (maandelijks) te actualiseren liquiditeitsplanning ingeschat. Bij een verwachte significante verslechtering van het risicoprofiel zal de toekomstige financieringsbehoefte idealiter voortijdig worden gefinancierd.

Het WSW heeft in haar brief van 8 juni 2020 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2020 tot en met 2022 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.

#### Tegenpartij-*risico*

Bij het aangaan van financiële transacties loopt

Bo-Ex een kredietrisico. Het kan zijn dat de tegenpartij niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In dat geval lijdt Bo-Ex mogelijk een verlies.

Het doel is mogelijke verliezen voortkomend uit een gelopen kredietrisico te minimaliseren. Daarom streeft Bo-Ex er naar financiële transacties aan te gaan met financieel solide tegenpartijen met een zo hoog mogelijke lange termijn credit rating. Deze rating van de betreffende tegenpartij zal minimaal "single A" (of vergelijkbaar) dienen te zijn (Standard & Poor's: "A", Fitch: "A" en Moody's "A2"), afgegeven door tenminste twee van de drie rating bureaus.

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

#### Administratieve organisatie

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

## Leningportefeuille

De leningportefeuille kende in 2020 het volgende verloop:

(x € 1.000,-)

<b>Stand begin 2020</b>	<b>375.596</b>
<b>Aflossing</b>	-33.000
<b>Opname lening</b>	40.000
<b>Stand eind 2020</b>	<b>382.596</b>

De leningenportefeuille bestaat geheel uit geborgde leningen. In 2020 is een lening van € 24,0 miljoen afgelost en € 9,0 miljoen gestort op de roll-over lening. Daartegen zijn er vier nieuwe leningen aangetrokken van in totaal € 40,0 miljoen.

Van het leningbedrag € 382,6 miljoen wordt in 2021 volgens schema € 16,0 miljoen afgelost.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 10,2 jaar (2019: 9,9 jaar).

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningportefeuille in 2020 bedraagt 3,60% (2019: 3,84%).

De duration bedraagt 8,96 jaar (2019: 8,6 jaar).

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 513,0 miljoen (2019: € 500,1 miljoen) inclusief het opgenomen deel van de roll-over lening(en).

Verdeling in % van leningenportefeuille naar rentepercentage per ultimo jaar.

Rentepercentage	2020	2019
0,0 < 4,0	70,7	70,2
4,0 – 4,99	22,8	23,1
5,0 – 5,99	6,5	6,7

## Beleggingsportefeuille

Bo-Ex kent in 2020 geen beleggingen.

Bo-Ex beschikt niet over derivaten.

## Financiële positie

Bo-Ex voldoet aan de normen van de externe toezichthouders, de Aw en het WSW. Het WSW hanteert identieke normen als de Aw.

De ICR ligt vlak boven de norm in 2020. De meerjarenbegroting laat vanaf 2021 een verbetering zien.

DAEB/Niet-DAEB geconsolideerd		
Ratio	Realisatie Bo-Ex	Aw norm
Loan to Value	43,9%	maximaal 85,0%
ICR	1,45	minimaal 1,4
Solvabiliteit	54,6%	minimaal 15,0%
Dekkingsratio	29,9%	maximaal 70,0%

Ratio	DAEB		Niet-DAEB	
	Realisatie Bo-Ex	Aw norm	Realisatie Bo-Ex	Aw norm
Loan to Value	46,9%	maximaal 85,0%	20,5%	maximaal 75,0%
ICR	1,44	minimaal 1,4	2,63	minimaal 1,8
Solvabiliteit	45,7%	minimaal 15,0%	79,0%	minimaal 40,0%
Dekkingsratio	30,2%	maximaal 70,0%	21,0%	maximaal 70,0%

De **onderpandratio** WSW bedraagt ultimo 2020 29,1% (2019: 32,6%). De grenswaarde voor deze ratio is 70%. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

## Ontwikkeling van het vermogen

Ontwikkeling van het vermogen x € 1.000	2020	2019
Herwaarderingsreserve	1.154.998	899.306
Overige reserves	226.219	176.192
<b>Eigen vermogen einde boekjaar</b>	<b>1.381.217</b>	<b>1.075.498</b>

## Kasstroomoverzicht

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	2020	2019
	x € 1.000	
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.443	8.221
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-19.232	-18.617
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.001	14.796
<b>Netto kasstroom</b>	<b>-5.789</b>	<b>4.400</b>

De operationele inkomsten en de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit bedragen € 74,4 miljoen. Deze zijn als volgt besteed:

Uitgaven in % en € van de operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	2020	2019	2020	2019
	%	%	x € 1.000	x € 1.000
Operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>74.363</b>	<b>70.968</b>
Financieringslasten	19,1	21,1	-14.189	-14.946
Onderhoud	21,6	18,2	-16.049	-12.951
Personeelslasten	9,9	10,8	-7.345	-7.639
Heffingen	11,1	9,5	-8.223	-6.722
Investerings in bestaand bezit	30,6	8,7	-22.746	-6.204
Investerings in nieuwbouw	6,4	26,9	-4.755	-19.082
Overige bedrijfslasten	18,6	19,5	-13.845	-13.819
Aflossing / Aantrekken lening	-9,4	-20,8	7.001	14.796
<b>Vrije kasstroom</b>	<b>-7,8</b>	<b>6,2</b>	<b>-5.789</b>	<b>4.400</b>

## Toekomstperspectief

De onderstaande gegevens zijn op basis van het Jaarplan 2021 en de dPi 2020. Het Jaarplan is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 23 november 2020. Uit berekeningen blijkt dat Bo-Ex in dit Jaarplan aan de gestelde normen voor de ICR, Loan to Value, Dekkingsratio en Solvabiliteit voldoet. De gegevens zijn exclusief de uitruil met de SSH-Utrecht, we hebben echter berekend dat de uitruil geen grote effecten op de kengetallen zal hebben.

De ontwikkeling van de te betalen heffingen van Bo-Ex 2021-2025 ziet er als volgt uit (x € 1.000):

Heffingen Jaarplan 2021	2021	2022	2023	2024	2025
Verhuurderheffing	8.445	8.798	8.756	9.410	9.849
Saneringsheffing	560	561	572	582	596

Heffingen Jaarplan 2020	2021	2022	2023	2024
Verhuurderheffing	8.543	9.185	9.228	9.506
Saneringsheffing	567	578	590	602

Op basis van de meerjarenprognose 2020-2024 (o.b.v. beleidswaarde) zien de belangrijkste kengetallen er als volgt uit:

DAEB Beleidswaarde Jaarplan 2021	Aw norm	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	≥ 1,4	1,9	1,7	2,1	2,2	2,2
LtV *)	≤ 85,0%	60,7	69,7	75,2	79,1	81,3
Solvabiliteit	≥ 15,0%	39,1	36,6	32,7	26,1	24,4
Dekkingsratio #)	≤ 70,0%	32,9	35,0	35,1	35,2	34,9

DAEB bedrijfswaarde Jaarplan 2020	Aw norm	2021	2022	2023	2024
ICR	≥ 1,4	1,9	2,1	1,8	2,0
LtV *)	≤ 75,0%	73,6%	74,7%	73,5%	73,5%
Solvabiliteit	≥ 20,0%	32,6%	31,7%	30,6%	30,8%
Dekkingsratio #)	≤ 70,0%	34,5%	34,8%	33,8%	33,4%

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

#) Dekkingsratio: netto gesaldeerd met interne lening

Niet-DAEB Beleidswaarde Jaarplan 2021	Aw norm	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	≥ 1,4	3,5	3,8	4,5	4,6	5,8
LtV *)	≤ 75,0%	23,6	20,9	18,5	16,1	13,6
Solvabiliteit *)	≥ 40,0%	75,9	78,7	81,2	83,6	86,1
Dekkingsratio #)	≤ 70,0%	20,7	18,2	16,0	13,8	11,6

Niet-DAEB bedrijfswaarde Jaarplan 2020	Aw norm	2021	2022	2023	2024
ICR	≥ 1,4	3,8	4,4	4,9	5,2
LtV *)	≤ 75,0%	22,5%	20,2%	17,7%	15,4%
Solvabiliteit *)	≥ 40,0%	76,8%	79,1%	81,5%	83,9%
Dekkingsratio #)	≤ 70,0%	20,2%	18,0%	15,8%	13,6%

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

#) Dekkingsratio: netto gesaldeerd met interne lening

De ontwikkeling van de kasstromen (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) van Bo-Ex 2021-2025 ziet er als volgt uit (x € 1,0 miljoen):

Kasstroomontwikkeling DAEB + niet-DAEB Jaarplan 2021	2021	2022	2023	2024	2025
Operationele activiteiten	10,8	8,3	12,6	13,6	14,7
Investerings/desinvesterings	-58,8	-80,9	-79,0	-71,6	-47,8
Financiering	46,1	72,6	66,4	58,0	33,2
Saldo	-1,9	0	-0,4	0	0,1

Kasstroomontwikkeling DAEB + niet-DAEB Jaarplan 2020	2021	2022	2023	2024
Operationele activiteiten	13,3	15,6	13,2	14,6
Investerings/desinvesterings	-73,1	-40,8	-19,4	-18,5
Financiering	59,8	25,2	6,2	3,9
Saldo	0	0	0	0

Het investeringsprogramma van Bo-Ex 2021-2025 ziet er (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) als volgt uit (x € 1,0 miljoen):

Investeringsprogramma DAEB + niet-DAEB Jaarplan 2021	2021	2022	2023	2024	2025
Renovaties	40,9	33,8	19,2	34,1	5,2
Energiebesparende maatregelen	9,4	4,7	7,0	9,8	4,7
Sloop-Nieuwbouw	9,9	43,6	54,0	28,8	39,2
Overig	0,3	0,5	0,5	0,5	0,5
<b>Totaal</b>	<b>60,5</b>	<b>82,6</b>	<b>80,7</b>	<b>73,2</b>	<b>49,6</b>

Investeringsprogramma DAEB + niet-DAEB Jaarplan 2020	2021	2022	2023	2024
Renovaties	49,5	17,4	5,1	5,2
Energiebesparende maatregelen	3,1	2,4	6,4	10,0
Sloop-Nieuwbouw	29,8	29,8	15,5	9,9
Overig	0,5	0,5	0,5	0,5
<b>Totaal</b>	<b>82,9</b>	<b>50,1</b>	<b>27,5</b>	<b>25,6</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.

## COVID-19

Bo-Ex schat de impact van de COVID-19 pandemie op de financiële continuïteit van de corporatie als beperkt tot matig in, mede gezien de maatregelen en verdere toezeggingen van de Rijksoverheid om de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

## 11. 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 (16,00%)
- Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. ( 2,00%)

### WoningNet N.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 aandelen bezit 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 aandelen bezit 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 aandelen bezit 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 aandelenkapitaal is € 112.000.



## 12. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur

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

### Raad van Commissarissen

#### De heer J. de Leeuw (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  
Lid (penningmeester) Bondsbestuur KNZB  
Chauffeur Buurtbus

#### De heer E. Meijerman (1954)

lid vanaf 22 april 2014 vicevoorzitter vanaf 22 april 2015  
herbenoemd per 23 april 2018

*Relevante nevenfuncties:*

Senior programma ontwikkelaar Stichting !WOON  
Lid Stuurgroep Citydeal Amsterdam Aardgasvrij namens !Woon  
Lid Stuurgroep Leiden Aardgasvrij namens !Woon

#### De heer C. Veldhuijsen (1958)

lid vanaf 23 september 2014  
herbenoemd per 21 september 2018

Directeur Veldhuysen Consultancy

*Relevante nevenfuncties:*

Bestuurslid IVN Zoetermeer t/m 7 mei 2019  
Secretaris Dr. Gradus Hendriksstichting t.b.v. financiering van de (voormalige) leerstoel  
Oprichter en bestuurslid van stichting Burgerinitiatieven Zoetermeer Kwadraat  
Algemeen bestuurslid Hoogheemraadschap Schieland & Krimpenerwaard

#### Mevrouw H. van Duin (1958)

lid vanaf 22 april 2015, herbenoemd per 15 april 2019

Manager afdeling gebiedsontwikkeling DSO Gemeente Almere

*Relevante nevenfuncties:*

Lid Raad van Commissarissen OVO CV

#### Mevrouw J. van Vliet-Eppinga (1964)

lid vanaf 27 april 2016, herbenoemd per 28 april 2020

Voorzitter Raad van bestuur Viva! Zorggroep, Heemskerk

*Relevante nevenfuncties:*

Geen

## Bestuur en management

**Mevrouw Drs. M. Eleveld RA (1977)**

directeur per 1 februari 2017  
statutair Bestuur per 1 maart 2017

*Relevante nevenfunctie uit hoofde van functie:*

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

*Overige nevenfuncties:*

Lid Raad van Toezicht Dierenbescherming Nederland

**De heer Mr. H. Kerlien (1962)**

Algemene Zaken  
plaatsvervangend directeur-bestuurder

**Mevrouw Drs. M.B. Heilbron (1975)**

Wonen tot 1 mei 2020

*Relevante nevenfuncties*

Secretaris van de vereniging Na Jong Onroerendgoed Utrecht

**Mevrouw L. Terpstra (1972)**

Wonen per 1 mei 2020

**De heer R.W.G. van den Heuvel (1966)**

Vastgoed

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

Financiën

## 13. Verslag van de Raad van Commissarissen

Toezichthouders van woningcorporaties zien onafhankelijk toe op de uitvoering en naleving van de wettelijke taak en missie van de corporatie in samenhang met de betekenis daarvan voor haar huurders en de gemeente(n) waarin zij werkt. Vanuit die rol heeft de Raad van Commissarissen een reflecterende en kritische houding tegenover de Bestuurder die ze controleert en heeft ze oog voor de wensen van huurders, woningzoekenden en maatschappelijke partners, waaronder de gemeente. Ze volgt de effectiviteit en efficiency van de organisatie en is kritisch op kosten, inclusief de kosten van de directie en die van het eigen toezicht. Commissarissen vragen zich altijd af of iets beter kan, zelfs al gaat het goed. De commissarissen zorgen ervoor dat ze goed geïnformeerd zijn oer het reilen en zeilen van Bo-Ex.

### Visie op bestuur en toezicht.

Tijdens de tweedaagse bijeenkomst die de Raad in juli 2020 had met mevrouw Eleveld, zijn de visie op bestuur en de visie op toezicht uit 2015 aan de orde geweest. De nieuwe Governancecode 1.1 schrijft voor dat de bestuurder en de Raad een gezamenlijke visie hebben op besturen en toezicht houden i.p.v. de voorheen bestaande separate visies. De tijdens deze tweedaagse ontwikkelde gezamenlijke visie is in lijn met de huidige belangrijkste en toekomstige vraagstukken en ontwikkelingen voor corporaties en Bo-Ex in het bijzonder en luidt:

De bestuurder en de Raad van Commissarissen geven vorm aan de missie van Bo-Ex en zetten zich in voor de volkshuisvestelijke ontwikkeling van de gemeente Utrecht en het wonen van onze huurders in de stad. De bestuurder brengt de prestaties in overeenstemming met de samenleving, de stedelijke uitdagingen en onze ambities. De bestuurder doet dat door de strategie af te stemmen op behoeften, verwachtingen en mogelijkheden van de voornaamste belanghouders.

De bestuurder onderhoudt daarvoor een organisatie die de financiële continuïteit waarborgt, betrouwbaar en geloofwaardig is, eigentijds, energiek en kritisch. Zij zorgt voor een organisatie die samenwerkt met huurders, met belanghebbenden en met partners in het sociaal maatschappelijk domein. De bestuurder realiseert dat de medewerkers van de organisatie integer zijn, werken in een cultuur met waardering voor eigen initiatieven, met reflectie en tegenspraak, ook naar de bestuurder en de Raad, en dat zij daar verantwoordelijkheid voor dragen.

De Raad beoordeelt de bestuurder, de prestaties en de totstandkoming daarvan. Hij zet zijn expertise proactief in om waar mogelijk klankbord en adviseur te zijn voor de bestuurder en de organisatie bij strategische overwegingen, vraagstukken en dilemma's. De Raad houdt voeling met de belanghouders van de bestuurder, primair de relatie met de huurders, en ziet toe op de kwaliteit van de organisatie.

### Leidende onderwerpen in 2020

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 zeven keer vergaderd. Aanvullend daarop had de Raad op 6 en 7 juli een intern intervisie traject met externe begeleiding. Een verdieping van de zelfevaluatie van december 2019.

1.

Begin 2020 concludeerden wij dat wij de bestuurder, mevrouw Eleveld, per februari 2021 wilden herbenoemen voor haar tweede termijn. Wij legden de Autoriteit woningcorporaties onze motivatie voor.

Mevrouw Eleveld is een duidelijk boegbeeld voor Bo-Ex richting de externe stakeholders en gaat intern voor in de gewenste ontwikkeling en heeft de medewerkers meegenomen naar de nieuwe cultuur. Ze heeft ervaring met profileren van de organisatie (richting gemeente) en zichzelf in kleine en grote groepen en in de media.

In de Bo-Ex RvC zitten stevige, ervaren toezichthouders, zwaargewichten op hun aandachtsveld met sterke overtuigingen (ook gericht op samenwerking en met besef van de verhoudingen). Dit leidt, gecombineerd met de overtuigingskracht die mevrouw Eleveld in elke RvC-vergadering toont, tot goede en regelmatige scherpe discussies op de inhoud. Mevrouw Eleveld heeft daarbij, tenzij het echt nodig was, steeds vastgehouden aan en ruimte verkregen voor haar traject naar anders werken.

Naast de al genoemde cultuuromslag hebben mevrouw Eleveld en de RvC iteratief vanuit ieders verantwoordelijkheid in 3 jaar een stevige en steeds steviger PDCA cirkel vorm gegeven met ondernemingskoers, nader ingevuld met tactische stukken zoals de wensportefeuille, de investeringsprocedure, jaarplannen, RvC tertiaalrapportages (op basis van de MT maandrapportages). Het vorm geven van de interne organisatie door haar en de gezamenlijk besproken zelfevaluaties van de RvC speelden daarbij ook een positieve rol. In die omslag is ook de attitude naar en de wijze van dienstverlening aan de huurder veranderd en is meer ingezet op sociaal wijkbeheer in wijken met extra veel kwetsbare bewoners.

In december 2020 leverde de Autoriteit haar positieve zienswijze en op 22 februari 2021 startte mevrouw Eleveld haar tweede bestuurstermijn.

2.

In de loop van 2019 bereikten ons in toenemende mate berichten over interne spanningen in het bestuur van de huurderbelangenvereniging STOK. In december 2019 stapte de meerderheid van het STOK bestuur op en ontstond een nieuwe situatie.

Vanwege deze tweede bestuurscrisis, ondanks de aanzienlijke investering van Bo-Ex in middelen voor de vorming en intensieve begeleiding van een nieuw bestuur na de vorige crisis, kon het niet bij het vinden van een nieuw bestuur blijven. In februari 2020 is gebleken dat werken aan een brede, open, aanpak niet met STOK gaat en STOK verder uiteen is gevallen. Er resteerde een bestuur van twee personen en een aantal leden (bij STOK zijn dat bewonerscommissies), zegden het vertrouwen in STOK op.

Bo-Ex is van mening dat STOK niet voldoet aan de Overlegwet en geen huurdersbelangenvereniging genoemd kan worden. De samenwerking is, na aanvankelijke voorwaardelijke opschorting (meewerken aan verbreding basis STOK), opgezegd met als motivatie:

- Het bestuur heeft onvoldoende draagkracht en is bij ontbreken van inschrijving bij de KvK waarnemend.
- Er is geen sprake van een transparante, positieve en constructieve samenwerking.
- STOK dient een nieuwe participatievorm in te richten waarin niet alleen bewonerscommissies, maar ook huurders plek hebben met een brede dekking in het Bo-Ex bestand.

Het bestuur van STOK vocht dit aan, uiteindelijk via de Huurcommissie. Die oordeelde in februari 2021 dat STOK formeel nog altijd een huurdersorganisatie is en recht heeft op budget. Bo-Ex gaat in beroep en werkt door aan verbetering van de huurdersparticipatie en communiceert over het beleid voorlopig met alle bewonerscommissies.

Bo-Ex spant zich in om tot een nieuwe huurdersbelangenvereniging te komen die volledige commissie- en huurdersparticipatie nastreeft. Er is een verkennersgroep ontstaan dat op zoek gaat naar bestuursleden voor een huurdersraad, zijnde de huurdersbelangenvereniging. Wij hopen dat de huurdersraad in de loop van 2021 geïnstalleerd wordt.

3.

In onze RvC-vergadering van 28 november 2019 is de wensportefeuille voor 2028 vastgesteld. Twee van de daarin opgenomen principes zijn al in 2020 uitgevoerd, zijnde 1) Bo-Ex richt zich puur op de gemeente Utrecht en 2) Bo-Ex concentreert zich op de verhuur van reguliere zelfstandige woningen.

De eerste van deze twee principes betekende het afscheid nemen van ons enige woongebouw buiten Utrecht: de Vuurscheschans in Nieuwegein. Over de verkoop van de 54 appartementen is intensief overlegd met de betrokken bewonerscommissie, die in haar zienswijze stelde de verkoop aan een toegelaten instelling te gunnen.

Vanwege volkshuisvestelijke, m.n. leefbaarheid aspecten en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de regio, omarmden wij deze voorwaarde.

Desondanks bleef het bij de voorbereidingen wikkelen en wegen:

- dat het complex zoveel mogelijk is voor mensen met lagere inkomens;
- geen harde eis opnemen van 'niet liberaliseren';
- dat het vooral (liefst alleen) een seniorendoelgroep bediend;
- dat het sociale karakter (gemeenschapsgevoel) blijft bestaan; en
- dat er geen onnodige leegstand ontstaat (door restricties die wij opleggen).

De Vuurscheschans is openbaar in de markt gezet. In totaal hebben we 8 biedingen gekregen, waarvan 2 van corporaties en 6 van marktpartijen. Het best passende bod was van de lokale corporatie in Nieuwegein, te weten Jutphaas Wonen. De overdracht van het woongebouw aan hen was op 31 december 2020 een feit.

De invulling van het tweede principe betekende afscheid nemen van zoveel mogelijk onzelfstandige woningen en studentenhuisvesting. SSH-Utrecht heeft een gespiegeld portefeuilledoel: richten op onzelfstandige en studentenhuisvesting en afscheid nemen van zelfstandige woningen. Zodoende ontstond het voornemen tot een uitruil met gesloten beurs. Op 17 februari 2020 hebben wij een startnotitie goedgekeurd om te komen tot een ruil van bezit tussen Bo-Ex en SSH-Utrecht binnen de voorwaarde een financieel verantwoorde transactie vorm te geven die past binnen de kaders voor het waarborgen van de financiële continuïteit van Bo-Ex en SSH-Utrecht.

Toen bleek dat de uitruil in verband met de verwachte verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 nog dit jaar zou moeten plaatsvinden, leek het in eerste instantie niet meer haalbaar om een écht goede vergelijking te maken op basis van objectieve detailcijfers.

Er is door beide partijen hard gewerkt om voor alle woonclusters onderhoudsgegevens, huurgegevens en kadastrale gegevens op tafel te krijgen..

Op 31 december 2020 was het resultaat:

- a) De overdracht van 40 meergezinswoningen, 493 studenteneenheden, 6 bedrijfsruimten en 129 parkeerplaatsen aan Stichting Studenten Huisvesting te Utrecht;
- b) de overname van 17 eengezinswoningen, 342 meergezinswoningen, 16 zorgeenheden (ADL – eenheden) en 2 bedrijfsruimten (waarvan 1 DAEB, gekoppeld aan het ADL-cluster) van Stichting Studenten Huisvesting te Utrecht;
- c) afname van ons vastgoedbezit met 291 wooneenheden, maar wel een woonportefeuille die beter bij de doelen en wensportefeuille past.

#### 4.

De publicatie van de geactualiseerde Governancecode woningcorporaties eind 2019, was vrijwel gelijktijdig met onze zelfevaluatie in 2019. De actualisatie leidde tot huiswerk en de zelfevaluatie leidde tot een beschouwing van onze volgende fase van toezicht voeren nu mevrouw Eleveld haar tweede bestuurstermijn in gaat. Wij besloten een tweedaagse te organiseren, tussen de eerste en de tweede lockdown, om als Raad tot verdieping te komen van de samenwerking in de RvC, met de bestuurder en organisatie en vanuit kracht de tweede bestuurstermijn vorm te geven. Een goede, productieve samenwerkingscultuur versterkt ook de mogelijkheden voor instroom van nieuwe commissarissen.

De resultaten van de vier dagdelen (naast de al eerder beschreven gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden).

01. Specifiek aandacht is besteed aan de klankbordrol van de individuele RvC-leden en de RvC als geheel, zowel qua specifieke inhoud (wat sluit aan bij de behoefte van de organisatie?) als de manier waarop het gaat. De organisatie wil graag gebruik maken van de kennis en kunde van de RvC-leden. De RvC gaat de fasen van beeldvorming, oordeelsvorming, besluitvorming meer gestructureerd en trechterend doorlopen. Zij organiseert in de fase van beeldvorming het gesprek met MT en medewerkers; voor toelichting, meedenken, tegenspraak, 'kritische blik' en meervoudig kijken.

02. Ruim 30 trends en ontwikkelingen zijn uitgewerkt vanuit 12 verschillende perspectieven. Per trend/ontwikkeling is een inschatting gemaakt van de impact op zowel de huisvesting en huurders, in het bijzonder op de Bo-Ex organisatie. Ook is aandacht besteed aan het imago, aan offensieve en defensieve strategieën en de strategische speerpunten.
03. De Governancecode principe 4 schrijft dat de bestuurder en RvC in dialoog gaan met belanghebbende partijen, onze belanghouders. Welke rol neemt de Raad daarbij? Onze belanghouders zijn te typeren en de gesprekken leverde de volgende visie op belanghouders: De dialoog met de belanghouders wordt primair door de bestuurder gevoerd. De Raad draagt daarin bij waar nodig. De Raad houdt als onafhankelijke voeling over de relatie die de bestuurder heeft met de belanghouders. Het daaruit voortkomend belanghoudersbeleid luidt: De Raad is terughoudend in het benaderen en betrekken van de belanghouders van Bo-Ex. Die rol is voorbehouden aan de bestuurder en de Raad gaat niet op die stoel zitten. Terughoudend moet gezien worden als wel informeel ophalen via documentatie en deelname aan openbare bijeenkomsten van strategisch niveau en vooraf gesuggereerd door de organisatie. Met de huurders en gemeente is periodiek contact op beider initiatief. Leden van de Raad bepalen zelf welke bijeenkomsten zij bezoeken, informeren elkaar daarover en dragen samen zorg voor voldoende contact voor een zelfstandige informatiepositie.

De fase van ontwikkeling in de RvC is die van de verdiepingsslag. De verdieping wordt gevonden door de expertise te benutten, ruimte geven om te kunnen groeien, het schuren tegen / uitdagen van de bestuurder en het internaliseren van kritische vrienden. Dat verlangt meer en vaker met elkaar gesprekken voeren over waar het echt over gaat, dilemma's en vraagstukken, het bevorderen van voortgaande ontwikkeling en daarover verstandige besluiten nemen.

## Besluiten en hoofdbespreekpunten in 2020

- 17-02-2020 Actualisatie van de integriteitscode en de daaraan gekoppelde 8 regelingen zoals bijvoorbeeld de regeling Omgaan met vermoeden van misstanden. De Raad conformeert zich aan dezelfde regelingen als de medewerkers van Bo-Ex.  
Akkoord met de start van het project om onzelfstandige woningen van Bo-Ex te 'ruilen' met zelfstandige woningen van Stichting Studentenhuisvesting Utrecht.  
Akkoord met de start om het woongebouw Vuurscheschans in Nieuwegein te verkopen.  
Akkoord met de actualisatie van het investeringenstatuut en met het nieuwe investeringskader.  
Akkoord met de actualisatie van het verbindingsstatuut.
- Verder is besproken:
- De ontstane bestuurssituatie met en van huurdersbelangenvereniging STOK. Het bestuur is gestopt per 15 januari 2020.
  - De uitnodiging om deel te nemen in de tender Heycopstraat Utrecht voor 83 woningen. De uitnodiging is niet aangenomen.
  - De Tertiaalrapportage 2019 # 3.
- 28-04-2020 Besluit om mevrouw Eleveld voor de tweede termijn bestuurder te laten zijn, aanvangend per februari 2021 en het proces richting Aw nu in gang te zetten.  
Herbenoeming van mevrouw Van Vliet – Eppinga als lid van de Raad van Commissarissen en als voorzitter van de Auditcommissie.  
Akkoord met de bezoldiging van het Bestuur en de Raad van Commissarissen voor 2020.  
Akkoord met het Auditjaarplan 2020.

Verder is besproken:

- De jaarlijkse huurverhoging en de oproep om de jaarlijkse huurverhoging in het licht van COVID-19 achterwege te laten. Besloten is de oproep niet te honoreren.
- Overvecht-Noord Aardgasvrij. Een traject met meerdere belanghouders over onderzoeken van gedeeld toezicht start.
- De bevindingen van de corporate controller na 100 dagen in dienstneming, met verbetersuggesties.

22-06-2020 Vaststelling van het Jaarverslag 2019 en de Jaarrekening 2019.

Akkoord met het accountantsverslag 2019.

Akkoord met het Bod voor de Prestatieafspraken 2021 aan de gemeente Utrecht.

Akkoord met de planontwikkeling van de 25 bestaande woningen aan de Weltevredenstraat.

Akkoord met het voortgangsbesluit voor de gebiedsontwikkeling van de locatie Ivoordreef, 174 bestaande woningen Overvecht.

Verder is besproken:

- De ontwikkeling van de Wensportefeuille naar Portefeuillestrategie voor onze woningvoorraad.
- De verkoop van woongebouw Vuurscheschans in Nieuwegein.
- De Tertiaalrapportage 2020 # 1.

07-07-2020 Ingelaste vergadering.

Aansluitend op de RvC-tweedaagse is het voorgangbesluit van de bestuurder over de voorwaarden voor de verkoop van het woongebouw Vuurscheschans, goedgekeurd.

17-08-2020 Akkoord met de budgetverhoging voor de renovatie van 84 woningen Rembrandtkade.

Akkoord met de actualisatie van het voortgangsbesluit voor de renovatie van 384 woningen Kanaleneiland-Zuid.

Akkoord met het procesvoorstel om deel te nemen aan tenders.

Akkoord om deel te nemen aan de tender E5 in Leidsche Rijn.

Akkoord met de uitbreiding van de renovatie van de 58 woningen Henriëttedreef. De liften en semi publieke ruimten worden gerenoveerd aansluitend op de duurzaamheidsrenovatie van de woningen en gevels.

Verder is besproken:

- De weerbarstige gebiedsontwikkeling van de Reitdiepstraat, sloop en vervangende nieuwbouw.
- De overschrijding van de onderhoudskosten bij reparaties en mutaties.

05-10-2020 Akkoord met de projectontwikkeling van 15 bestaande woningen Cremerstraat.

Akkoord met het controleplan 2020 van accountant EY.

Akkoord met de tweede actualisatie van het Investeringsstatuut.

Akkoord met de visie op opdrachtgeverschap.

Akkoord met het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Akkoord met de verantwoordingsrapportage voor het nieuwbouwproject 30 woningen Rijnvliet fase 1.

Verder is besproken:

- De ontstane situatie nu de Samenwerkingsovereenkomst met huurdersbelangenvereniging STOK per 1 oktober beëindigd is.
- Het strategisch PersoneelsPlan tot en met 2023.
- De nieuwe visie op bestuur en toezicht, in acht nemend de Governancecode 2020,
- De visie op belanghouders en het belanghoudersbeleid door de Raad.

- De Tertiaalrapportage 2020 # 2.
- De ontwikkeling van de Wensportefeuille naar Portefeuillestrategie voor onze woningvoorraad.

- 23-10-2020 Ingelaste vergadering.  
Akkoord met de definitieve verkooponderhandeling met de meest gunstige bieder voor het woongebouw De Vuurscheschans te Nieuwegein.  
Besproken is de procesgang inzake de uitruil tussen Bo-Ex en SSH-Utrecht. De uitruil wordt openbaar gepubliceerd en ongeveer 1.000 huishoudens worden persoonlijk geïnformeerd.
- 23-11-2020 Akkoord met de verkoop van het woongebouw De Vuurscheschans aan Jutphaas Wonen te Nieuwegein.  
Akkoord met de ruil van 376 SSH-U verhuureenheden tegen 668 Bo-Ex verhuureenheden.  
Akkoord met het Jaarplan 2021, de Begroting 2021 en met het Treasuryjaarplan 2021.  
Akkoord met de Portefeuillestrategie.  
Akkoord met de begrotingsoverschrijding voor onderhoudslasten en voor leefbaarheid.  
Akkoord met de verantwoordingsrapportage renovatie 35 woningen Van Humboldtstraat en de overschrijding van het projectbudget.  
Akkoord met het audit- en control jaarplan 2021.  
Akkoord met de vierde revisie van de Procuratie- en Mandateringsregeling.  
Akkoord met de functiebeschrijving voor de directeur-bestuurder.  
Akkoord met de gezamenlijke RvC-motivatie om mevrouw Eleveld te benoemen voor haar tweede bestuurstermijn. De Aw wordt gevraagd om haar zienswijze. Bij positieve zienswijze start de tweede termijn op 22 februari 2021.  
Akkoord met de opdracht om de maatschappelijke visitatie te gunnen aan Pro-Corp. De visitatie start in februari 2021 en kijkt terug op de periode 2017 – 2020.  
Akkoord met de Visie op bestuur en toezicht.
- Verder is besproken:
- De verantwoordingsrapportage van de renovatie van 388 Rietveldwoningen, Hoograven-Zuid.
  - De Aedes benchmark en de ICT-benchmark. De analyse volgt in 2021.
  - De Prestatieafspraken 2021. Die wijken vrijwel niet af van het Bod. Aanvullend besluit is niet nodig.



## De samenstelling van de Raad

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Datum einde zittingstermijn	Functie
J. de Leeuw	10-12-2013	23-10-2017	23-10-2021	Voorzitter van de Raad Lid van de Remuneratiecommissie
E. Meijerman	22-04-2014	23-04-2018	23-04-2022	Vice voorzitter van de Raad Voorzitter van de Remuneratiecommissie
C. Veldhuijsen	23-09-2014	21-09-2018	21-09-2022	Lid
H. van Duin	22-04-2015	15-04-2019	15-04-2023	Lid van de Auditcommissie
J. van Vliet – Eppinga	27-04-2016	28-04-2020	27-04-2024	Voorzitter van de Auditcommissie

## De auditcommissie

Is zesmaal bijeen geweest. Zij overlegde ondermeer met onze accountant EY en liet zich adviseren door de heer Rijkskamp, corporate controller. De Auditcommissie voerde tevens gesprekken met medewerkers en externe begeleiders, onder andere over de investeringsopgave, de woningenruil met SSH-U en de verkoop van het woongebouw Vuurscheschans in Nieuwegein. Ook de verslagen van de treasurycommissie vormden onderdeel van de agenda.

De commissie leverde de Raad van Commissarissen adviezen inzake:

- De Jaarrekening 2019 en het Jaarverslag 2019.
- Het accountantsverslag 2019.
- Jaarplan en begroting 2021.
- De kwaliteit van de periodieke Tertiaalrapportages.
- De investeringsvoorstellen voor renovaties, groot onderhoud en projectontwikkeling.
- De actualisaties van de financieel gerichte interne regelingen.
- De budgetoverschrijdingen in de begroting voor de lopende exploitatie op het gebied van onderhoud en leefbaarheid.

## De remuneratiecommissie

Is tweemaal bijeen geweest en bereidde ook buiten de vergadering een aantal zaken voor.

De voorzitter van de commissie voerde regelmatig overleg met de bestuurder uit hoofde van de werkgeversrol. De commissie voerde het functioneringsgesprek en de beoordelingsgesprek met de bestuurder. Zij spreekt haar waardering uit voor de informatieve, openhartige en inzichtelijke zelfevaluatie van mevrouw Eleveld, voor haar rol in de volkshuisvestelijke gremia buiten Bo-Ex en geeft haar suggesties hoe de regie bij RvC-vergaderingen meer naar zich toe te trekken. Ook de permanente educatie kwam aan bod.

De commissie adviseerde de Raad over de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en over de bezoldiging van de Raadsleden. Zij volgde daarbij het in 2017 voor de RvC en bestuurder vastgestelde beloningsbeleid.

De Remuneratiescommissie bereidde een tweedaagse intervisie en training voor, voortkomend uit de zelfevaluatie van december 2019. Die vonden plaats op 6 en 7 juli.

Het eerste dagdeel bestond uit intervisie en diepgaande zelfevaluatie onder externe begeleiding. Mevrouw Eleveld sloot aan het einde aan om haar beschouwingen daar aan toe te voegen. Dat leidde tot afspraken omtrent de samenwerking tussen de Raad, de bestuurder en de organisatie.

Tijdens het tweede dagdeel zijn de trends die de taak van woningcorporaties beïnvloeden besproken. Bij dat deel schoof ook de corporate controller aan. De externe begeleider behandelde 12 perspectieven. Een van de dilemma's dat breder is besproken, is hoe te gaan met de duurzaamheidsopgave.

Dagdelen 3 en 4 stonden in het kader, indachtig de geactualiseerde Governancecode 2020, van de rol van de Raad ten opzichte van de belanghouders en de visie op bestuur en toezicht.

De Raad ziet dat interne en externe belanghouders zakelijker worden. Ze ziet er op toe dat deze op passende wijze worden betrokken bij het beleid van Bo-Ex. Dialoog tussen de Raad en de (groepen van) belanghouders acht zij niet nodig. De dialoog met de belanghouders wordt primair door de bestuurder gevoerd. De Raad draagt daarin bij waar nodig. De Raad houdt als onafhankelijke voeling over de relatie die de bestuurder heeft met de belanghouders.

De visie op bestuur en toezicht is vervangen, zie begin van dit hoofdstuk.

## Onafhankelijkheid

Door de Raad is in 2020 tijdens haar vergadering van 23 november herbevestigd dat de leden van de Raad onafhankelijk zijn in de zin van de criteria zoals opgenomen in bepaling 3.28 van de Governancecode woningcorporaties 2020. Eveneens is geconstateerd dat in 2020 geen sprake is geweest van transacties of besluiten waarbij leden van de Raad en/of het Bestuur persoonlijke belang hadden of hebben. Verder is gebleken dat in het kader van de interne integriteitscode en klokkenluidersregeling er geen melding is gemaakt van onregelmatigheden.

## Governancecode 2020

In haar vergadering van 22 september 2015 hebben de Raad en het Bestuur verklaard de Governancecode zonder uitzondering te hanteren. In november 2019 leverde Aedes een herijking van de Governancecode, de Governancecode Woningcorporaties 2020. Op onderdelen wijkt die af van de 2015-versie. Tijdens de RvC-meerdaagse training in 2020 is besloten de Governancecode zonder uitzondering te hanteren.

## Honorering voor 2020

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.

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

Naam	PE-uren 2020
Hr. J. de Leeuw	18
Hr. E. Meijerman	10
Hr. C. Veldhuijsen	10
Mw. H. van Duin	10
Mw. J. van Vliet – Eppinga	10

Utrecht, 28 juni 2021

J. de Leeuw, voorzitter

E. Meijerman, vice voorzitter

C. Veldhuijsen

H. van Duin

J. van Vliet – Eppinga

## 14. Jaarrekening

Balans per 31 december 2020.....	68
Winst- en verliesrekening over 2020 .....	71
Kasstroomoverzicht 2020 .....	72
Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2020 .....	74
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening.....	86
Grondslagen voor kasstroomoverzicht .....	89
Toelichting op de balans.....	90
Toelichting op de winst- en verliesrekening .....	117
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen.....	128
Afzonderlijke primaire overzichten.....	132
Balans DAEB tak per 31 december 2020 .....	133
Winst- en verliesrekening DAEB tak over 2020 .....	135
Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2020.....	136
Balans niet-DAEB tak per 31 december 2020 .....	138
Winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2020 .....	140
Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2020.....	141
Ondertekening van de jaarrekening.....	143
Overige gegevens .....	144
Overzicht kerngegevens.....	145

## Balans per 31 december 2020

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

	Ref	2020	2019
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.669.464	1.367.542
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2	95.589	88.165
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	0	13.975
		1.765.053	1.469.682
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	3.374	3.245
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen	5	110	110
Latente belastingvordering(en)	6	3.930	4.398
		4.040	4.508
<i>Som der vaste activa</i>		1.772.467	1.477.435
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	7	546	3.895
Overige voorraden	8	61	61
		607	3.956
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	9	456	543
Overige vorderingen	10	10.380	842
Overlopende activa	11	785	510
		11.621	1.895
<b>Liquide middelen</b>	12	1.024	6.812
<i>Som der vlottende activa</i>		13.252	12.663
<b>Totaal activa</b>		1.785.719	1.490.098

	Ref	2020	2019	
<b>Passiva</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herw aarderingsreserve	13	1.154.998	899.306	
Overige reserves	14	226.219	176.192	
				1.381.217
				1.075.498
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16	6.925	22.037	
Voorziening latente belastingverplichtingen	17	0	0	
Overige voorzieningen	18	353	305	
				7.278
				22.342
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden/leningen kredietinstellingen	19	366.596	351.596	
Overige schulden	20	71	70	
				366.667
				351.666
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan leveranciers	21	2.693	4.701	
Schulden aan kredietinstellingen	22	16.000	24.000	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	23	3.152	2.421	
Overlopende passiva	24	8.712	9.470	
				30.557
				40.592
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.785.719</b>	<b>1.490.098</b>	

## Winst- en verliesrekening over 2020

(in duizenden euro's)

	Ref	2020	2019
Huuropbrengsten	25	61.421	59.149
Opbrengsten servicecontracten	26	3.912	4.125
Lasten servicecontracten	27	-4.275	-4.442
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	28	-4.790	-5.976
Lasten onderhoudsactiviteiten	30	-16.544	-18.219
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	31	-12.484	-10.619
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>27.240</b>	24.018
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32	68.785	5.480
Toegerekende organisatiekosten	33	-18	-38
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	34	-58.677	-4.312
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>10.090</b>	1.130
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	35	-3.308	-22.770
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	290.653	176.693
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	37	97	1.064
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>287.442</b>	154.987
Opbrengst overige activiteiten	38	536	401
Kosten overige activiteiten	39	-698	-170
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-162</b>	231
<b>Overige organisatiekosten</b>	40	<b>-2.061</b>	-2.003
<b>Leefbaarheid</b>	41	<b>-1.332</b>	-1.070
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	280	613
Rentelasten en soortgelijke kosten	43	-13.734	-14.506
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-13.454</b>	-13.893
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>307.763</b>	<b>163.400</b>
Belastingen	44	-2.044	12.599
<b>Nettoresultaat</b>		<b>305.719</b>	<b>175.999</b>

## Kasstroomoverzicht 2020

(in duizenden euro's)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	61.632	59.636
Vergoedingen	3.921	4.147
Overige bedrijfsontvangsten	502	410
Renteontvangsten	40	107
Saldo ingaande kasstromen	66.095	64.299
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-7.345	-7.639
Onderhoudsuitgaven	-16.049	-12.951
Overige bedrijfsuitgaven	-13.077	-13.238
Rente-uitgaven	-14.189	-14.946
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-55	-55
Verhuurderheffing	-8.168	-6.667
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-769	-581
Saldo uitgaande kasstromen	-59.652	-56.078
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.443</b>	<b>8.221</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ongelegenheden	8.269	6.670
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	8.269	6.670
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	-4.755	-19.082
Aankoop	-1.308	0
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	-19.410	-4.634
Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden	188	-107
Investeringen overig	-603	-692
Externe kosten bij verkoop	-1.615	-772
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-27.501	-25.286
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.232	-18.617
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-19.232</b>	<b>-18.617</b>



	2020	2019
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw e te borgen leningen	40.000	41000
Ontvangen w aarborgsommen	<u>1</u>	<u>0</u>
	40.001	41000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-33.000	-26.200
Terugbetaalde w aarborgsommen	<u>0</u>	<u>-4</u>
	-33.000	-26.204
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.001</b>	<b>14.796</b>
Mutatie liquide middelen	<b>-5.789</b>	<b>4.400</b>
Liquide middelen per 1 januari	6.812	2.412
Liquide middelen per 31 december	1.024	6.812
Mutatie liquide middelen	<b>-5.789</b>	<b>4.400</b>

De investeringskasstromen sluiten niet aan op de investeringskasstromen uit het verloopoverzicht bij de vastgoedbeleggingen als gevolg van de aangegane ruiltransactie w elke nader is toegelicht onder 1. en 2. Vastgoedbeleggingen.

## Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2020

### Algemeen

*Stichting Bo-Ex '91* (hierna Bo-Ex), 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.

### Activiteiten van Bo-Ex

Woningcorporatie Bo-Ex 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. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Utrecht.

### Regelgeving

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

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

De jaarrekening is opgemaakt op 28 juni 2021.

### Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

### Lijst van kapitaalbelangen

#### Niet geconsolideerde maatschappijen

Gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs:

- Woningnet N.V. te Utrecht: 1,43%-deelneming (2019:1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht: 16,00%-deelneming (2019:16,00%)
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. te Utrecht: 2,00%-deelneming (2019:2,00%)

### Oordelen en schattingen

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

## Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2020 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening waarmee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020'. Deze presentatiewijziging heeft betrekking op de Energieprestatievergoeding (van Huuropbrengsten naar Overige activiteiten). Tevens heeft er een verschuiving plaatsgevonden van de opbrengsten naar lasten servicecontracten betreft de kosten leegstand. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

## Stelselwijziging

### Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Bo-Ex "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Bo-Ex deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De impact op het netto resultaat na belastingen en het eigen vermogen per 31 december 2020 bedraagt nihil. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

### Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Bo-Ex als lessor

Bo-Ex is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van Bo-Ex bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

## Financiële instrumenten

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

## Vastgoedbeleggingen

### (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

#### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfszonderend 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, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel 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 en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

#### Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt 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 waarden marktwaarde").

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

- woonegelegenheden;
- 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 garageboxen. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

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

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

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

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

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

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening

#### **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.

#### **Groot onderhoud**

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 werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Bo-Ex "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

### **Onderhoud**

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

### **Verbetering**

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:– het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;

- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

### **Ingrijpende verbouwing**

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'. Onderstaand worden voorbeelden gegeven van dit reguliere onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen. Dit is verwerkt als een stelselwijziging in de jaarrekening 2020, zie toelichting Stelselwijziging.

### **Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### **Afschrijvingen**

Op de vastgoedbeleggingen 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 2020 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 gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

### Herclassificatie van vastgoed

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

### Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

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

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



3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Bo-Ex en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 50 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur-en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Bo-Ex en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur-en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Bo-Ex heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	80,78%	78,59%
Gemiddelde streefhuur	€ 657,00	€ 590,96
Gemiddelde maximale huur	€ 813,00	€ 751,97
Onderhoudsnorm	€ 1.776	€ 1.578
Beheerlasten	€ 1.022	€ 1.105

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

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

## 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.

### Latente belastingvorderingen

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

### Vorraden

#### 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.

### Vorderingen

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

### Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen 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, 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 de (overige) voorzieningen contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 2,0% (2019: 2,0%) die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting 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.

In deze voorziening wordt tevens een voorziening opgenomen voor uitgaven voor renovatieprojecten die aan de activeringscriteria voldoen, indien de toekomstige uitgaven van het project hoger zijn dan de verwachte toename van de marktwaarde van het betreffende actief.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

## Voorziening latente belastingverplichtingen

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

### 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.

### Voorziening pensioen

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt 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.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

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 groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

### Langlopende schulden

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

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

### Kortlopende schulden

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

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

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

**Geamortiseerde kostprijs**

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

**Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

**Derivaten en hedge accounting**

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

**Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen**

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

**Leasing**

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

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

**Bo-Ex als lessor**

Bij operationele lease worden de leasebatens op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebatens.

## 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.

### 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 derwing 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, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

### 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.

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### 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) en aan huurders in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten toegerekend.

### **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

### **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.

## Belastingen

### Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies 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, alsmede van toepassing zijnde overige fiscale faciliteiten.

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 het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de 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. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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 belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.



---

## Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Bij de uitruil met SSH heeft geen ruil van geldmiddelen plaatsgevonden; dit geeft daarmee een verklaring voor het verschil met het bedrag aan investeringen bij Vastgoedbeleggingen. Zie toelichting 1. vastgoedbeleggingen.

## Toelichting op de balans

(in duizenden euro's)

## Vastgoedbeleggingen

	2020	2019
1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.669.464	1.367.542
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.589	88.165
3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	13.975
<b>Totaal</b>	<b>1.765.053</b>	<b>1.469.682</b>

2020	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
------	---------------------------------	--------------------------------------	--	--------

Stand per 1-1-2020:

Aanschaffingsw aarde	538.571	34.130	14.638	587.339
Cumulatieve herw aardeningen	828.971	54.035	0	883.006
Cumulatieve w aardeverminderingen	0	0	-663	-663
Boekw aarde 1 januari 2020	1.367.542	88.165	13.975	1.469.682

## Mutaties in het boekjaar

- Opleveringen	15.460	0	-15.460	0
- Investerings	3.562	36	2.054	5.652
- Aankopen	52.676	2.202	0	54.878
- Desinvesteringen	-49.333	-5.461	0	-54.794
- Herclassificatie	-449	0	0	-449
- Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen	280.006	10.647	-569	290.084
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>301.922</b>	<b>7.424</b>	<b>-13.975</b>	<b>295.371</b>

Stand per 31-12-2020:

Aanschaffingsw aarde	587.719	34.497	20.149	642.365
Cumulatieve herw aardeningen	1.081.745	61.092	0	1.142.837
Cumulatieve w aardeverminderingen	0	0	-20.149	-20.149
Boekw aarde 31 december 2020	1.669.464	95.589	0	1.765.053

Inbegrepen onrealiseerde herw aarding

1.090.626	63.959
-----------	--------

2019	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1-1-2019:				
Aanschaffingsw aarde	517.774	34.088	12.130	563.992
Cumulatieve herw aarderingen	666.902	46.919	0	713.821
Cumulatieve w aardeverminderingen	0	0	-413	-413
Boekw aarde 1 januari 2019	1.184.676	81.007	11.717	1.277.400
<b>Mutaties in het boekjaar</b>				
- Opleveringen	18.445	0	-18.445	0
- Investerings	868	20	20.954	21.842
- Aankopen	0	0	0	0
- Desinvesteringen	-3.172	0	0	-3.172
- Herclassificatie	-2.608	-222	0	-2.830
- Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen	169.333	7.360	-251	176.442
Totaal van de mutaties	182.866	7.158	2.258	192.282
Stand per 31-12-2019:				
Aanschaffingsw aarde	538.571	34.130	14.638	587.339
Cumulatieve herw aarderingen	828.971	54.035	0	883.006
Cumulatieve w aardeverminderingen	0	0	-663	-663
Boekw aarde 31 december 2019	1.367.542	88.165	13.975	1.469.682
Inbegrepen ongerealiseerde herw aarding	839.527	56.834		

In de mutaties in het boekjaar is geactiveerde rente ad € 240.000 opgenomen.

In de mutaties in het boekjaar is opgenomen de ruiltransactie van onzelfstandige eenheden voor reguliere zelfstandige w oongelegenheden met SSH-Utrecht. Totaal gaat het om 376 ontvangen en 668 uitgeruilde eenheden. Daarnaast is opgenomen de complexmatige verkoop van het complex Vuursche Schans te Nieuw egein. De financiële afwikkeling heeft in 2021 plaatsgevonden.

De aankopen welke a.g.v. ruil met SSH zijn verkregen bestaat uit een getaxeerde w aarde van € 53.570.000, vermeerderd met aankoopkosten van € 1.307.818.

De door ruil in 2020 gerealiseerde w aardestijging ten opzichte van boekw aarde van de gekochte eenheden begrepen in de herw aarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 33.448.828. Van de uitruil SSH bedraagt de bruto opbrengst ofwel de markt w aarde van de gekochte eenheden € 53.570.000, de boekw aarde van de verkochte eenheden € 44.479.330 en de kosten € 158.834. De netto-opbrengst is € 8.931.836.

Er heeft geen in- en uitstroom van geldmiddelen plaatsgevonden.

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

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

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

(in duizenden euro's)

	2020	2019	Versie handboek
Eengezinswoningen	297.783	248.890	basis
Meergezinswoningen	1.333.079	1.047.473	basis
Meergezinswoningen	4.221	3.468	full
Studenteneenheden	52.249	83.879	full
Studenteneenheden	1.193	0	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	250	296	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	9.506	9.292	full
Maatschappelijk onroerend goed	5.989	5.641	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	29.738	27.684	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	23.880	18.518	full
Parkeergelegenheden (garagebox)	3.254	3.650	basis
Parkeergelegenheden	3.910	6.916	full
<b>Totaal</b>	<b>1.765.053</b>	<b>1.455.707</b>	

Parkeergelegenheden waarvoor geen WOZ beschikking is ontvangen zijn full getaxeerd.

Bij het bepalen van de marktw aarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters of schattingen. 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 doorexplotieerscenario w ordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de w ongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuw e huur het minimum van de 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 verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

#### Parameters woongelegenheden

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouw kostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegw aardstijging gemeente Utrecht	8,90%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegw aardstijging provincie Utrecht	7,40%	4,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - doorexploteerscenario :					
- Eensgezinsw oning	1254 - 1928	1254 - 1928	1254 - 1928	1254 - 1928	1254 - 1928
- Meergezinsw oning	1091 - 1761	1091 - 1761	1091 - 1761	1091 - 1761	1091 - 1761
- Zelfstandige studenteneenheid	1123 - 1796	1123 - 1796	1123 - 1796	1123 - 1796	1123 - 1796
- Onzelfstandige studenteneenheid	353 - 1335	353 - 1335	353 - 1335	353 - 1335	353 - 1335
- Extramuraal zorgeenheid	1039 - 1803	1039 - 1803	1039 - 1803	1039 - 1803	1039 - 1803
Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpondscenario:					
- Eensgezinsw oning	519 - 971	519 - 971	519 - 971	519 - 971	519 - 971
- Meergezinsw oning	434 - 749	434 - 749	434 - 749	434 - 749	434 - 749
Beheerkosten per vhe - EGW	458	458	458	458	458
Beheerkosten per vhe - MGW	450	450	450	450	450
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	423	423	423	423	423
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	415	415	415	415	415
Gemeentelijke OZB Utrecht (% van de WOZ)	0,0772%	0,0772%	0,0772%	0,0772%	0,0772%
Gemeentelijke OZB Nieuw egein (% van de WOZ)	0,0942%	0,0942%	0,0942%	0,0942%	0,0942%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,526%	0,527%	0,5010%	0,502%-0,501%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		12%	12%	10%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)		10%	10%	10%	10%
Mutatiekans bij doorexploteeren		4%-52%	4%-52%	4%-52%	4%-52%
Mutatiekans bij uitponden		4%-52%	4%-52%	4%-52%	4%-52%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegw aarde)		1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Disconteringsvoet:		3,42%-9,49%	3,42%-9,49%	3,42%-9,49%	3,42%-9,49%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen op peildatum 31 december 2020 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Na de tariefsverhoging per 1 januari 2021 van de overdrachtsbelasting naar 8% voor beleggersw oningen bedragen de totale overdrachtskosten 9%.

**Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)**

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3137%	0,3137%	0,3137%	0,3137%	0,3137%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	6,92%-9,52%	6,92%-9,52%	6,92%-9,52%	6,92%-9,52%	6,92%-9,52%
Overdrachtskosten	7%	7%	7%	7%	7%

**Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)**

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3137%	0,3137%	0,3137%	0,3137%	0,3137%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	6,97%-9,37%	6,97%-9,37%	6,97%-9,37%	6,97%-9,37%	6,97%-9,37%
Overdrachtskosten	7%	7%	7%	7%	7%

**Parameters intramuraal zorgvastgoed**

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet	4,55%-5,00%	4,55%-5,00%	4,55%-5,00%	4,55%-5,00%	4,55%-5,00%
Overdrachtskosten	7%	7%	7%	7%	7%

**Parameters parkeerplaatsen**

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00
Beheerkosten – parkeerplaats	28	28	28	28	28
Beheerkosten – garagebox	39	39	39	39	39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	5,00%-7,63%	5,00%-7,63%	5,00%-7,63%	5,00%-7,63%	5,00%-7,63%
Overdrachtskosten	7%	7%	7%	7%	7%

**Inschakeling taxateur**

Voor de onroerende zaken in exploitatie welke worden gewaardeerd conform de full-versie van het handboek is een onafhankelijke en terzake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, ingeschakeld. Voor het BOG- MOG en ZOG vastgoed, de studenteneenheden en parkeerplaatsen heeft een update plaatsgevonden. Van het overgenomen BOG/MOG bezit van SSH heeft een full taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Bo-Ex en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties. Voor het vastgoed dat op de basisversie wordt gewaardeerd in gevolge de voorgeschreven waarderingmethodiek (Handboek marktwaardering) wordt geen externe taxateur ingeschakeld.

### 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 basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Economische meerwaarde afdracht ingerekend voor complexen op erfpacht die als privaatrechtelijke bestemming 'sociale huurwoning' hebben.
Markthuurl	Normhuren per type vastgoed	De markthuurl van zelfstandige eenheden is gebaseerd op marktreferenties. De markthuurl van onzelfstandige eenheden is gebaseerd op aanbod van vergelijkbare studentenkamers die worden aangeboden op Kamernet.
Huurstijging	Prijnsinflatie	Conform handboek
Exit Yield	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegwaardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	In geval van zelfstandige eenheden is deze bepaald op basis van marktreferenties. In het geval van onzelfstandige eenheden is deze gebaseerd op de WOZ-waarde en transacties van kleine appartementen.
Leegwaardestijging	Conform handboek	Conform handboek
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bijbehorende kasstroom.
Mutatie- en verkoopkans	Conform handboek	Mutatiegraden zijn aangeleverd door opdrachtgever. Voor extramurale complexen is een minimum van 10% gehanteerd. Voor studentencolplexen is een minimum van 15% en maximum van 50% gehanteerd.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform Vastgoed Taxatiewet
Technische splitsingskosten	Standaard: geen	Niet van toepassing
Bijzondere omstandigheden	Standaard: geen	Niet van toepassing
Erfpacht	Conform erfpacht afspraken	Erfpacht is overal eeuwigdurend afgekocht. Voor EMW, zie schematische vrijheid
Exploitatiescenario	Modelmatig vastgesteld	Niet van toepassing

**Schattingen**

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

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

<i>Parameter</i>	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde 1)	
		Bedrag	%
Prijsinflatie	1% lager	-331.914	-18,91%
Huurharmonisatie	1% lager	-28.857	-1,64%
Mutatiegraad	1% lager	-10.179	-0,58%
Exit yield	1% lager	10.399	0,59%
Disconteringsvoet	1% lager	717.263	40,86%
Onderhoud per vhe/m <sup>2</sup> BVO	10% lager	30.549	1,74%
Woningverkoop leegwaardeafslag	10% lager	-50.104	-2,85%
Woningverkoop leegwaardeontwikkeling	1% lager	-10.097	-0,58%

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



**Beleidswaarde**

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

	2020	2019
Eengezinswoningen	143.133	123.234
Meergezinswoningen	639.690	507.423
Studenteneenheden	23.306	36.786
Bedrijfsmatig onroerend goed	9.756	9.589
Maatschappelijk onroerend goed	5.989	5.641
Zorgvastgoed (intramuraal)	29.738	27.684
Zorgvastgoed (extramuraal)	11.907	8.556
Parkeergelegenheden	7.164	10.566
<b>Totaal</b>	<b>870.683</b>	<b>729.479</b>
Marktw waarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.765.053	1.455.708
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>-894.370</b>	<b>-726.229</b>

**Uitgangspunten beleidswaarde**

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

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

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

Stap :	2020		2019	
	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de marktwaarde	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de marktwaarde
Marktw waarde in verhuurde staat	1.765.053		1.455.708	
1 Beschikbaarheid	111.980	6,34%	5.100	0,35%
2 Betaalbaarheid	-782.848	-44,35%	-533.856	-36,67%
3 Kw aliteit	-141.181	-8,00%	-94.766	-6,51%
4 Beheer	-82.321	-4,66%	-102.707	-7,06%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>870.683</b>	<b>49,33%*</b>	<b>729.479</b>	<b>50,11%</b>

\* Dit is een percentage van de marktwaarde

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid):

- De overdrachtskosten die bij de marktwaarde zijn ingerekend vervallen in stap 1 bij de berekening van de beleidswaarde.  
De waarde stijgt hierdoor in stap 1 bij de berekening van de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde waardering.

**Beleidswaarde**

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

	2020	2019
Eengezinswoningen	143.133	123.234
Meergezinswoningen	639.690	507.423
Studenteneenheden	23.306	36.786
Bedrijfsmatig onroerend goed	9.756	9.589
Maatschappelijk onroerend goed	5.989	5.641
Zorgvastgoed (intramuraal)	29.738	27.684
Zorgvastgoed (extramuraal)	11.907	8.556
Parkeergelegenheden	7.164	10.566
<b>Totaal</b>	<b>870.683</b>	<b>729.479</b>
Marktw waarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.765.053	1.455.708
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>-894.370</b>	<b>-726.229</b>

**Uitgangspunten beleidswaarde**

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

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

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

Stap :	2020		2019	
	Effect op marktwaarde		Effect op marktwaarde	
	x € 1.000	In % van de marktwaarde	x € 1.000	In % van de marktwaarde
Marktw waarde in verhuurde staat	1.765.053		1.455.708	
1 Beschikbaarheid	111.980	6,34%	5.100	0,35%
2 Betaalbaarheid	-782.848	-44,35%	-533.856	-36,67%
3 Kw aliteit	-141.181	-8,00%	-94.766	-6,51%
4 Beheer	-82.321	-4,66%	-102.707	-7,06%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>870.683</b>	<b>49,33%*</b>	<b>729.479</b>	<b>50,11%</b>

\* Dit is een percentage van de marktwaarde

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid):

- De overdrachtskosten die bij de marktwaarde zijn ingerekend vervallen in stap 1 bij de berekening van de beleidswaarde. De waarde stijgt hierdoor in stap 1 bij de berekening van de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde waardering.

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

- voor eensgezinsw oningen: € 775 per maand, zijnde 72,5% van de maximaal redelijke huur (2019 € 735 per maand, zijnde 70,9% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinsw oningen: € 669 per maand, zijnde 86,1% van de maximaal redelijke huur (2019 € 588 per maand, zijnde 81,9% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 338 per maand, zijnde 100,0% van de maximaal redelijke huur (2019 € 333 per maand, zijnde 97,6% van maximaal redelijke huur), en;
- voor extramurale zorgseenheden € 628 per maand, zijnde 83,7% van de maximaal redelijke huur (2019 € 569 per maand, zijnde 81,1% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eensgezinsw oningen: € 1.776 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.578);
- voor meergezinsw oningen: € 1.776 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.578);
- voor studenteneenheden € 1.577 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.222);
- voor extramurale zorgseenheden € 1.776 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.578).

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

- voor eensgezinsw oningen: € 1.022 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.105);
- voor meergezinsw oningen: € 1.022 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.105);
- voor studenteneenheden € 908 per verhuureenheid per jaar (2019: € 855);
- voor extramurale zorgseenheden € 1.022 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.105).

In onderstaande tabellen w ordt aangegeven w elk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidsw aarde:

2020	Parameters	Gehanteerd in beleids-waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
				x € 1.000	In % van de beleidsw aard
	Disconteringsvoet	5,52%	0,5% Hoger	-95.920	-11,02%
	Streefhuur per maand	€ 635	€ 25 Hoger	27.274	3,13%
	Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.798	€ 100 Hoger	-30.442	-3,50%

2019	Parameters	Gehanteerd in beleids-waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
				x € 1.000	In % van de beleidsw aard
	Disconteringsvoet	5,85%	0,5% Hoger	-73.888	-10,13%
	Streefhuur per maand	€ 597	€ 25 Hoger	33.818	4,64%
	Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.683	€ 100 Hoger	-27.681	3,79%

**WOZ-informatie**

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.900,4 miljoen (2019: € 1.624,2 miljoen).

**Verstrekte zekerheden**

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

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

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

Bo-Ex heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 40 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 8 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2.693.000 en de boekwaarde op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 1.955.000.

**Materiële vaste activa****4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Aanschafw aarde	8.844	8.136
Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen	-5.599	-4.613
Boekw aarde 1 januari	<b>3.245</b>	<b>3.523</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>		
- Investerings	597	708
- Desinvesteringen	0	0
- Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
- Afschrijvingen	-468	-986
Totaal van de mutaties	<b>129</b>	<b>-278</b>
Aanschafw aarde	9.441	8.844
Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen	-6.067	-5.599
Boekw aarde 31 december	<b>3.374</b>	<b>3.245</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 restwaarde.

**Actuele waarde**

De meest recente WOZ-waarde van de twee kantoorpanden bedraagt € 2,3 miljoen (2019: € 2,2 miljoen).

**Financiële vaste activa**

	2020	2019
5 Deelnemingen	110	110
6 Latente belastingvordering(en)	3.930	4.398
Totaal	<b>4.040</b>	<b>4.508</b>

## 6 Latente belastingvordering(en)

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

	2020	2019
Boekw aarde 1 januari	4.398	6.988
	<b>4.398</b>	<b>6.988</b>
<b>Dotaties ten laste van het resultaat</b>		
- Onttrekkingen	-601	-3.017
- Vrijval ten gunste van het resultaat	133	427
Totaal vrijval/dotatie ten laste van het resultaat	<b>-468</b>	<b>-2.590</b>
Boekw aarde 31 december	<b>3.930</b>	<b>4.398</b>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de w aardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is er sprake van fiscaal compensabele verliezen. De belangrijkste hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen en/of verplichtingen w orden hierna toegelicht.

### a Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het vastgoed in exploitatie is sprake van een w aarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekw aarde. Het vastgoed zal in de komende jaren naar verw achting in exploitatie blijven. Bo-Ex heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuw bouw . Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanw ezige boekw aarde en zal er geen fiscale afw ikkeling plaatsvinden in de vorm van het fiscaal afw aarden van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij w aardering tegen contante w aarde sprake is van een nihil w aardering.

Bij een deel van het vastgoed komt de fiscale w aarde boven de fiscale bodemw aarde (zijnde 100% van de WOZ-w aarde) uit. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot fiscale afschrijvingen op w oningen in exploitatie. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante w aarde verantw oord, voor de w oningen w aarvan de fiscale w aarde hoger is dan de commerciële w aarde.

### b Leningen o/g en u/g

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

### c Renteaftrekbeperving (ATAD)

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing w aardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperving ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2020 is ingeschat dat deze redelijkerw ijs niet binnen 10 jaar w ordt verrekend. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2020 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 18,7 miljoen. De niet-gew aardeerde (nominale) latentie bedraagt 4,7 miljoen en de niet-aftrekbare rente is oneindig voort te w entelen.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet voor 2020 bedraagt 2,70% (2019: 3,0067%). De gemiddelde looptijd van de tot w aardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 6,89 jaar. Van de voorziening w ordt een bedrag van 0,38 miljoen (2019: 0,35 miljoen) naar verw achting binnen één jaar gerealiseerd.

### Latente belastingverplichting niet tot waardering gebracht

Voor zover tijdelijke w aarderingsverschillen niet in de w aardering van de latente belastingvorderingen zijn verw erkt, bedragen deze nominaal 622.859 (2019: 285.060), leidende tot een nominale latentie van 155.715 (2019: 71.265). Het realisatie moment van dit tijdelijk w aarderingsverschil ligt in de oneindigheid w aardoor deze tenderen naar nihil.

**Stand latente belastingvordering 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		Winst-en-verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
<i>Latente belastingvordering :</i>				
- Latentie vastgoed in exploitatie	0	0	0	-15.189
- Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	0	601	601	3.017
- Latentie afschrijvingscapaciteit	273	355	82	-355
- Latentie waardering geldleningen o/g	3.495	3.274	-221	-20
- Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	162	168	6	-52
<b>Totaal latente belastingvordering</b>	<b>3.930</b>	<b>4.398</b>	<b>468</b>	<b>-12.599</b>

**De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2020:**

	Boekrekening	Fiscaal	Vershil	Actief/passief	Latentie
Vastgoed in exploitatie	1.765.053	1.142.194	-622.859	Passief	0
Vastgoed in exploitatie met een verkooplabel	10.948	6.445	-4.503	Passief	0
Afschrijving op vastgoed in exploitatie	0	1.241	1.241	Actief	273
Waarde van geldleningen o/g	366.596	349.132	-17.464	Actief	3.495
Overige tijdelijke verschillen	3.374	4.075	701	Actief	162
<b>Totaal latente belastingvordering</b>	<b>2.145.971</b>	<b>1.503.087</b>	<b>-642.884</b>		<b>3.930</b>

**Vorraden**

	2020	2019
7 Vastgoed bestemd voor verkoop	546	3.895
8 Overige voorraden	61	61
<b>Totaal</b>	<b>607</b>	<b>3.955</b>

## 7 Vastgoed bestemd voor verkoop

Het verloop van deze post is als volgt :

	2020	2019
Boekw aarde 1 januari	3.895	1.140
<b>Mutaties in het boekjaar</b>		
- Investerings	1	1
- Desinvesteringen	-3.895	-1.140
- Herclassificatie uit DAEB en niet-DAEB in exploitatie	447	2.830
- Aanpassingen reelee w aarde	97	1.064
Totaal van de mutaties	-3.349	2.755
Boekw aarde 31 december	546	3.895
Inbegrepen ongerealiseerde herw aardering	414	2.943

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop op 31 december 2020 betreft 2 w oningen (2019: 4 w oningen), die actief w orden aangeboden op de koopmarkt, dan w el dat de eenheid is verkocht onder voorbehoud en de eigendomsoverdracht via de notaris volgt in het navolgende boekjaar.

### Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

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

#### Verwachte verkopen

	Aantal	Boekwaarde	Verwachte opbrengst-waarde
Daeb w oningen			
2021	6	1.286	1.985
2022 tot en met 2025	24	5.159	7.827
Totaal		6.445	9.812

#### Verwachte verkopen

	Aantal	Boekwaarde	Vewachte opbrengst-waarde
Niet-Daeb w oningen:			
2021	2	669	708
2022 tot en met 2025	8	2.423	2.655
Totaal		3.092	3.363

## 8 Overige voorraden

Betref de voorraad onderhoudsmaterialen Technische Dienst/in de magazijnen.



**Vorderingen**

	2020	2019
9 Huurdebiteuren	456	543
10 Overige vorderingen	10.380	842
11 Overlopende activa	785	510
Totaal	<b>11.621</b>	<b>1.895</b>

**9 Huurdebiteuren**

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

De post huurdebiteuren bestaat uit de bruto debiteuren van € 647.000 (2019: € 764.000) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 191.000 (2019: € 221.000). Dit resulteert in een balanspost van € 456.000 (2019: € 543.000).

**10 Overige vorderingen**

	2020	2019
Subsidies reeds opgeleverde projecten	1.542	355
SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof	193	449
Overige debiteuren	8.645	39
Totaal	<b>10.380</b>	<b>842</b>

De post Overige debiteuren bestaat voor € 8.572.000 uit de vordering mbt verkoop Vuursche Schans.

**11 Overlopende activa**

	2020	2019
Vooruitbetaalde kosten	393	416
Te verrekenen stook- en servicekosten	168	93
Overige overlopende activa	225	1
Totaal	<b>785</b>	<b>510</b>

**12 Liquide middelen**

	2020	2019
Bank	1.024	6.812
Totaal	<b>1.024</b>	<b>6.812</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2020	2019
13 Herw aarderingsreserve	1.154.998	899.306
14 Overige reserves	226.219	176.192
<b>Totaal</b>	<b>1.381.217</b>	<b>1.075.498</b>

### 13 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herw aarderingsreserve is als volgt :

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Voorraden	Totaal
Stand per 1 januari 2019	679.931	49.699	1.116	730.746
Resultaatverdeling	163.341	7.173	1.064	171.578
Gerealiseerde herw aardering als gevolg van desinvesteringen	-2.108	0	-910	-3.018
Herclassificatie	-1.636	-38	1.674	0
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>839.528</b>	<b>56.834</b>	<b>2.944</b>	<b>899.306</b>
Stand per 1 januari 2020	839.528	56.834	2.944	899.306
Resultaatverdeling	278.329	10.715	97	289.141
Gerealiseerde herw aardering als gevolg van desinvesteringen	-26.915	-3.590	-2.944	-33.449
Herclassificatie	-317	0	317	0
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>1.090.625</b>	<b>63.959</b>	<b>414</b>	<b>1.154.998</b>

De herw aarderingsreserve Daeb en Niet-Daeb vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekw aarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig w aarden marktwaarde) en de boekw aarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastinglatenties welke naar nihil tendeert vanwege de toepassing van de ncw in combinatie met een zeer lange afwikkelingsperiode

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herw aarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 942 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Bo-Ex. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de wettelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

### 14 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt :

	2020	2019
Stand per 1 januari	176.192	168.753
Resultaatverdeling	16.578	4.421
Gerealiseerde herw aardering a.g.v. desinvesteringen	33.449	3.018
<b>Stand per 31 december</b>	<b>226.219</b>	<b>176.192</b>

## Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 305.719.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 16.578.000 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 289.141.000 ten gunste van de herw aarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verw erkt.

## Voorzieningen

	2020	2019
16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.925	22.037
17 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
18 Overige voorzieningen	353	305
<b>Totaal</b>	<b>7.278</b>	<b>22.342</b>

### 16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	DAEB vastgoed in ontwikkelin g	NIET-DAEB vastgoed in ontwikkelin g	Totaal
Stand 1 januari 2019	3.378	0	3.378
Toevoegingen (overige w aardeveranderingen)	22.206	1.244	23.450
Vrijval (overige w aardeveranderingen)	0	0	0
Onttrekkingen	-4.692	-99	-4.791
Stand 31 december 2019	<b>20.892</b>	<b>1.145</b>	<b>22.037</b>
Stand 1 januari 2020	20.892	1.145	22.037
Toevoegingen (overige w aardeveranderingen)	1.501	90	1.591
Vrijval (overige w aardeveranderingen)			0
Onttrekkingen	-16.404	-299	-16.703
Stand 31 december 2020	<b>5.989</b>	<b>936</b>	<b>6.925</b>
looptijd < 1 jaar			6.925
looptijd 1 - < 5 jaar			0

### 17 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

	2020	2019
Boekw aarde 1 januari	0	15.189
	<b>0</b>	<b>15.189</b>
<b>Dotaties ten laste van het resultaat</b>		
- Dotatie	0	0
- Vrijval ten gunste van het resultaat	0	-15.189
Totaal dotatie ten laste van het resultaat	<b>0</b>	<b>-15.189</b>
Boekw aarde 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>

**18 Overige voorzieningen**

	Jubileum uitkering
Stand 1 januari 2020	305
Dotatie	84
Onttrekking	-9
Vrijval	-27
Stand 31 december 2019	<b>353</b>
looptijd < 1 jaar	6
looptijd 1-5 jaar	58
looptijd > 5 jaar	289

**Langlopende schulden**

	2020			Totaal
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	
19 Schulden/leningen kredietinstellingen	3,6%	297.596	69.000	366.596
20 Overige schulden	0%	71		71
Totaal	<b>0</b>	<b>297.667</b>	<b>69.000</b>	<b>366.667</b>

	2019			Totaal
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	
19 Schulden/leningen kredietinstellingen	3,8%	290.596	61.000	351.596
20 Overige schulden	0%	70	0	70
Totaal	<b>0</b>	<b>290.666</b>	<b>61.000</b>	<b>351.666</b>

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

**19 Schulden/leningen kredietinstellingen**

	2020	2019
Stand 1 januari	<b>351.596</b>	334.596
Nieuwe leningen	<b>40.000</b>	41.000
Aflossingen	<b>-9.000</b>	0
Naar kortlopende schulden (< jaar)	<b>-16.000</b>	-24.000
Stand 31 december	<b>366.596</b>	<b>351.596</b>

De totale aflossing op leningen van kredietinstellingen bedraagt € 33.000,- waarvan € 24.000,- de aflossing van het kortlopende deel van de schuld betreft (zie 22. Schulden aan kredietinstellingen).

**Zekerheden**

Van de leningen kredietinstellingen is € 382,6 miljoen (2019 € 375,6 miljoen) geborgd door het WSW.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Bo-Ex zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.755.542 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

**Aflossingssysteem**

De leningen worden afgelost op basis van het fixe systeem.

**20 Overige schulden**

	Waarborg sommen
Stand 1 januari 2020	70
Ontvangen w aarborgsommen	1
Terugbetaalde w aarborgsommen	0
Stand 31 december 2020	<b>71</b>

**Kortlopende schulden**

	2020	2019
<b>21</b> Schulden aan leveranciers	2.693	4.701
<b>22</b> Schulden aan kredietinstellingen	16.000	24.000
<b>23</b> Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.152	2.421
<b>24</b> Overlopende passiva	8.712	9.470
Totaal	<b>30.557</b>	<b>40.592</b>

**22 Schulden aan kredietinstellingen**

	2020	2019
Stand 1 januari	<b>24.000</b>	26.200
Nieuw e leningen	<b>0</b>	0
Aflossingen	<b>-24.000</b>	-26.200
Van langlopende schulden (> 1 jaar)	<b>16.000</b>	24.000
Stand 31 december	<b>16.000</b>	<b>24.000</b>

**23 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	2020	2019
Omzetbelasting	<b>1.325</b>	2.171
Premies sociale verzekering	<b>80</b>	82
Loonheffing	<b>172</b>	169
Venootschapsbelasting	<b>1.576</b>	0
Totaal	<b>3.152</b>	<b>2.421</b>

**24 Overlopende passiva**

	2020	2019
Niet vervallen rente op geldleningen	<b>6.314</b>	6.772
Nog te ontvangen facturen	<b>812</b>	1.664
Vooruit ontvangen huren	<b>592</b>	505
Vakantiedagen	<b>292</b>	236
Overige	<b>701</b>	293
Totaal	<b>8.712</b>	<b>9.470</b>

## 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 Bo-ex, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Bo-ex is het voorkomen dat wél 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 Bo-ex 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 handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

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

### Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Bo-Ex over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. De roll-over lening biedt voldoende ruimte om het liquiditeitsrisico te kunnen mitigeren. Voor investeringen worden alleen verplichtingen aangegaan indien zeker is dat hiervoor voldoende financiering beschikbaar is.

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

### Valutarisico

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

### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen Bo-EX het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de 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 renteaftspraken 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. Ultimo 2020 zijn er geen leningen met een contractuele renteherzieningsdatum:

Jaar	Totaal leningen		
	Vastrentende leningen	Variabel rentende leningen	Totaal
2020	374.596	8.000	382.596
2019	358.596	17.000	375.596

2020 restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
< 1 jaar	0	0	16.000	0	0	0	16.000
1-5 jaar	14.000	34.000	21.000	0	0	0	69.000
6-10 jaar	24.000	33.596	20.000	25.000	0	0	102.596
11-15 jaar	8.000	115.000	0	0	0	0	123.000
16-20 jaar	24.000	10.000	30.000	0	0	0	64.000
> 20 jaar	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	70.000	192.596	87.000	25.000	0	0	374.596

Bo-ex heeft 22 vastrentende leningen.

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,6%

2019 restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
< 1 jaar	0	24.000	0	0	0	0	24.000
1-5 jaar	6.000	34.000	37.000	0	0	0	77.000
6-10 jaar	14.000	33.596	20.000	25.000	0	0	92.596
11-15 jaar	10.000	115.000	0	0	0	0	125.000
16-20 jaar	0	10.000	30.000	0	0	0	40.000
> 20 jaar	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	30.000	216.596	87.000	25.000	0	0	358.596

**Rentekasstroomrisico'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 rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2020 restant looptijd	Renteklasse (variabel rentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
< 1 jaar	0	0	0	0	0	0	0
1-5 jaar	0	0	0	0	0	0	0
6-10 jaar	8.000	0	0	0	0	0	8.000
<b>Totaal</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.000</b>

Bo-Ex heeft twee roll-over leningen van in totaal € 20,- miljoen ( 2 x € 10,- miljoen ). Van beide leningen is het verplicht € 2,- miljoen op te nemen en het overige is variabel opneembaar. Van de € 20,- miljoen is per 31-12-2020 € 8,- miljoen opgenomen. Wanneer er na 31-12-2020 een financieringsbehoefte ontstaat, is er nog € 12,- miljoen beschikbaar om op te nemen.

2019 restant looptijd	Renteklasse (variabel rentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
< 1 jaar	0	0	0	0	0	0	0
1-5 jaar	0	0	0	0	0	0	0
6-10 jaar	17.000	0	0	0	0	0	17.000
<b>Totaal</b>	<b>17.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.000</b>

Flex lening bedrag € 20,0 miljoen

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



**Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen**

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

2020	Jaar aflossinge	End aflossingen	Rente conversies
2021	0	16.000	0
2022	0	24.000	0
2023	0	21.000	0
2024	0	0	0
2025	0	16.000	0
2026	0	8.000	0
2027 en verder	0	297.596	0

2019	Jaar aflossinge	End aflossingen	Rente conversies
2020	0	24.000	0
2021	0	16.000	0
2022	0	24.000	0
2023	0	21.000	0
2024	0	0	0
2025	0	16.000	0
2026 en verder	0	257.596	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 10,2 jaar (2019: 10,0 jaar).

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

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) is gebaseerd op 1-maands Euribor en een liquiditeitsopslag van 0,15%.

#### 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 waarde risico). 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	
	2020	2019	2020	2019
<b>Financiële activa:</b>				
Vlottende vorderingen	11.621	1.895	11.621	1.895
Liquide middelen	1.024	6.812	1.024	6.812
Totaal	<b>12.645</b>	<b>8.708</b>	<b>12.645</b>	<b>8.707</b>
<b>Financiële passiva:</b>				
Langlopende schulden	366.596	366.667	496.584	475.269
Kortlopende schulden	30.557	40.592	30.557	40.592
Totaal	<b>397.153</b>	<b>407.259</b>	<b>527.141</b>	<b>515.861</b>

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:

#### 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 (6 maands euribor). De totale marktwaarde van de leningen bedraagt € 513.015.387.

## 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 (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 2020 heeft Bo-Ex een aangegane obligoverplichting van € 15,0 miljoen (2019: € 14,4 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 2020 bedragen deze rechten € 262.831 (2019: € 249.440). 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 2020 zijn deze uitgaven € 14.778 (2019: € 11.335)

### 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 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom van de woonegelegenheden. 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,-):

- 2021: € 560; 2020: € 559
- 2022: € 561; 2021: € 567
- 2023: € 572; 2022: € 578
- 2024: € 582; 2023: € 590
- 2025: € 596; 2024: € 602

#### Juridische claims

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

**Meerjarige financiële verplichtingen****Huurverplichtingen**

Bo-ex huurt kopieerapparaten van Canon. De kosten hiervan bedragen op jaarbasis € 27.000 (2019 € 27.000)

	2020	2019
Periode <= 1 jaar	27	27
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	0
Periode > 5 jaar	0	0
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

**Investeringsverplichtingen**

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuw bouw van woningen voor een totaalbedrag van € 0,479 miljoen zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

	2020	2019
Periode <= 1 jaar	479	1.975
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	0
Periode > 5 jaar	0	0
<b>Totaal</b>	<b>479</b>	<b>1.975</b>

**Onderhoudsverplichtingen**

Bo-Ex is per 31 december 2020 voor een bedrag van € 29,705 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan.

	2020	2019
Periode <= 1 jaar	17.355	24.660
1 jaar < periode <= 5 jaar	12.350	17.645
Periode > 5 jaar	0	0
<b>Totaal</b>	<b>29.705</b>	<b>42.305</b>

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

**25 Huuropbrengsten**

	2020	2019
Woningen en w oongebouw en DAEB	<b>57.405</b>	55.204
Woningen en w oongebouw en niet-DAEB	<b>2.838</b>	2.775
Onroerende zaken niet zijnde w oningen DAEB	<b>418</b>	409
Onroerende zaken niet zijnde w oningen niet-DAEB	<b>1.199</b>	1.029
	<b>61.860</b>	59.417
Huurderving w egens leegstand	<b>-395</b>	-262
Huurderving w egens oninbaarheid	<b>-44</b>	-6
Totaal	<b>61.421</b>	59.149

De gemiddelde huurverhoging w oningen en w oongebouw en per 1 juli 2020 bedroeg 2,68% (2019:1,81%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,68% en voor het niet-DAEB-bezit 2,58%.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,11% (2019: 1,96%).

**26 Opbrengsten servicecontracten**

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	<b>3.917</b>	4.138
Derving w egens oninbaarheid	<b>-5</b>	-13
Totaal	<b>3.912</b>	4.125

**27 Lasten servicecontracten**

	2020	2019
Servicecontracten	<b>-3.980</b>	-4.246
Toegerekende organisatiekosten	<b>-295</b>	-196
Totaal	<b>-4.275</b>	-4.442

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 € 205.000 (2019: € 176.900) kan geen verrekening van servicekosten plaatsvinden met huurders.

**28 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

	2020	2019
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-456	-390
Toegerekende organisatiekosten	-4.334	-5.586
<b>Totaal</b>	<b>-4.790</b>	<b>-5.976</b>

De lasten verhuur-en beheeractiviteiten betreft o.a. vergoedingen ter voorkoming van geschillen, kosten huurcommissie, kosten matching, kosten bewonerscommissies, kosten Epa Labeling, kosten deurwaarder en leegstand en bijdrage STOK.

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.

**29 Lonen en salarissen**

	2020	2019
Salarissen	-5.108	-4.833
Sociale lasten	-783	-788
Pensioenen	-818	-719
Overige personeelskosten	-559	-622
<b>Totaal</b>	<b>-7.268</b>	<b>-6.962</b>

Bij Bo-Ex waren in 2020 gemiddeld 91,8 werknemers in dienst (2019: 90,0). Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem). De personeelsomvang per ultimo 2020 in fte's is 92,1 (2019: 90,9) en is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2020	2019
Wonen/verhuur	25,0	33,2
Onderhoud	36,0	29,3
Verkoop	0,5	0,7
Projectontwikkeling	2,9	2,9
Staf en financiën	13,6	11,2
Overige	14,1	13,8
<b>Totaal</b>	<b>92,1</b>	<b>90,9</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 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als w ezenpensioen, waarbij het partner- en w ezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouw regeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en w ezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% 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 gew ezen 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 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019: 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

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 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gew ezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gew ezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (caovervhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

**Toerekening organisatiekosten**

	2020	2019
Lonen en salarissen	-7.268	-6.962
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	-505	-1.318
Huisvestingskosten	-444	-414
Automatiseringskosten	-1.134	-1.548
Algemene kosten	-715	-1.233
Beheer door derden	-581	-544
Kosten vervoermiddelen	-152	-198
Bestuurskosten	-5	-5
Inventariskosten	-82	-66
<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>-10.888</b>	<b>-12.287</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	-295	-196
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.334	-5.586
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.395	-3.966
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-18	-38
Overige organisatiekosten	-1.566	-1.616
Leefbaarheid	-651	-483
Projecten	-629	-403
<b>Totaal</b>	<b>-10.888</b>	<b>-12.287</b>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, voornamelijk op basis van het aantal fte (2019: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2020	2019
Lasten servicecontracten	2,7%	1,6%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39,8%	45,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	31,2%	32,3%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,3%
Overige organisatiekosten	14,4%	13,1%
Leefbaarheid	6,0%	3,9%
Projecten	5,8%	3,3%
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



**30 Lasten onderhoudsactiviteiten**

	2020	2019
Planmatig en projectmatig onderhoud	-8.288	-7.713
Contractonderhoud	-1.480	-1.357
Serviceonderhoud	-2.189	-1.992
Mutatie-onderhoud	-1.102	-1.219
Overig onderhoud	-527	-2.475
Onderhoud intern uitgevoerd	437	503
Toegerekende organisatiekosten	-3.395	-3.966
Totaal	-16.544	-18.219

**31 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	2020	2019
Verhuurderheffing	-8.187	-6.683
Belastingen exploitatie	-3.836	-3.593
Verzekeringen/eigen risico	-394	-165
Overige directe kosten	-67	-178
Totaal	-12.484	-10.619

**32 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	2020	2019
Verkoopopbrengst DAEB-bezit in exploitatie	59.149	4.941
Verkoopopbrengst niet-DAEB-bezit in exploitatie	6.588	0
Verkoopopbrengst voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	4.702	1.307
	70.439	6.248
Verkoopkosten DAEB-bezit in exploitatie	-816	-678
Verkoopkosten niet-DAEB-bezit in exploitatie	-179	-6
Verkoopkosten voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-659	-84
	-1.654	-768
Totaal	68.785	5.480

De verkoopopbrengst betreft 744 eenheden, onverdeeld in: 22 verkochte woningen (2019: 20 woningen) en complex Vuurscheschans 54 eenheden. De overige 668 eenheden zijn betrokken in de uitruil met SSH (132 zelfstandige eenheden, 401 onzelfstandige eenheden, 129 parkeerplaatsen en 6 bedrijfsruimtes). Voor nadere toelichting op deze ruiltransactie verwijzen we naar 1. Vastgoedbeleggingen.

**33 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille**

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	-18	-38

**34 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

	2020	2019
Boekw aarde DAEB-bezit in exploitatie	-49.330	-3.172
Boekw aarde niet-DAEB-bezit in exploitatie	-5.452	0
Boekw aarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-3.895	-1.140
Totaal	-58.677	-4.312
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>10.090</b>	<b>1.130</b>

**35 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2020	2019
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-2.070	-23.451
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	0	0
Afw aardering vastgoed in ontw ikkeling	-569	-251
Overige w aardeveranderingen	-669	932
Totaal	-3.308	-22.770

De dotatie voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op :

	2020	2019
- Van Humboldtstraat/J.D. van der Waalstraat	0	122
- Lombok	0	-15.537
- Livingstonelaan 3	0	-598
- Rembrandtkade	-320	-4.449
- Henriëttedreef	-1.270	-2.644
- Voorbereidingskosten verbeterprojecten	-480	-345
Totaal	-2.070	-23.451

De afw aardering vastgoed in ontw ikkeling heeft betrekking op voorbereidingskosten.

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

**36 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2020	2019
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	280.006	169.333
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.647	7.360
<b>Totaal</b>	<b>290.653</b>	<b>176.693</b>

**37 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

	2020	2019
Waardeveranderingen voorraad DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	97	1.053
Waardeveranderingen voorraad niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	0	11
<b>Totaal</b>	<b>97</b>	<b>1.064</b>

**38 Opbrengst overige activiteiten**

	2020	2019
Opbrengsten uit hoofde van w armte- en koudeopslaginstallaties	184	180
Opbrengsten EPV	234	75
Vergoedingen voor administratieve lasten	118	146
<b>Totaal</b>	<b>536</b>	<b>401</b>

**39 Kosten overige activiteiten**

	2020	2019
Kosten uit hoofde van w armte- en koudeopslaginstallaties	-261	-170
Lasten EPV	-38	0
Huurdersonderhoud voor rekening Bo-ex	-399	0
<b>Totaal</b>	<b>-698</b>	<b>-170</b>

**40 Overige organisatiekosten**

	2020	2019
Bijdrageheffing AW	-55	-55
Kosten RVC	-95	-86
Kosten Treasury	-16	-17
Jaarverslaglegging	-321	-217
Personeelsvereniging en OR	-8	-12
Toegerekende organisatiekosten	-1.566	-1.616
<b>Totaal</b>	<b>-2.061</b>	<b>-2.003</b>

**41 Leefbaarheid**

	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage w oonmaatschappelijk w erk	-97	-138
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	-235	-87
Leefbaarheidsbijdrage schone w oongeving/overlast/veiligheid	-216	-311
Overige leefbaarheidsbijdragen	-154	-66
Intern uitgevoerd	21	15
Toegerekende organisatiekosten	-651	-483
<b>Totaal</b>	<b>-1.332</b>	<b>-1.070</b>

**42 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2020	2019
Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie	240	506
Overige vorderingen, leveringen en diensten	40	107
<b>Totaal</b>	<b>280</b>	<b>613</b>

**43 Rentelasten en soortgelijke kosten**

	2020	2019
Leningen kredietinstellingen	-13.668	-14.472
Disagio, afsluitkosten en provisie	-56	-31
Rente overige schulden	-10	-3
<b>Totaal</b>	<b>-13.734</b>	<b>-14.506</b>

**44 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:

	2020	2019
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-1.576	0
Mutatie latente belastingvorderingen	-468	-2.590
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen	0	15.189
<b>Totaal belastinglast/-bate</b>	<b>-2.044</b>	<b>12.599</b>

**Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat :**

	2020	2019
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	307.763	163.400
Belastingeffect van:		
- Onrendabele investeringen	2.639	22.770
- Afschrijvingen	-619	-344
- Verkoopresultaat bestaand bezit	12.722	1.178
- Fiscale onderhoud in renovatie projecten	-7.117	-2.008
- Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	-290.738	-176.693
- Dotatie HIR	-23.251	-2.308
- Overige tijdelijke verschillen	-1.060	-1.266
- Toepassing fiscale renteaftrekbeperking (ATAD)	9.889	8.806
<b>Fiscaal resultaat voor belasting</b>	<b>10.228</b>	<b>13.535</b>
- Fiscale verliesverrekening	-3.858	-13.535
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>6.370</b>	<b>0</b>

**Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de w inst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,7% (2019: 7,7 %).

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

**Effectieve belastingdruk 2020**

	Bedrag	VPB 25%	%
Resultaat voor belastingen	307.763		
Nominale belastingdruk		76.941	25,0%
Gemengde kosten	18	4	0,0%
Niet-afrekbare rente art 15b	9.889	2.472	0,8%
Impact tariefsw ijsiging vennootschapsbelasting		-637	-0,2%
Impact van contante (her)w aardering latenties		-76.466	-24,8%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)	-1.082	-271	-0,1%
Totale belastinglast	316.588	2.044	0,7%

**Effectieve belastingdruk 2019**

	Bedrag	VPB 25%	%
Resultaat voor belastingen	163.400		
Nominale belastingdruk		40.850	25,0%
Gemengde kosten	17	4	
Niet-afrekbare rente art 15b	8.806	2.202	1,3%
Impact tariefsw ijsiging vennootschapsbelasting		-811	-0,5%
Impact van contante (her)w aardering latenties		-54.804	-33,5%
Totale belastinglast	154.577	-12.559	-7,7%

**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 Bo-Ex:

2020	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY Netwerk	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	212		212
Andere controleopdrachten	19		19
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0		0
Andere niet-controlediensten	0		0
Totaal	231		231

2019	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY Netwerk	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	162		162
Andere controleopdrachten	22		22
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0		0
Andere niet-controlediensten	0		0
Totaal	184		184

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019) ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 (2019) zijn verricht.

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

### Bestuurders

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

De bezoldiging is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

	M. Ee veld	
	2020	2019
Periodiek betaalde beloning	152.941	138.838
Beloning betaalbaar op termijn	23.232	21.138
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0
Bonusbetaling	0	0
Totaal	176.173	159.976

### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen voor 2020 is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (bedragen inclusief btw):

		2020	2019
Drs. J. de Leeuw	Voorzitter	19.663	18.906
E. Meijerman	Vice voorzitter	13.000	15.125
Drs. C. Veldhuijsen	Lid	15.730	15.125
Drs. H. van Duin	Lid	15.730	15.125
Drs. J.van Vliet - Eppinga	Lid	15.730	15.125
Totaal		79.853	79.406

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 2020 voor Stichting Bo-Ex '91 is € 168.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar de duur van het dienstverband.



## 1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	M. Eeveld	H. Kerlien
Functiegegevens	Bestuurder	Plaats- vervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gew ezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.079,84	131.129,30
Beloningen betaalbaar op termijn	23.232,36	22.415,52
<i>Subtotaal</i>	<b>166.312,20</b>	<b>153.544,82</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	168.000,00	168.000,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0,00	0,00
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>166.312,20</b>	<b>153.544,82</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2019</b>		
Functiegegevens	Bestuurder	Plaats- vervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	128.194,92	127.318,76
Beloningen betaalbaar op termijn	21.138,36	20.669,04
<b>Totale bezoldiging 2019</b>	<b>149.333,28</b>	<b>147.987,80</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	162.000,00	162.000,00

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018).

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	J. de Leeuw	E. Meijerman	C. Veldhuysen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.250,00	13.000,00	13.000,00
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00	0,00	0,00
<i>Subtotaal</i>	16.250,00	13.000,00	13.000,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.200,00	16.800,00	16.800,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0,00	0,00	0,00
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>16.250,00</b>	<b>13.000,00</b>	<b>13.000,00</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.625,00	12.500,00	12.500,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Totale bezoldiging 2019</b>	<b>15.625,00</b>	<b>12.500,00</b>	<b>12.500,00</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.300,00	16.200,00	16.200,00

Bedragen x € 1	H. van Duin	J. van Vliet - Eppinga
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.000,00	13.000,00
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00	0,00
<i>Subtotaal</i>	13.000,00	13.000,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.800,00	16.800,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>13.000,00</b>	<b>13.000,00</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.500,00	12.500,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<b>Totale bezoldiging 2019</b>	<b>12.500,00</b>	<b>12.500,00</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.600,00	15.600,00

## **2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 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.

## Afzonderlijke primaire overzichten

### Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Bo-Ex onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, w inst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Bo-Ex bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit verhuur en beheer rvan huurw oningen in de vrije sector en commercieel vastgoed.

### Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn :

- \* De activa en passiva is, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", verdeeld op basis van het daadw erkelijk bezit. Wanneer dit betrekking heeft op DAEB vastgoed dan valt dit onder de DAEB balans. Idem voor w at betreft niet-DAEB.
- \* In de DAEB-tak van Bo-Ex is een post opgenomen inzake de netto-vermogensw aarde van de niet-DAEB tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- \* Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- \* De opbrengsten en kosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- \* De balansposten w aarvoor geen exacte verdeling mogelijk is, zijn verdeeld op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is op basis van w erkelijke kosten.
- \* Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden w inst-en-verliesrekeningen.

## Balans DAEB tak per 31 december 2020

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

	2020	2019
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.669.464	1.367.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	13.975
	1.669.464	1.381.517
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.147	3.024
<b>Financiële vaste activa</b>		
Interne lening	20.060	21.060
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb	78.684	65.670
Andere deelnemingen	103	103
Latente belastingvorderingen	3.747	4.194
	102.594	91.027
<i>Som der vaste activa</i>	1.775.205	1.475.568
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	546	3.661
Overige voorraden	57	57
	603	3.718
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	423	506
Overige vorderingen	10.366	828
Overlopende activa	748	486
	11.537	1.820
<b>Liquide middelen</b>	0	7.111
<i>Som der vlottende activa</i>	12.140	12.649
<b>Totaal activa</b>	1.787.345	1.488.217

	2020	2019	
<b>Passiva</b>			
<b><i>Eigen vermogen</i></b>			
Herw aarderingsreserve	1.154.998	899.306	
Overige reserves	226.219	176.192	
	1.381.217		1.075.498
<b><i>Voorzieningen</i></b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerin	5.989	21.002	
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	
Overige voorzieningen	332	286	
	6.321		21.288
<b><i>Langlopende schulden</i></b>			
Schulden/leningen kredietinstellingen	366.596		351.596
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>			
Schulden aan leveranciers	2.527	4.441	
Schulden aan kredietinstellingen	16.000	24.000	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.002	2.147	
Liquide middelen	3.103	0	
Overlopende passiva	8.579	9.247	
	33.211		39.835
<b><i>Totaal passiva</i></b>	1.787.345	1.488.217	

## Winst- en verliesrekening DAEB tak over 2020

(in duizenden euro's)

	2020	2019
Huuropbrengsten	57.455	55.449
Opbrengsten servicecontracten	3.737	3.986
Lasten servicecontracten	-4.031	-4.258
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.545	-5.629
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.613	-17.349
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.309	-10.403
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>24.694</b>	21.796
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	62.145	5.486
Toegerekende organisatiekosten	-17	-36
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-52.991	-4.312
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>9.137</b>	1.138
Overige w waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.227	-21.525
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille	280.006	169.333
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	97	1.053
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>276.876</b>	148.861
Opbrengst overige activiteiten	530	392
Kosten overige activiteiten	-687	-170
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-157</b>	222
Overige organisatiekosten	-1.956	-1.891
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.332</b>	-1.070
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.117	1.607
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.733	-14.506
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-12.616</b>	-12.899
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>294.646</b>	156.157
Belastingen	-1.941	11.884
Resultaat niet-DAEB tak	13.014	7.958
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>305.719</b>	<b>175.999</b>

## Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2020

(in duizenden euro's)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	57.885	55.674
Vergoedingen	3.741	4.147
Overige bedrijfsontvangsten	496	403
Renteontvangsten	39	102
Rente interne lening Daeb --> niet-Daeb	842	996
Saldo ingaande kasstromen	63.003	61.323
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-7.006	-7.284
Onderhoudsuitgaven	-15.249	-12.408
Overige bedrijfsuitgaven	-12.504	-12.860
Rente-uitgaven	-14.188	-14.946
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-52	-53
Verhuurderheffing	-8.168	-6.667
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-769	-581
Saldo uitgaande kasstromen	57.936-	-54.799
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.067</b>	<b>6.523</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>M VA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ongelegenheden	3.556	6.670
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.556	6.670
<b>M VA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	-4.755	-19.082
Aankoop	-1.261	0
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	-19.049	-4.555
Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden	188	-107
Investeringen overig	-575	-659
Externe kosten bij verkoop	-1.386	-767
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-26.838	-25.170
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	1.000	3.850
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-22.282</b>	<b>-14.650</b>



<b>Financieringsactiviteiten</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b><i>Ingaand</i></b>		
Nieuw e te borgen leningen	40.000	41.000
Ontvangen w aarborgsommen	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>40.000</b>	41.000
<b><i>Uitgaand</i></b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	<u>-33.000</u>	<u>-26.200</u>
	<b>-33.000</b>	-26.200
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.000</b>	14.800
Mutatie liquide middelen	<b>-10.215</b>	<b>6.673</b>
Liquide middelen per 1 januari	7.111	438
Liquide middelen per 31 december	<b>-3.103</b>	7.111
Mutatie liquide middelen	<b>-10.214</b>	<b>6.673</b>

## Balans niet-DAEB tak per 31 december 2020

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

	2020	2019
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	95.589	88.165
Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	95.589	88.165
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	227	221
<b>Financiële vaste activa</b>		
Andere deelnemingen	7	7
Latente belastingvordering	183	204
<i>Som der vaste activa</i>	<u>96.006</u>	<u>88.597</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	234
Overige voorraden	<u>4</u>	<u>4</u>
	4	238
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	33	37
Overige vorderingen	14	14
Overlopende activa	<u>38</u>	<u>24</u>
	85	75
<b>Liquide middelen</b>	4.127	0
<i>Som der vlottende activa</i>	<u>4.216</u>	<u>313</u>
<b>Totaal activa</b>	<u>100.222</u>	<u>88.910</u>

	2020	2019
<b>Passiva</b>		
<b><i>Eigen vermogen</i></b>		
Herw aarderingsreserve	63.959	56.834
Overige reserves	<u>14.725</u>	<u>8.836</u>
	<b>78.684</b>	65.670
<b><i>Voorzieningen</i></b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen	936	1.035
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	<u>21</u>	<u>19</u>
	<b>957</b>	1.054
<b><i>Langlopende schulden</i></b>		
Overige schulden	71	70
Interne lening	<u>20.060</u>	<u>21.060</u>
	<b>20.131</b>	21.130
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>		
Schulden aan leveranciers	167	260
Belastingen en premies sociale verzekeringen	150	274
Liquide middelen	0	299
Overlopende passiva	<u>133</u>	<u>223</u>
	<b>450</b>	1.056
<b><i>Totaal passiva</i></b>	<b><u>100.222</u></b>	<b><u>88.910</u></b>

## Winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2020

(in duizenden euro's)

	2020	2019
Huuropbrengsten	3.966	3.700
Opbrengsten servicecontracten	175	140
Lasten servicecontracten	-244	-184
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-245	-347
Lasten onderhoudsactiviteiten	-931	-870
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-175</u>	<u>-217</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.546</b>	<b>2.223</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.640	-6
Toegerekende organisatiekosten	-1	-2
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-5.686</u>	<u>0</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>953</b>	<b>-8</b>
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	-81	-1.245
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.647	7.360
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>12</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>10.566</b>	<b>6.127</b>
Opbrengst overige activiteiten	6	8
Kosten overige activiteiten	<u>-11</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-5</b>	<b>8</b>
Overige organisatiekosten	-105	-113
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-843</u>	<u>-996</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-838</b>	<b>-994</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>13.117</b>	<b>7.243</b>
Belastingen	-103	715
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>13.014</b>	<b>7.958</b>

## Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2020

(in duizenden euro's)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	3.747	3.962
Vergoedingen	181	0
Overige bedrijfsontvangsten	6	6
Renteontvangsten	<u>0</u>	<u>5</u>
Saldo ingaande kasstromen	3.934	3.973
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-339	-355
Onderhoudsuitgaven	-800	-544
Overige bedrijfsuitgaven	-572	-378
Rente-uitgaven	-2	0
Rente interne lening Daeb --> Niet-Daeb	-842	-996
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-3	-3
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo uitgaande kasstromen	-2.558	-2.275
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>1.376</u>	<u>1.697</u>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>M VA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ongelegenheden	4.713	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.713	-
<b>M VA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	0	0
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	-47	-79
Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden	-361	0
Investerings overig	-28	-32
Externe kosten bij verkoop	<u>-228</u>	<u>-6</u>
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-664	-117
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<u>4.049</u>	<u>-117</u>

	2020	2019
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<i><b>Ingaand</b></i>		
Ontvangen w aarborgsommen	1	0
<i><b>Uitgaand</b></i>		
Aflossing ongeborgde leningen	-1.000	-3.850
Terugbetaalde w aarborgsommen	0	-4
	-1.000	-3.854
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-999</b>	<b>-3.854</b>
Mutatie liquide middelen	<b>4.426</b>	<b>-2.274</b>
Liquide middelen per 1 januari	-299	1.974
Liquide middelen per 31 december	<b>4.127</b>	-299
Mutatie liquide middelen	<b>4.426</b>	<b>-2.273</b>

---

## Ondertekening van de jaarrekening.

### **Bestuur**

De jaarrekening van Bo-Ex is opgesteld door het bestuur op 28 juni 2021

Drs. Marije Eleveld RA  
Directeur- bestuurder

### **Raad van commissarissen**

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 28 juni 2021

Hr. J. de Leeuw  
Voorzitter

Hr. E. Meijerman  
Vice voorzitter

Hr. C. Veldhuijsen  
Lid

Mw. H. van Duin  
Lid

Mw. J. van Vliet – Eppinga  
Lid

## Overige gegevens

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Bo-Ex zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.



## Overzicht kerngegevens

	2020			2019		
	Daeb	Niet-Daeb	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
<b>Aantal verhuureenheden</b>						
Zelfstandige huurwoningen:						
- goedkoop	1.226	0	1.226	1.482	0	1.482
- betaalbaar	4.683	3	4.686	4.528	0	4.528
- duur tot huurtoeslaggrens	1.641	6	1.647	1.066	0	1.066
- duur boven huurtoeslaggrens	462	220	682	688	229	917
Totaal zelfstandige huurwoningen	8.012	229	8.241	7.764	229	7.993
Onzelfstandige huurwoningen:						
- onzelfstandige wooneenheden	644	0	644	1.042	0	1.042
- Intramuraal zorgvastgoed	165	0	165	165	0	165
Totaal onzelfstandige huurwoningen	809	0	809	1.207	0	1.207
Totaal wooneenheden	8.821	229	9.050	8.971	229	9.200
Niet wooneenheden						
- parkeervoorzieningen	0	632	632	0	761	761
- maatschappelijk onroerend goed	70	0	70	69	0	69
- bedrijfsmatig onroerend goed	1	172	173	0	178	178
Totaal niet wooneenheden	71	804	875	69	939	1.008
Totaal verhuureenheden	8.892	1.033	9.925	9.040	1.168	10.208
Gewogen aantal verhuureenheden (methodiek Aedes-benchmark)						9.401

**Mutaties in het bezit**

Wooneenheden						
- Verkoop aan toekomstige bewoners	-19	-3	-22	-20	0	-20
- Nieuw bouw	82	0	82	92	0	92
- Overige mutaties	3	3	6	1	0	1
Niet wooneenheden						
- Verkoop aan toekomstige gebruikers	0	0	0	0	0	0
- Overige mutaties	-214	-135	-349	0	-1	-1
Totaal mutaties	-148	-135	-283	73	-1	72

**Verhuurgegevens zelfstandige huurwoningen**

Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,47%	0,03%	0,50%	0,42%	0,04%	0,46%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	0,43%	0,05%	0,48%	0,42%	0,04%	0,46%
Huurderving als gevolg van projectleegstand	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	0,09%	0,00%	0,09%	0,21%	0,02%	0,23%
Mutatiegraad	6,15%	10,62%	6,27%	11,51%	7,71%	11,08%
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	2,72%	3,06%	2,74%	1,75%	1,94%	1,76%

**Prijs en kwaliteit zelfstandige huurwoningen**

Gemiddelde aantal punten wooneenwaardering	154,37	204,91	155,78	149,62	203,11	151,16
Gemiddelde netto huurprijs	562,65	1.046,65	576,10	539,13	1.021,59	552,95
Gemiddelde huurprijs per punt	3,64	5,11	3,70	3,60	5,03	3,66
Huurprijs in % tot maximaal redelijke huurprijs	69,93%	96,89%	70,68%	71,34%	97,96%	72,10%

	2020	2019
<b>Kengetallen WSW</b>		
Loan to Value	43,9%	51,5%
ICR (Interest Coverage Ratio)	1,45	1,54
Solvabiliteit ( op basis van beleidsw aarde )	54,6%	45,7%
Dekkingsratio	21,7%	25,8%
<b>Financiële continuïteit</b>		
Liquiditeit (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	-0,57	-0,69
Solvabiliteit (op basis van marktw aarde in verhuurde staat)	77,3%	72,2%
Rentabiliteit totaal vermogen	19,6%	12,8%
Rentabiliteit eigen vermogen	25,1%	16,5%
Marktw aarde verhuurde staat / WOZ w aarde	92,9%	89,6%
<b>Balans en winst-en-verliesrekening per verhuureenheid</b>		
Eigen vermogen	146.929	112.441
Leningportefeuille	40.699	39.268
Beleidsw aarde	92.620	76.265
Marktw aarde	187.760	152.191
WOZ-w aarde	202.161	169.808
Balanstotaal	189.958	155.786
Jaarresultaat	32.521	18.400
Exploitatieresultaat	2.898	2.511
Huuropbrengsten	6.534	6.184
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	510	625
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.760	1.905
Rentelasten	1.461	1.517
Leefbaarheid	142	112
<b>Personeel</b>		
Aantal medewerkers in FTE per ultimo	92,1	91,9
Ziekteverzuim in %	5,76%	8,19%

## 15. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Bo-Ex '91 per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2020;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2020;
- ▶ 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

#### Onze controle-aanpak

##### Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Bo-Ex '91 betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de stad Utrecht. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude, het niet-naleven van wet- en regelgeving of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging 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.

Vanwege de COVID-19 maatregelen hebben wij gedurende de controle van 2020 in mindere mate of geen bezoek kunnen brengen aan het bestuur en de werkorganisatie, om bijvoorbeeld de operationele activiteiten te bespreken, procescontroles en relevante delen van de controledocumentatie ter plaatse te valideren of belangrijke aangelegenheden op locatie te bespreken. Wij hebben in deze buitengewone omstandigheden voornamelijk gebruik gemaakt van video-conference calls en schriftelijke informatie-uitwisseling. Daarnaast heeft een frequenter contact met het bestuur, de manager financiën, de controller en onze jarenlange kennis van de toegelaten instelling er in belangrijke mate aan bijgedragen om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 24 miljoen.
Toegepaste benchmark	1,75% van het eigen vermogen per 31 december 2020 (afgerond).
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteits(ratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de levensvatbaarheid van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,2 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

#### Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit, de controle van WNT-verantwoordingen en belastingsspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en de controle van de toelichting van de reële waarde van langlopende schulden.

#### Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

##### Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Het niet-naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere consequenties voor de toegelaten instelling die een materieel effect kunnen hebben op de jaarrekening.

##### Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Om de risico's op afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude te identificeren en in te schatten, verwerven wij inzicht in de toegelaten instelling en haar omgeving, met inbegrip van de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het bestuur interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij onderzoeken de interne beheersing niet met als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager financiën, controller en de raad van commissarissen. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, afwijkingen die voortkomen uit oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Ook hebben wij overwogen of de oordeelsvorming en beslissingen bij de bepaling van de beleidswaarde wijzen op een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang. In het proces van identificatie van frauderisico's hebben wij overwogen of de COVID-19 pandemie tot specifieke frauderisicofactoren leidt doordat interne beheersing minder effectief is vanwege werken op afstand, ziekteverzuim, reorganisatie, druk op inkooporganisatie, routinematige doorbreking van interne beheersmaatregelen door bestuur en cybersecurity risico's.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Verder hebben wij schattingen beoordeeld op tendenties met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in de paragraaf "Oordelen en schattingen" in de grondslagen van waardering in de jaarrekening 2020. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte fraude risico's resulteerden niet in een specifiek kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze beoordeling van het frauderisico en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

#### **Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving**

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennis genomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

#### **Continuïteitsveronderstelling**

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of de toegelaten instelling voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te voldoen.

Wij overwogen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

### Algemene controlewerkzaamheden

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ 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 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.

### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

#### Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1,77 miljard, wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Stichting Bo-Ex '91.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Bo-Ex '91 past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, alsmede de studenteneenheden zoals toegelicht in de grondslagen van waardering in de jaarrekening 2020 onder "(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie" en nader toegelicht in de toelichting op de balans onder "Vastgoedbeleggingen" - 1. "DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie". In de toelichting is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2020.



## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Dit geldt uiteraard ook voor de invoerparameters inzake de wooneenheden die zijn verkregen uit de uitruil met Stichting Studenten Huisvesting (SSH) die per 31 december is geëffectueerd en is toegelicht in het bestuursverslag. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen.

Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- ▶ het vaststellen dat de door Stichting Bo-Ex '91 gehanteerde basis versie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling;
- ▶ het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Bo-Ex '91 en het controleren van de certificering van het door Stichting Bo-Ex '91 gehanteerde rekenmodel;
- ▶ het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:
  - ▶ macro- economische parameters;
  - ▶ complexindeling;
  - ▶ bouwjaren;
  - ▶ gebruiksoppervlakten;
  - ▶ WOZ-waarde;
  - ▶ overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracthuren en mutatiekans.

Waarbij wij bij de toetsing van de brondata significante aandacht hebben besteed aan de brondata van de wooneenheden die zijn verkregen uit de uitruil met SSH per 31 december 2020.

- ▶ het evalueren van de door Stichting Bo-Ex '91 opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2019 en 31 december 2020 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens;
- ▶ wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2020;
- ▶ Het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed en de studenteneenheden de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek. Hierbij hebben wij de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en de aard, diepgang en uitkomsten van externe taxaties gevalideerd met behulp van eigen vastgoedwaarderingsexperts.

### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

### Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>In de toelichting van de grondslagen van waardering in de jaarrekening 2020 "Beleidswaarde" is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de toelichting op de balans onder "Vastgoedbeleggingen" - "Beleidswaarde". Tevens is in het bestuursverslag onder "9. Financiële continuïteit" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Bo-Ex '91 gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder "9. Financiële continuïteit".</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).</li> </ul>

### Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	<p>Wij hebben specifieke aandacht gehad voor de meerjarenbegroting voor kwaliteit (onderhoud) en onder meer een retrospectieve beoordeling uitgevoerd op eerdere inschatting van onderhoudskosten op basis van gerealiseerde onderhoudskosten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);</li> <li>▶ de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;</li> <li>▶ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;</li> <li>▶ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag;
- ▶ het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ de overige gegevens;
- ▶ het overzicht kerngegevens.

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 36 en 36a 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 artikel 17 van 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, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen op 19 juni 2017 benoemd als accountant van Stichting Bo-Ex '91 vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

## **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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur 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 fouten of fraude 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie "Onze controle-aanpak" hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

### **Communicatie**

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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 28 juni 2021

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. A.D. Knoop RA

### 1 Conditie

De machtiging om de controleverklaring openbaar te maken wordt gegeven onder de volgende condities:

- ▶ Indien na het verlenen van deze machtiging feiten en omstandigheden bekend worden die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept, is nader overleg met de accountant noodzakelijk.
- ▶ De machtiging heeft betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het ten behoeve van de algemene vergadering uit te brengen verslag, waarin ook de opgemaakte jaarrekening wordt opgenomen.
- ▶ De machtiging heeft ook betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het bij het handelsregister te deponeren verslag, mits de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt.
- ▶ De voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening waarin op grond van artikel 2:397 BW vereenvoudigingen zijn aangebracht, dient te zijn ontleend aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening. Een concept van deze voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening dient aan ons ter inzage te worden gegeven.
- ▶ De controleverklaring kan ook worden toegevoegd indien de jaarrekening op elektronische wijze, bijvoorbeeld op internet, wordt openbaar gemaakt. Deze jaarrekening dient de volledige jaarrekening te zijn en deze dient goed te zijn afgescheiden van andere gelijktijdig elektronisch openbaar gemaakte informatie.
- ▶ Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is voor het opnemen van de controleverklaring daarbij opnieuw toestemming van de accountant nodig.

### 2 Toelichting op de condities

#### 2.1 Raad van commissarissen en raad van bestuur

De accountant zendt zijn controleverklaring doorgaans aan de raad van commissarissen en de raad van bestuur. Dit is in overeenstemming met Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) dat in artikel 393 onder meer zegt: "De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring". "De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de raad van commissarissen en aan het bestuur."

#### 2.2 Algemene vergadering

Openbaarmaking van de controleverklaring is slechts toegestaan na uitdrukkelijke toestemming van de accountant. In dit kader wordt onder openbaarmaking verstaan het beschikbaar stellen voor het publiek, dan wel aan een zodanige kring van personen dat deze met het publiek gelijk is te stellen. Verspreiding onder aandeelhouders c.q. leden valt ook onder dit begrip openbaar maken, zodat voor het opnemen van de controleverklaring in het verslag dat aan de algemene vergadering wordt uitgebracht machtiging van de accountant nodig is.

#### 2.3 Controleverklaring plus verantwoording

De machtiging heeft betrekking op publicatie in het verslag waarin tevens is opgenomen de jaarrekening waarop de controleverklaring betrekking heeft. Deze conditie stoelt op de beroepsregels die zeggen dat het de accountant verboden is toestemming te geven tot openbaarmaking van zijn verklaring anders dan tezamen met de verantwoording waarop die verklaring betrekking heeft. De accountant zal ook altijd de overige inhoud van het verslag willen zien, omdat het hem niet toegestaan is toestemming tot openbaarmaking van zijn verklaring te verlenen indien door de inhoud van de gezamenlijk openbaar gemaakte stukken een onjuiste indruk omtrent de betekenis van de jaarrekening wordt gewekt.

#### 2.4 Gebeurtenissen tussen datum controleverklaring en algemene vergadering

Aandacht dient geschonken te worden aan het feit dat zich tussen de datum van de controleverklaring en de datum van de algemene vergadering waarin omtrent de vaststelling van de jaarrekening wordt beslist, feiten of omstandigheden kunnen voordoen die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept. De accountant dient namelijk op grond van COS 560 controlewerkzaamheden te verrichten die er op gericht zijn toereikende controle-informatie te verkrijgen dat alle gebeurtenissen voor de datum van de controleverklaring die aanpassing van of vermelding in de jaarrekening vereisen, zijn gesignaleerd.

Indien de accountant gebeurtenissen ter kennis komen, die van materiële betekenis kunnen zijn voor de jaarrekening, dient de accountant te overwegen of die gebeurtenissen juist zijn verwerkt en toereikend zijn vermeld in de toelichting bij de jaarrekening. Als de accountant tussen de datum van de controleverklaring en de datum dat de jaarrekening openbaar wordt gemaakt, kennis neemt van een feit dat de jaarrekening materieel zou kunnen beïnvloeden, dient de accountant te beoordelen of de jaarrekening moet worden gewijzigd, de kwestie te bespreken met de leiding en te handelen zoals op grond van de omstandigheden noodzakelijk is.

#### 2.5 Handelsregister

De jaarrekening wordt (bij onder titel 9 BW2 vallende rechtspersonen samen met het jaarverslag en de overige gegevens) overgelegd aan de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist over de vaststelling van de jaarrekening. Pas na de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is sprake van een vennootschappelijke jaarrekening. Deze jaarrekening zal in de regel in ongewijzigde vorm worden vastgesteld. Aan de vennootschappelijke jaarrekening moet als onderdeel van de overige gegevens de controleverklaring worden toegevoegd. De tekst hiervan is normaal gesproken identiek aan de eerder afgelegde controleverklaring. Het is de vennootschappelijke jaarrekening die samen met het jaarverslag en de overige gegevens bij het handelsregister wordt openbaar gemaakt. Onder de overige gegevens behoort dan te zijn opgenomen de controleverklaring die behoort bij de volledige jaarrekening. Indien de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt, kan de controleverklaring worden toegevoegd aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening en bij tijdige deponering van het verslag ten kantore van het handelsregister als onderdeel van dit verslag worden openbaar gemaakt.

#### 2.6 Openbaarmaking op andere wijze

De jaarrekening kan ook worden openbaar gemaakt op andere wijze dan door deponering bij het handelsregister. De controleverklaring kan ook dan worden toegevoegd, mits het gaat om openbaarmaking van de volledige jaarrekening. Indien een deel van een jaarrekening dan wel een verkorte jaarrekening openbaar wordt gemaakt, is het niet toegestaan dat daarbij enigerlei door de accountant gegeven mededeling wordt openbaar gemaakt, tenzij:

- a. hij tot het oordeel is gekomen dat in de gegeven omstandigheden het desbetreffende stuk toereikend is; of
- b. op grond van wettelijke voorschriften met openbaarmaking van het desbetreffende stuk kan worden volstaan.

Indien niet de volledige jaarrekening wordt openbaar gemaakt, is nader overleg met de accountant noodzakelijk. Bij het opnemen van de jaarrekening en de controleverklaring op internet dient gewaarborgd te worden dat de jaarrekening goed is afgescheiden van andere informatie op de internetsite. De scheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarrekening in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarrekening verlaat.

#### 2.7 Opnemen in een ander stuk

Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is sprake van een nieuwe openbaarmaking en is opnieuw toestemming van de accountant nodig. Een voorbeeld van deze situatie is de publicatie van een emissieprospectus met daarin opgenomen de jaarrekening, nadat dezelfde jaarrekening tezamen met de andere jaarstukken is gedeponerd bij het handelsregister. Voor elke nieuwe openbaarmaking is dus opnieuw toestemming van de accountant nodig.

#### 2.8 Gebeurtenissen na de algemene vergadering

Indien na de vaststelling van de jaarrekening feiten en omstandigheden bekend zijn geworden waardoor de jaarrekening niet langer het wettelijk vereiste inzicht geeft, moet niettemin de bij de vastgestelde jaarrekening afgegeven controleverklaring worden gehandhaafd, evenals de bij het handelsregister neergelegde controleverklaring. In dat geval dient de rechtspersoon over deze feiten en omstandigheden een mededeling bij het handelsregister te deponeren, voorzien van een controleverklaring. Ook in deze situatie is nader overleg met de accountant noodzakelijk.