



Bestuursverslag 2016
&
Jaarrekening 2016

Vastgesteld in de vergadering
van de Raad van Commissarissen
19 juni 2017

Inhoud

Algemene informatie.....	5
Werkgebied, doel	5
Voorwoord	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	8
De leidende onderwerpen in 2016.....	8
De samenstelling van de Raad.....	9
Zelfevaluatie	10
Onafhankelijkheid	10
Honorering voor 2016.....	10
Permanente educatie (PE)	11
Governancecode woningcorporaties 2015	11
Doorkijk naar 2017	11
1. Ontwikkelingen	12
Ondernemingsplan 2016-2020	12
De missie van Bo-Ex	13
Scheidingsplan DAEB / niet-DAEB.....	14
Prestatieafspraken 2017 – 2020.....	15
Vooruitblik 2017.....	15
Visitatie.....	16
Samenvatting maatschappelijke visitatie Bo-Ex '91	17
Reflectie op Bestuursverslag 2015.....	19
2. Betrokkenheid van bewoners	20
Huurdersorganisatie STOK	21
Overige activiteiten.....	22
3. Klantvisie	24
Geschillen Adviescommissie	24
4. Bijzondere doelgroepen.....	26
5. Betaalbaarheid	28
Betaalbaarheid	28
Huren.....	29
Huurbetaling	31
Bijeenkomsten huurtoeslag	32
6. Beschikbaarheid	33
De woningvoorraad	34
Nieuwbouw.....	35
Verhuringen.....	36
7. Duurzaamheid	39
Investeringsprogramma.....	39

Labelstappen.....	39
Energiebesparingscampagne.....	40
Onderzoek en ontwikkeling	40
8. Kwaliteit	41
Visie op kwaliteit.....	41
Renovatie	42
Onderhoud	43
Veiligheid en gezondheid	44
9. Leefbaarheid.....	45
Activiteiten	45
10. Organisatie	48
Organisatiestructuur	48
Personeel	49
Overige activiteiten.....	50
Benchmark	51
Bestuur	51
11. Governance	52
Toezichtskaders	52
Interne controle	53
Risicomanagement.....	54
Meldregeling voor misstanden.....	57
12. Financiële continuïteit.....	58
Externe toezichthouders.....	59
Financieel beheer.....	59
Beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde.....	60
Jaarresultaat 2016.....	61
13. Treasury	64
Risico's	64
Administratieve organisatie	66
Leningportefeuille	66
Beleggingsportefeuille	66
Financiële positie.....	67
Ontwikkeling van het vermogen	67
Kasstroomoverzicht 2016.....	68
Toekomstperspectief	69
14. Verbindingen	71
15. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur	72
Raad van Commissarissen.....	72
Bestuur en management	73

16. Jaarrekening 2016	75
Balans per 31 december 2016	76
Winst-en-verliesrekening over 2016.....	78
Kasstroomoverzicht over 2016.....	79
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2016	81
Toelichting op de balans per 31 december 2016	98
Toelichting op de winst en verliesrekening over 2016.....	117
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	130
Overzicht kerngegevens	134

Algemene informatie

Naam:	: Stichting Bo-Ex '91
Gevestigd	: Utrecht
Kantooradres	: Jan Cornelisz Maylaan 18 3526 GV Utrecht
Postadres	: Postbus 3151 3502 GD Utrecht
E-mailadres	: stichting@boex.nl
Website	: www.boex.nl
Datum oprichting	: 28 juni 1907
Koninklijk Besluit toelating	: nr 501 d.d. 25 juli 1907
Inschrijving Kamer van Koophandel en Fabrieken te Utrecht	
Stichtingsregister	: S 181228
Handelsregister	: H 30002710
Statuten d.d.	: 17 november 2016
Woningvoorraad ultimo 2016:	: 10.173 verhuureenheden, waarvan 8.998 woningen

Werkgebied, doel

Statuten artikel 3:

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

Bo-Ex is ontstaan uit diverse kleinere Utrechtse woningbouwverenigingen en stichtingen. In eerste instantie was Bo-Ex een werkmaatschappij voor diverse woningbouwverenigingen en woningstichtingen. Vandaar de naam Bo-Ex: Bouw en Exploitatie van woningen. Sinds de laatste fusie in 1991 luidt de formele naam Stichting Bo-Ex '91. Het statutaire werkgebied is de gemeenten De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Maarssen, Maartensdijk, Nieuwegein, Utrecht, Vianen en Vleuten-De Meern. Primair belanghebbenden zijn de huurders van Bo-Ex en de gemeente Utrecht.

Bo-Ex wordt bestuurd door een eenhoofdig Bestuur. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen. Deze Raad heeft minimaal 5 en maximaal 7 leden. Anno 2016 heeft de Raad van Commissarissen 5 leden.

Voorwoord

Halverwege 2015 is de nieuwe Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht geworden. Voor de woningcorporaties bracht dit grote wijzigingen met zich mee. Zoals dat werd voorzien leverde de implementatie van alle vereisten uit deze nieuwe wet- en regelgeving erg veel werkzaamheden op. En “tijdens de verbouwing ging de verhuur gewoon door”. Dit zorgde er, naast nog andere zaken, voor dat 2016 een erg hectisch jaar was.

De gehele *Governancestructuur*, met statuten en reglementen, is volledig herzien en opnieuw opgezet. Door de Raad van Commissarissen werd onder andere een auditcommissie en een remuneratiecommissie ingesteld. De statuten en het Reglement financieel beleid en beheer behoeften goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties. Deze is ook verkregen.

Een andere belangrijk verplichting uit de Woningwet is de *scheiding* tussen het sociale bezit (DAEB) en het commerciële bezit (niet DAEB). De scheiding tussen deze twee “takken” dient met ingang van 2018 in de administratie te zijn verwerkt. De woningcorporatie moest een concept scheidingsplan aanbieden aan de gemeente(n) waar de woningcorporatie bezit heeft en aan de huurdersorganisatie(s). Deze konden daarop hun zienswijze kenbaar maken. We hebben ons scheidingsplan voorgelegd aan de gemeenten Utrecht en Nieuwegein en aan onze huurdersorganisatie STOK. Alle drie hebben een positieve zienswijze gegeven op het plan. Daarna is het concept plan, samen met de prognose-informatie, ingediend bij de Autoriteit.

Een ander belangrijk en zeer omvangrijk onderwerp was de *waardering* van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Pas laat in het jaar (begin december) is het definitieve Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde door het ministerie beschikbaar gesteld. Daarna zijn in een korte tijd door externe taxateurs de noodzakelijke taxaties verricht. Met betrekking tot de verwerking van vergelijkende cijfers in de Jaarrekening zijn zelfs pas in februari 2017 nadere voorschriften gekomen. De tijdsdruk voor het opstellen van de jaarrekening was mede hierdoor erg groot.

In 2016 is een nieuw *Ondernemingsplan 2016 – 2020, “Thuis geven”* vastgesteld. Dit is volledig afgestemd op de nieuwe Woningwet, de Woonvisie van de gemeente Utrecht en de gemaakte Prestatieafspraken. In dit plan worden themagewijs onze doelen en doelstellingen voor de middellange toekomst benoemd. Betaalbaarheid heeft in dit plan de hoogste prioriteit, op de voet gevolgd door Beschikbaarheid en Duurzaamheid. Deze prioritering wordt gedeeld door onze huurdersorganisatie STOK en de gemeente Utrecht. Met onder andere deze belanghebbenden zijn gesprekken gevoerd die waardevolle inzichten gaven voor het opstellen van “Thuis geven”.

Een andere bijzondere activiteit was de *visitatie*. In de Woningwet zijn de woningcorporaties verplicht om iedere vier jaar een visitatie uit te voeren. Overigens was dit voor ons al de derde visitatie. In december heeft de visitatiecommissie haar rapport uitgebracht. Met gepaste blijdschap en trots hebben we kennis genomen van de inhoud van het visitatierapport. De resultaten zoals die zijn weergegeven in het visitatierapport stemmen tot tevredenheid en zijn een compliment aan alle medewerkers van Bo-Ex.

Betrouwbaar, sociaal en betrokken zijn de belangrijkste kernwaarden die de belanghebbenden ons toe dichtten. Deze kernwaarden komen, volgens de commissie, terug in vrijwel alle gesprekken die zijn gevoerd. Dit doet ons nog meer plezier dan de mooie cijferlijst. Het sluit goed aan bij de wijze waarop we onze missie willen realiseren en de kernwaarden die we zelf hanteren.

Eind november 2016 zijn aanvullende *Prestatieafspraken*, in de vorm van een Addendum, gemaakt met de huurdersorganisatie STOK en de gemeente Utrecht. De belangrijkste afspraak is een experiment met betrekking tot (tijdelijke) huurverlaging voor huurders met een huur boven de aftoppingsgrenzen en een relatief laag inkomen. Deze afspraak die ook bij de andere woningcorporaties in Utrecht is gemaakt wordt in 2017 verder uitgewerkt. Met deze afspraak is nogmaals de prioritering van de Betaalbaarheid onderstreept. Een andere belangrijke afspraak was dat we ons zullen inzetten voor een energieneutrale woningvoorraad in 2030.

Eind december 2015 is een nieuw *automatiseringssysteem* ingevoerd. Ondanks een, in onze ogen, goede voorbereiding is de implementatie tegengevallen. Gecombineerd met personele tegenslagen is erg veel werk verzet om dit in goede banen te leiden. De werkdruk voor medewerkers werd hierdoor nog verder verhoogd. Onze medewerkers hebben hierbij een grote inzet en doorzettingsvermogen getoond. En dat is van grote waarde gebleken.

De heer Johan Klinkenberg meldde begin 2016 dat hij per 1 maart 2017 met pensioen zou gaan. De Raad moest voor eerst in 33 jaar op zoek naar een opvolgend Bestuur. De Raad deed dat op basis van een proces waarbij de gemeente en huurdersorganisatie bij het profiel; en de OR met het managementteam en zichzelf als geheel bij de selectie betrokken waren. In november 2016 werd ik op grond daarvan voorgedragen aan de Autoriteit woningcorporaties als zijnde Johans opvolger. Per 1 februari 2017 ben ik in dienst als directeur en tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 20 februari 2017 ben ik met ingang van 1 maart 2017 benoemd als het Bestuur.

2016 gaat de boeken in als een heel bijzonder jaar met een zeer grote werkdruk door alle zaken die speelden en waarvan hiervoor een indruk is gegeven. Aan het einde van het jaar kunnen we tevreden terugkijken. Alle “klussen” zijn geklaard en Bo-Ex ligt goed op koers waarvoor we waardering krijgen van onze belanghouders en belanghebbenden!

Utrecht, 19 juni 2017,

Drs. Marije Eleveld RA
Het Bestuur

Verslag van de Raad van Commissarissen

Toezichthouders van woningcorporaties horen een kritische houding te hebben tegenover de Bestuurders die ze controleren, oog te hebben voor de wensen van huurders, woningzoekenden en maatschappelijke partners. Ze dienen kijk te hebben op de effectiviteit en efficiency van de organisatie, kritisch zijn op kosten, inclusief de kosten van de directie en die van het eigen toezicht. Ze zullen zich altijd afvragen of iets beter kan, zelfs al gaat het best goed.

De leidende onderwerpen in 2016

Naast de normale bedrijfsvoering en de planontwikkeling voor de woningvoorraad, stond 2016 in het teken van de implementatie van de (nieuwe) Woningwet, de actualisatie van de Prestatieafspraken met de gemeente Utrecht, het nieuwe Ondernemingsplan en de werving en selectie van een opvolgende Bestuurder. Daarnaast is een vijfde commissaris geworven en heeft de Raad opdracht gegeven voor de maatschappelijke visitatie. In 2016 heeft de Raad tien vergaderingen met het Bestuur gevoerd.

Op het gebied van normale bedrijfsvoering heeft de Raad in ernstige bewoordingen haar ongerustheid uitgesproken over de gevolgen van het nieuwe bedrijfsautomatiseringssysteem. Na de omschakeling in december 2015 van het vorige naar het huidige automatiseringssysteem bleken de rapportagemogelijkheden lastig tot stand te brengen. Hoewel de verantwoordingsinformatie naar de wetgever goed opgeleverd kon worden, bleken de perioderapportages lastig leverbaar en onder de maat. Het Bestuur is hier op aangesproken en de Raad heeft de controlerend accountant opdracht gegeven om de kwaliteit van de informatie te toetsen. Het resultaat hieruit was dat de stuur- en verantwoordingsinformatie correct is en verbetering is ingezet, maar ook dat de totstandkoming bewerkelijk dus foutgevoelig is. Het Bestuur zal de perioderapportages blijvend verbeteren.

De implementatie van de Woningwet heeft voor ons meerdere uitwerkingsrichtingen. Enerzijds was het het aangrijpingspunt om toetsingskaders als zodanig te benoemen en opnieuw te formuleren: nieuwe statuten, nieuwe reglementen; en om losse beleidsdocumenten te actualiseren en bundelen. De Raad heeft uitvoerig deelgenomen aan de uitwerkingen van de implementatie. Meerdere themavergaderingen zijn hier aan gewijd. Een van de uitwerkingen is de benoeming van de

Auditcommissie per 29 juni 2016. Andere, meer op de Bestuur- en toezichtstructuur gerichte uitwerkingen zijn te vinden in wat binnen Bo-Ex de Ordner Toetsingskaders is gaan heten. Het vormt het geheel van beleidsuitspraken die de gewenste borging en ontwikkeling beschrijven en waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst door zowel het Bestuur als door de Raad.

Tijdens de bespreking van het concept ondernemingsplan, 20 april 2016, sprak de Raad de wens uit om de eigen visie van Bo-Ex meer te benadrukken. Op enkele terreinen liggen die anders dan de wetgever en de gemeente stellen. Dat mag dan duidelijk blijken. Net zoals dat duidelijk mag zijn voor wie Bo-Ex staat en ook: voor wie niet meer. In het verlengde hiervan: de Raad betoogde de positie van de huurder en diens betrokkenheid bij beleid nadrukkelijk in het Ondernemingsplan 'Thuis geven' te laten zien.

Het Bestuur, de heer Johan Klinkenberg, heeft aangegeven per 1 maart 2017 met pensioen te gaan en zijn functie beschikbaar te stellen. Na de selectie van een werving- en selectiebureau heeft de Raad de profielschets vastgesteld na interviews met de wethouder Wonen van Utrecht, de STOK, het managementteam en de Ondernemingsraad. De openbare werving startte op 1 juli 2016 en 53 kandidaten reageerden. Via een voorselectie door het werving- en selectiebureau zijn 16 kandidaten beoordeeld door de voltallige Raad.

De 6 kandidaten die daaruit overbleven spraken met het management en een afvaardiging van de Ondernemingsraad onder begeleiding van de selectiecommissie van de Raad. Op basis daarvan heeft de voltallige Raad drie kandidaten uitgenodigd voor het definitieve sollicitatiegesprek.

Unaniem heeft de Raad besloten om mevrouw drs. Marije Eleveld RA voor te dragen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) als zijnde de beoogd opvolger van Johan Klinkenberg. Op 8 december

2016 verleende de Aw haar positieve zienswijze over de geschiktheid en betrouwbaarheid van mevrouw Eleveld. In de RvC-vergadering van 20 februari 2017 is mevrouw Eleveld per 1 maart 2017 benoemd als het Bestuur van Stichting Bo-Ex '91.

Eind 2015 startte de openbare werving van het vijfde lid van de Raad. Gezocht werd naar een bedrijfskundige uit het vakgebied zorg & welzijn met affiniteit voor uitvoeringsvraagstukken. De reden voor dit vakgebied zit hem in de volume dat Bo-Ex heeft aan zorg & welzijn -gerelateerd woningbezit en om politieke ontwikkelingen voor die sector vroegtijdig te signaleren.

De werving voor de vacature binnen de Raad van Commissarissen leidde tot 56 kandidaten. De Raad heeft besloten om mevrouw drs. A.J. (José) van Vliet-Eppinga voor te dragen aan de Autoriteit woningcorporaties als lid voor de Raad van Commissarissen. Op 25 april 2016 ontvingen mevrouw Van Vliet en de Raad de positieve zienswijze van de Aw. De benoeming vond plaats in

de RvC-vergadering van 26 april 2016, met ingang van 27 april 2016.

In de tweede helft van 2016 onderging Bo-Ex haar derde maatschappelijke visitatie. De uitkomsten die de commissie heeft gerapporteerd vinden we heel positief. Het sterkt ons vertrouwen dat we een juiste koers varen die door onze belanghouders wordt gewaardeerd. De verbeter- en aandachtspunten zijn in januari 2017 besproken met de geïnterviewde belanghouders tijdens een gezamenlijke bijeenkomst. De bijeenkomst en de conclusies vormen een aanmoediging om verbeteringen door te voeren.

Verspreid over het jaar heeft de Raad, al dan niet in een afvaardiging, geplande gesprekken gevoerd met de wethouder Wonen van Utrecht, met STOK en met de Ondernemingsraad buiten aanwezigheid van het Bestuur.

De samenstelling van de Raad

Naam	Datum benoeming	Datum her-benoeming	Datum einde zittingstermijn	Functie
Hr. Drs. De Leeuw MBA, J.	10-12-2013	-	10-12-2017	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie
Hr. Meijerman, E.	22-04-2014	-	22-04-2018	Vice voorzitter RvC Voorzitter remuneratie-commissie
Hr. Drs. Veldhuysen, C.	23-09-2014	-	23-09-2018	Lid
Mw. Drs. Van Duin, H.M.A.	22-04-2015	-	22-04-2019	Lid Auditcommissie
Mw. Drs. Van Vliet – Eppinga A.J.	27-04-2016	-	27-04-2020	Voorzitter Auditcommissie

De Auditcommissie is op 29 juni 2016 benoemd en is daarna tweemaal in vergadering geweest met het Bestuur, de manager Financiën en de Businesscontroller. Aan de orde kwamen de kwaliteit van de perioderapportages; ontwikkelings- en investeringsvoorstellen voor nieuwbouw, renovaties en duurzaamheid; het reglement financieel beleid & beheer; het controleprotocol van Bo-Ex; het controleplan 2016 van de accountant; het Jaarplan 2017 met daarin opgenomen de

meerjarenbegroting; en tot slot de werving van de opvolgende accountant (het kantoor).

De remuneratiecommissie is bij de start van de werving van de opvolgende Bestuurder benoemd op 29 juni 2016. Haar vijf bijeenkomsten stonden in het teken van de procesgang naar de Autoriteit woningcorporaties inzake het nieuwe Bestuur en de arbeidsovereenkomst en de bezoldiging van het Bestuur. Daarnaast heeft de commissie de zelfevaluatie voorbereid.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen van Bo-Ex heeft besloten om de zelfevaluatie van 2016 voor de tweede keer op rij extern te laten begeleiden. Op 27 oktober 2016 heeft de Raad hier een avond aan besteed.

De zelfevaluatie heeft een goed niveau van diepgang bereikt op het gebied van de soft skills, aldus externe begeleider Stubbé. Dat wil zeggen dat de commissarissen elkaar uitgebreid bevraagd hebben op hun samenwerking als toezichhouders. Er is dan ook over en weer zorgvuldige feedback uitgesproken. De leden van de Raad vinden dat zij elkaar goed begrijpen en aanvoelen in hun taak bij Bo-Ex, mede vanwege de training over 'management drives' van de vorige zelfevaluatie. De 'hardere aspecten' van het toezichhouden zijn besproken in de recente visitatie en dit zal worden gerapporteerd in de visitatierapportage.

Uit het verslag blijkt:

- De Raad onderkent dat in het afgelopen jaar de inrichting van de governance, volgend op de nieuwe wetgeving, en daarmee de wisselwerking tussen raad en organisatie sterk in het teken heeft gestaan van de rol van de Raad als toezichhouder. De Raad neemt zich voor vanaf 2017 meer te letten op de invulling van de adviesfunctie.
- Er is afgesproken dat de inrichting en de structuur van de RvC-vergadering geagendeerd wordt met de nieuwe Bestuurder. De Raad wil graag dat de vergadering

verbindend werkt met het Bestuur en het managementteam.

- Voornemens zijn:
 - Kort en snel onderling reageren door de WhatsApp-groep te gebruiken;
 - meer tijd en aandacht besteden aan de voorbereiding voorafgaand aan de RvC-vergadering; en
 - actief reflecteren op de manier waarop de adviesfunctie wordt ingevuld met het Bestuur.

Tot slot zijn de relaties van de Raad met de Ondernemingsraad (OR) en met de huurdersorganisatie (STOK) tegen het licht gehouden. De Raad zou graag meer inhoudelijke gesprekken met de OR willen voeren. Als een positief voorbeeld hiervan benoemt de Raad de wijze waarop de OR heeft bijgedragen aan de werving en selectie van de nieuwe Bestuurder.

De relatie met STOK heeft het afgelopen jaar enigszins stil gestaan wegens interne zaken bij de STOK. De Raad heeft het STOK-bestuur al eind 2015 opgeroepen aan hun ter plekke zichtbare verdeeldheid te werken. Met het verbetertraject dat het STOK-bestuur met externe leiding doorloopt, waarbij het Bestuur de eerste voorzichtige resultaten daarvan bemerkt, spreekt de Raad de verwachting uit dat het STOK-bestuur een volwaardige vertegenwoordiging van onze belanghouders de huurders zal zijn.

Onafhankelijkheid

Door de Raad is in 2016, met name bij de benoeming van de nieuwe commissaris en tijdens de vergadering over het functioneren van de Raad, vastgesteld dat de leden van de Raad onafhankelijk zijn in de zin van de criteria zoals opgenomen in bepaling 3.27 van de Governancecode woningcorporaties 2015. Eveneens is geconstateerd dat in 2016 geen sprake is geweest van transacties of besluiten waarbij leden van de Raad en/of het Bestuur belangen hadden of hebben. Verder is gebleken dat in het kader van de interne integriteitscode en klokkenluidersregeling er geen melding is gemaakt van onregelmatigheden.

Honorering voor 2016

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht geworden. Daarna is door de minister een "Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting" vastgesteld en ingevoerd met specifieke (herzien) bezoldigingsmaxima. De bezoldiging van de nieuwe leden van de Raad is op basis hiervan vastgesteld. De bezoldiging van de overige leden van de Raad en het Bestuur past in de overgangsregeling 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 in twee jaar tijd 10 PE-punten te behalen startend per 2015. Bij benoemingen na januari 2015 wordt het minimum aantal PE-punten naar rato vastgesteld.

Voor 2015 & 2016 hebben de commissarissen van Bo-Ex het volgende aantal PE-punten behaald.

Het Bestuur heeft in 2016 19 PE-punten behaald. In 2015 waren dat er 35. Het Reglement PE schrijft voor dat het Bestuur 108 PE-punten dient te behalen in drie jaar, startend per 2015. Met het oog op zijn pensionering per maart 2017 heeft het Bestuur dispensatie gekregen om in 2016 minder PE-punten te behalen.

Naam	Behaalde	Te behalen
	PE-punten 2015 + 2016 = minimaal 10	PE-punten 2017 = minimaal 5
Hr. Drs. De Leeuw MBA, J.	30	5
Hr. Meijerman, E.	13	5
Hr. Drs. Veldhuysen, C.	19	5
Mw. Drs. Van Duin, H.M.A.	22	5
Mw. Drs. Van Vliet – Eppinga A.J.	4	5

Noot: de PE-methode hanteert een staffel op basis van de benoemingstermijn. Mevrouw Van Duin diende minimaal 8 PE-punten te behalen, mevrouw Van Vliet-Eppinga: 3

Governancecode woningcorporaties 2015

In haar vergadering van 22 september 2015 hebben de Raad en het Bestuur verklaard de Governancecode zonder uitzondering te hanteren. De aanpassing daarvan per november 2016, betreffende de benoemingstermijn van de accountant van 8 naar 10 jaar, doet daar niets aan af. Hantering van de Governancecode leidt er toe dat met ingang van controlejaar 2017 de dienstverlening van accountantskantoor KPMG wordt beëindigd. Ten aanzien van artikel 3.9 van de Governancecode, stond wegens de ophanden zijnde pensionering van het Bestuur het beoordelingsgesprek niet in het licht van diens functioneren, maar in het licht van kennisoverdracht.

Doorkijk naar 2017

Met de benoeming van mevrouw Eleveld als het Bestuur zal de Raad uitvoering geven aan haar voornemens die zij tijdens haar zelfevaluatie noteerde. Er is een reflectiedag gepland op 19 juni, na 100 dagen bestuurschap. Daarnaast gaat veel aandacht uit naar de kwaliteit van de informatie, naar het controleprotocol als onderdeel van de governance en naar het risicomanagement. De scheiding DAEB niet-DAEB en de betekenisgeving daarvan zal zijn beslag krijgen in de nieuwe jaarrekening(en).

De Raad zal in haar vergadering van 19 juni accountantskantoor EY als opvolger van KPMG benoemen. EY's aanvullende bevindingen zullen Bo-Ex helpen om de kwaliteit van de bedrijfsvoering en van ons toezicht te verbeteren.

Tot slot, maar niet limitatief, wordt de functie van voorzitter van de Raad besproken wegens het verstrijken van de eerste zittingstermijn van de heer De Leeuw.

Utrecht, 19 juni 2017,

Hr. Drs. J. de
Leeuw MBA

Hr. E. Meijerman,

Hr. Drs. C.
Veldhuysen

Mw. Drs. H. van
Duin

Mw. Drs. J. van
Vliet - Eppinga

1. Ontwikkelingen

In de miljoenennota's van 2015 en 2016 werd de voortgaande noodzaak van hervorming van de woningmarkt benadrukt. Tegelijk zien we op lokaal niveau bij de gemeente een toenemende zorg om de betaalbaarheid van het wonen en om toenemende segregatie. Aan corporaties is bij de Prestatieafspraken dan ook gevraagd om een gematigde huurontwikkeling en terughoudend beleid met betrekking tot verkoop en liberalisatie, juist in de 'betere' wijken. De zorg om betaalbaarheid heeft onder andere geleid tot een pilot huurmatiging (zie onder betaalbaarheid), waarbij huren, gelet op het inkomen van de huurder, worden verlaagd. De richting van het Rijk kent daarmee tegenstrijdigheden met die van de gemeente. Zolang woningcorporaties over voldoende middelen beschikken die niet in andere doelen moeten worden belegd, kan huurmatiging – en zelfs verlaging – worden gedragen. De vraag is wel hoe lang deze tegengestelde beleidsrichtingen, die ook een sterk financiële component hebben, voor Bo-Ex in één bedrijfsvoering vol te houden is. De komende kabinetsformatie zal daar mogelijk meer duidelijkheid over verschaffen

Ondernemingsplan 2016-2020

De totstandkoming

Al in juni 2014 startte het nadenken over het Ondernemingsplan 2016 – 2020. De herziening van de Woningwet zat er aan te komen. De termen DAEB en niet-DAEB ontstonden. De Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties startte haar onderzoek. Utrecht had net een nieuwe wethouder Wonen. De Prestatieafspraken met de gemeente Utrecht zouden in 2015 eindigen. De gemeente Utrecht startte met het schrijven van haar Woonvisie. En tot slot, het WSW vaardigde als 'hoeder van de borg' haar 27 risicobeheervragen uit. Veel was onbekend en ongewis. Besloten werd om op meer duidelijkheid te wachten.

Die kwam in de loop van 2015, zowel van de kant van de wetgever als vanuit de gemeente. De herziening van de Woningwet met afgeleide regelgeving was een feit. De Woonvisie van de gemeente Utrecht eveneens. Beide tonen heldere afbakening van de opdracht van woningcorporaties en heldere toezichtskaders. En eigenlijk niets nieuws. De beleidsterreinen en de beleidslijnen die we al in het voorgaand Ondernemingsplan noteerden bleven vrijwel gelijk, enkel de rangschikking was anders. We namen de rangschikking en prioritering van de Woonvisie over, voorafgegaan met aandacht voor onze huurders, want wonen begint bij mensen.

In het voorjaar van 2016 is het Ondernemingsplan 2016-2020 uitgeschreven, ondersteund door veel financiële scenario's en gegeven de (nieuwe) Prestatieafspraken met de gemeente Utrecht. Beide documenten werden gelijktijdig en parallel

ontwikkeld, de Prestatieafspraken zijn zodoende ingebed in het Ondernemingsplan.

De vaststelling

In de themabijeenkomst van 20 april 2016 heeft de Raad van Commissarissen haar taken als klankbord en raadgever genomen. Het concept van het Ondernemingsplan is volledig doorgenomen en besproken. Het Bestuur heeft de adviezen en suggesties gewogen, aanvullende financiële scenario's doorgerekend. Het Ondernemingsplan 'Thuis Geven' is op 21 juni 2016 door de Raad vastgesteld hangende het advies van huurdersorganisatie STOK.

Dat positief advies is op 21 oktober 2016 binnengekomen, voorzien van aanvullende suggesties. De suggesties hebben niet geleid tot aanpassing van het Ondernemingsplan. De motivering daarvoor is als volgt: De STOK geeft aan dat zij er ook is voor de huurders uit de hogere inkomensgroepen, wat "soms zal schuren met de prioriteit die Bo-Ex legt". STOK vindt dat Bo-Ex niet alleen betaalbare woningen moet aanbieden aan mensen met lage inkomens maar ook aan anderen die niet zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien. Bo-Ex heeft in haar missie gekozen om werkzaam te zijn voor de doelgroep van beleid zoals vastgelegd in de Woningwet. Dat is een heldere keuze. Bo-Ex is er niet voor huishoudens met hogere inkomens. De uitzondering hierop wordt gevormd door de voorraad van 230 niet-DAEB woningen. De STOK geeft hierbij aan af te willen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zij constateert dat Bo-Ex een ander standpunt heeft en dat deze

discussie dus elk jaar zal terugkomen. Zoals bij het vorige punt is onze missie hier ook leidend in. Dit is geen aanleiding om het Ondernemingsplan aan te passen.

De STOK wijst af dat Bo-Ex extra marges aanhoudt bij het financiële beleid. Dit heeft betrekking op de eigen normering met de veiligheids- en signaleringgrenzen. Ook dit standpunt is geen reden om het Ondernemingsplan aan te passen. Het is noodzakelijk om met dergelijke marges te werken zodat de financiële continuïteit gewaarborgd is. In het Addendum Prestatieafspraken 2017 – 2020 is deze interne normering “erkend” en vastgelegd. De STOK heeft op 23 november dit Addendum mede ondertekend.

De missie van Bo-Ex

De formulering van de missie van Bo-Ex is gebaseerd op een aantal keuzes:

- Bo-Ex is er voor de laagste inkomens (tot € 35.739 prijspeil 2016). In bijzondere gevallen huisvesten we ook hogere inkomens, bijvoorbeeld omdat een fysieke beperking huisvesting in een reguliere markt woning onmogelijk maakt.
- Bo-Ex levert woningen met een passende prijs in relatie tot kwaliteit én inkomen.
- Bo-Ex staat voor een kwaliteit van haar woningbezit die past bij haar taak. Dat betekent een kwaliteit die goed wonen mogelijk maakt, zonder daarin te overdrijven.
- Bo-Ex stuurt binnen haar beïnvloedingsfeer op lage energielasten voor bewoners. Hiermee kunnen de totale woonlasten worden beperkt.
- Bo-Ex pleegt haar inzet in samenspraak met haar belangrijkste belanghouders: onze huurders en de gemeente Utrecht.

De missie van Bo-Ex luidt:

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

De uitwerking

De inhoudsopgave van het Ondernemingsplan 2016-2020 toont hoe we de Prestatieafspraken, de Woningwet en onze missie incorporeren.

	Thema	Doel
1	Ontwikkelingen, missie en visie	<ul style="list-style-type: none"> • Focus op de doelgroep zoals verwoordt in de missie en gedefinieerd in Woningwet artikel 46. • Focus op wonen. • Doelmatige inzet van vermogen.
2	Betrokkenheid van bewoners	Huurders zijn betrokken bij beheer en beleid en hebben invloed op de woning en woonomgeving.
3	Klantvisie	Onze huurders kunnen erop rekenen dat we duidelijk zijn over wat we wel én wat we niet doen en er is ruimte voor maatwerk.
4	Doelgroepen	Goed en betaalbaar wonen voor mensen die behoren tot de bijzondere doelgroepen.
5	Betaalbaarheid	Bo-Ex levert betaalbare sociale huurwoningen aan de doelgroep.

6	Beschikbaarheid	Bo-Ex levert een zo groot mogelijke bijdrage aan het terugdringen van het tekort aan sociale huurwoningen.
7	Duurzaamheid	Bo-Ex zet zich in om in 2030 een energie neutrale woningvoorraad te hebben.
8	Kwaliteit van de woningvoorraad	Bo-Ex heeft een woningvoorraad die voldoet aan de eisen van de veiligheid, gezondheid en duurzaamheid en aan het 'Bo-Ex onderhoudslabel', mede gebaseerd op NEN 2767
9	Wonen & Zorg	Huurders zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen.
10	Organisatie & Governance	Bo-Ex beschikt over een organisatie en over medewerkers die zorgen dat haar doelen worden gerealiseerd. Bo-Ex is aantoonbaar in control.
11	Financiële continuïteit	Om onze DAEB en niet-DAEB activiteiten te kunnen verwezenlijken zorgen wij ervoor dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn.

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

Scheidingsplan DAEB / niet-DAEB

Met de inwerkingtreding van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om hun DAEB en niet-DAEB werkzaamheden te scheiden. DAEB is de afkorting voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. In de wet is vastgelegd wat onder deze diensten valt. Verder zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de administratieve- of juridische scheiding van de werkzaamheden. In het Btiv (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) zijn nadere voorschriften opgenomen met betrekking tot de scheiding. Belangrijk onderdeel in de procedure is dat de gemeenten waar de woningcorporatie bezit heeft en de huurdersorganisatie(s) zich door middel van een zienswijze uitspreken over het concept scheidingsplan. We hebben van de gemeenten Utrecht en Nieuwegein en van huurdersorganisatie STOK een positieve zienswijze ontvangen. Het scheidingsplan is daarna tijdig ter goedkeuring aan de Autoriteit woningcorporaties voorgelegd.

Hoofdpijnen van het scheidingsplan

Eén algemeen uitgangspunt is geformuleerd voor het scheidingsplan:

“Bo-Ex wil een zo groot mogelijke DAEB-woningvoorraad hebben als uitgangspunt voor de wensportefeuille en het scheidingsplan. Bo-Ex kent zichzelf geen taak of ambitie toe bij het niet-DAEB vastgoed. Deze voorraad moet dus zo klein mogelijk blijven. (Stand ultimo 2016: 230 woningen) Uitsluitend het wettelijk verplichte niet-DAEB bezit wordt ondergebracht in de niet-DAEB tak. Indien hiermee de niet-DAEB tak niet zelfstandig levensvatbaar en/of financierbaar is, zal er sprake zijn van overheveling van zo min mogelijk, kwalitatief geschikte DAEB woningen naar de niet-DAEB tak”.

In het scheidingsplan kiezen we voor een administratieve scheiding. Voor de bepaling van het type scheiding is gebruik gemaakt van een hulpmiddel dat voor dit doel was ontwikkeld. Deze vorm van scheiding bleek voor ons de meest eenvoudige en voordelige.

Vanuit een analyse van de doelgroep, de regionale woningmarkt en de door ons geformuleerde missie, visie en doelstellingen is een financieel haalbare en volkshuisvestelijke gewenste portefeuillestrategie (wensportefeuille per 1 januari 2027) opgesteld. Uitgangspunten hierbij zijn de gemeentelijke Woonvisie en de gemaakte Prestatieafspraken. Hierbij wordt in de DAEB tak gestreefd naar een verdeling van 58% beneden de eerste aftoppingsgrens, 12% tussen de eerste en de

tweede aftoppingsgrens en 30% boven de tweede aftoppingsgrens en beneden de liberalisatiegrens. Het is de ambitie om in de DAEB tak te groeien van 9.000 woningen in 2016 naar 9.800 woningen in 2027. Dit is (mede) gebaseerd op het uitgevoerde woningmarktonderzoek.

Verder is het uitgangspunt dat in 2020 de gehele woningvoorraad van Bo-Ex gemiddeld energielabel B heeft. In de periode daarna is uitgegaan van een energie neutrale woningvoorraad per 1 januari 2030. Voor deze gehele duurzaamheidsoperatie zijn de (geschatte) kosten ingerekend.

Bij de kwaliteit van de woningvoorraad is ervan uitgegaan dat per 1 januari 2027 de gehele woningvoorraad voldoet aan het intern geformuleerde kwaliteitsbeleid: “De Bo-Ex woning: Veilig, Gezond, Duurzaam en goed onderhouden”. In het scheidingsplan is zowel voor de DAEB tak als de niet DAEB tak aangetoond dat deze zelfstandig levensvatbaar en financierbaar is. Het scheidingsplan voldoet aan de financiële ratio's die de Aw stelt.

Prestatieafspraken 2017 – 2020

Begin maart 2016 zijn de Prestatieafspraken 2016 – 2019 door de gemeente Utrecht en Bo-Ex getekend. Onze huurdersorganisatie STOK heeft hier van afgezien. Zij waren van mening dat zij in het proces van de totstandkoming van de afspraken niet een volwaardige rol kon vervullen. Over de inhoud van deze Prestatieafspraken hebben we in het jaarverslag over 2015 verslag gedaan.

De Woningwet schrijft voor dat het maken van Prestatieafspraken een jaarlijks terugkerend proces is. De gemeente Utrecht, onze huurdersorganisatie STOK en Bo-Ex hebben daarom in 2016 overleg gevoerd over aanvullende afspraken. Dit proces is succesvol afgerond met de ondertekening door deze drie partijen van het “Addendum Prestatieafspraken 2017 – 2020” op 23 november 2016.

In hoofdlijn zijn de volgende aanvullende afspraken gemaakt:

- De grenzen die Bo-Ex aanhoudt om een verantwoord financieel beleid te voeren zijn vastgelegd.
- De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt bestemd voor de realisatie van het productieprogramma zoals dat is opgenomen in het Addendum.
- Voor huurders met een huur boven de aftoppingsgrenzen en een relatief laag inkomen gaat een experiment opgezet worden voor een (tijdelijke) huurverlaging.
- Bo-Ex zet zich in om de voorraad sociale huurwoningen en het aandeel kernvoorraad daarbinnen te laten groeien.
- In het kader van de energie neutrale stad Utrecht zal Bo-Ex zich inzetten om in 2030 te beschikken over een energie neutrale woningvoorraad. Vastgelegd is dat Bo-Ex hiervoor budgetten heeft gereserveerd in haar financiële meerjarenbegroting.

Vooruitblik 2017

Ons Ondernemingsplan met daar ingebed de Prestatieafspraken, vindt zijn uitvoering in het Jaarplan 2017. Het Jaarplan staat op onze website. Daarin valt te lezen dat, naast het in voorgaande paragraaf Prestatieafspraken 2017-2020 genoemde, de aandacht uitgaat naar:

- Bouwlocaties daadwerkelijk tot ontwikkeling brengen (thema Beschikbaarheid).
- Huurmatiging voor huurders die ‘niet passend’ wonen (thema Betaalbaarheid).
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen, in verhouding tot de wachttijd van de reguliere woningzoekende.
- Een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst met onze huurdersbelangenvereniging STOK.
- De klantvisie actualiseren om ons meer dan nu te ontwikkelen tot een klangerichte organisatie.
- Alle vrijkomende één- en tweekamer zelfstandige woningen door middel van loting toewijzen.

- Het laag houden van de huurachterstanden van onze huurders door bijtijds de vinger aan de pols te hebben.
- Sloop en vervangende nieuwbouw van twee wooncomplexen; draagvlak voor de renovatie van een complex; en de verkenning van hoe complex 507 in een gezamenlijk gedragen planontwikkeling te krijgen.
- Doorontwikkelen van precisieonderhoud en een nieuwe meerjaren onderhoudsbegroting.
- Het gemeentelijk werkprogramma “Wonen en zorg verbonden” handen en voeten geven en de methode van woonruimteverdeling daar op aanpassen.
- Het herkennen en het leren om te gaan met personen met verward gedrag; en met problematiek achter de voordeur.
- De kwaliteit van onze stuur-, verantwoording-, en risico informatie verbeteren.
- Aantoonbaar in control zijn.
- De financieel gezonde basis van Bo-Ex, als zeer belangrijke voorwaarde voor het realiseren van onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen, in stand houden. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het Jaarplan 2017 hoofdstuk 11.

Omstandigheden waarvan onze voornemens afhankelijk zijn betreffen:

- Verhoging van de Verhuurderheffing boven het gerekende percentage;
- Verregaande invloed op de corporatiekosten door de overheid;
- De onmogelijkheid om bouwlocaties te verwerven;
- Voortschrijdende bezuinigingen in de zorg- & welzijnsector; en
- Wettelijke aanpassingen.

Visitatie

In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties zich iedere vier jaar moeten laten visiteren. Bij een dergelijke visitatie moet een onderzoek worden verricht naar de resultaten van de werkzaamheden, zowel uit het oogpunt van het belang van de volkshuisvesting als van het maatschappelijke belang van die werkzaamheden, en de wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.

In de Governancecode woningcorporaties 2015 zijn een (beperkt) aantal voorwaarden aan de visitatie gesteld. Zo moet het visitatierapport op de website worden geplaatst, samen met een reactie daarop van het Bestuur en de Raad van Commissarissen. Het rapport moet worden besproken met de huurdersorganisatie en het college van B&W van de gemeente als belanghebbenden.

Na het voeren van selectiegesprekken met een drietal bureaus is besloten om de opdracht te verstrekken aan het bureau Cognitum uit Zeist. De visitatiecommissie fungeerde onder voorzitterschap van Peter Boelhouwer. Zijn twee collega-visitatoren waren Lex Mellink en Jan Wachtmeester.

Aanvullend op het uitgebreid documentenonderzoek sprak de visitatiecommissie met de wethouder Wonen en diens ambtelijke staf. Uiteraard is de huurdersorganisatie STOK geïnterviewd en leden van een aantal bewonerscommissies. Daarnaast is met de Raad van Commissarissen gesproken, met de Ondernemingsraad, met het management en

met het Bestuur. Ook een gevarieerde groep medewerkers is geïnterviewd. Tot slot zijn gesprekken gevoerd met de bestuurders van de collega-corporaties die in het Utrechtse werkzaam zijn en met bestuurders van de zorg- en welzijnsinstellingen die woon-, leef- en werkruimten van Bo-Ex afnemen.

De resultaten en de terugkoppeling

De resultaten zoals die zijn weergegeven in het visitatierapport stemmen tot tevredenheid en zijn een compliment voor alle medewerkers. Betrouwbaar, sociaal en betrokken zijn de belangrijkste kernwaarden die de belanghebbenden ons toe dichtten. Dit doet ons nog meer plezier dan de mooie cijferlijst. Ook met de leer- en verbeterpunten zijn we content. Die bieden richting om serieus door te ontwikkelen.

Op 18 januari 2017 zijn de resultaten uit het visitatierapport plenair besproken met de geïnterviewden. Onder leiding van de voorzitter van de visitatiecommissie is nader ingegaan op de leer-

en verbeterpunten voor Bo-Ex. Dat werd een geanimeerd en open gesprek waarin zaken als huurdersinvloed en de communicatie met onze huurders de boventoon voerden.

In de Bestuurlijke reactie op het visitatierapport hebben de Raad van Commissarissen en het Bestuur een korte beschouwing gegeven op de inhoud van het rapport. Zie onze website.

Op verzoek van Bo-Ex heeft de visitatiecommissie het visitatierapport samengevat. Deze is hierna onverkort overgenomen.

Samenvatting maatschappelijke visitatie Bo-Ex '91

Volgens de visitatiemethodiek 5.0 is Bo-Ex beoordeeld vanuit vier perspectieven: het presteren naar opgaven en ambities, het presteren volgens belanghebbenden, het presteren naar vermogen en de governance. Elk onderdeel bestaat uit verschillende onderwerpen die door de visitatiecommissie beoordeeld zijn. De oordelen zijn tot stand gekomen door het bestuderen van vele documenten en door het spreken met vele belanghebbenden van Bo-Ex. Het volledig rapport met alle bijlagen is voor iedereen in te zien op www.visitaties.nl

Bo-Ex is betrouwbaar, sociaal en betrokken

Betrouwbaar, sociaal en betrokken, dat zijn de belangrijkste kernwaarden die de belanghebbenden noemen wanneer zij aan Bo-Ex denken. Dit kwam terug in vrijwel alle gesprekken die de visitatiecommissie met de belanghebbenden heeft gevoerd. Alle belanghebbenden spreken, met uitzondering van een deel van de huurders, met ontzag over de inzet en prestaties van Bo-Ex. Zo presteert volgens de gemeente Utrecht Bo-Ex beter dan de andere Utrechtse corporaties. De enige kritische opmerking van de gemeente is dat er in het overleg met Bo-Ex meer sprake zou kunnen zijn van tweerichtingsverkeer, waarbij er al vanaf het begin gemeenschappelijk zou kunnen worden overlegd.

De huurders zijn over het algemeen zeer te spreken over de kwaliteit van het bezit en de wijze waarop Bo-Ex het onderhoud en de renovatie uitvoeren. Ook de communicatie met Bo-Ex medewerkers wordt als vriendelijk en plezierig ervaren. Naast de algemene waardering die de huurders uitspreken is er ook zeker nog ruimte voor verbetering. Zo kan met name de terugkoppeling van klachten en vragen worden verbeterd; huurders worden naar hun idee vaak te lang in het ongewisse gelaten bij ingewikkelde vraagstukken en ook het werk dat door derden wordt uitgevoerd zou volgens sommige huurders door Bo-Ex beter gecontroleerd dienen te worden.

De visitatiecommissie heeft via het Reputatie Quotiënt Model het algemene beeld dat de belanghebbenden hebben van Bo-Ex vastgesteld. De score van een 8 geeft aan dat Bo-Ex een goede reputatie heeft. Hoog zijn de scores voor financiële performance (7,9) en voor maatschappelijke betrokkenheid (7,9). Overigens maakt dit model geen formeel onderdeel uit van de visitatiemethodiek, maar biedt het Bo-Ex extra informatie.

Geen woorden maar daden

Bo-Ex kenmerkt zich door een no-nonsense cultuur en is wars van borstklopperij. Niet de publiciteit of de beeldvorming van de corporatie tellen, maar de werkelijke prestaties zijn doorslaggevend. Hierdoor bestaat bij sommigen geheel onterecht het beeld dat Bo-Ex saai en weinig innovatief is. Dat Bo-Ex niet door eenieder als innovatief wordt beschouwd kan door twee aspecten worden verklaard. Ten eerste houdt Bo-Ex zich sterk aan de taakopvatting van corporaties: het huisvesten van huishoudens met een bescheiden inkomen. Een tweede verklaring is het feit dat Bo-Ex haar innovaties niet breed uitvent terwijl er vele zijn gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld de Huurwijzer die zelfs landelijke navolging kreeg.

Naar het oordeel van de visitatiecommissie zou Bo-Ex kunnen overwegen om aan haar toekomstige innovaties en prestaties meer ruchtbaarheid te geven. Dit vergroot immers de trots en de werkvreugde van het personeel en komt ten goede aan de beeldvorming in de stad.

Bedrijfsvoering en financiële positie zijn dik in orde

Bo-Ex vaart scherp aan de wind en zet haar vermogen op een verantwoorde wijze in voor de Utrechtse volkshuisvesting. Er is een indrukwekkend renovatieprogramma uitgevoerd en daar waar de financiële middelen dat mogelijk maakten, zijn er eveneens woningen via nieuwbouw toegevoegd.

Ook het financieel beheer krijgt veel aandacht. Bo-Ex heeft een eigen normeringssysteem ontwikkeld, waarbij buffers worden aangehouden ten opzichte van de externe toezichtnormen. Het nauwgezet volgen van de financiële positie maakt het voor Bo-Ex mogelijk om scherp aan de wind te zeilen.

De visitatiecommissie heeft veel waardering voor het project Minder, Efficiënter en Slimmer en dat door Bo-Ex in 2013 is ingezet. Mede hierdoor komen de netto bedrijfslasten van Bo-Ex aanmerkelijk lager uit in vergelijking met de referentiecorporaties. Wel kennen de geringe beheerkosten ook een risico. Zo ligt er veel druk op het personeel waardoor soms gewenste verbeteractiviteiten/ innovaties niet altijd worden opgepakt en gewenste nieuwe activiteiten in de toekomst mogelijk onder druk komen te staan. De gehele beleidscyclus is via het meerjarenplan, de jaarplannen, de kwartaalrapportages en het risico-managementsysteem goed ingeregeld. Ook zijn de beleidsdoelen helder geformuleerd en worden deze indien nodig na overleg met de belanghebbenden aangepast.

De Raad van Commissarissen houdt proactief toezicht

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

Verbeter- en aandachtspunten

De visitatiecommissie heeft 11 mogelijke verbeterpunten aan Bo-Ex meegegeven:

1. Er kan meer ruchtbaarheid worden gegeven aan (beleids)innovaties en successen kunnen meer worden gevierd en uitgedragen.
2. Bij overleg met de gemeente en andere partners kan Bo-Ex de partners eerder bij de inhoud betrekken.
3. Huurders kunnen sneller / frequenter over hun klacht / vraag geïnformeerd worden.
4. De huurdersvertegenwoordiging kan eerder in het beleidsproces worden betrokken en ruimer geïnformeerd worden.
5. Het personeelsbestand vergrijst.

6. De geringe beheerkosten leggen veel werkdruk bij de medewerkers, waardoor niet altijd verbeterpunten / innovaties kunnen worden opgepakt en gewenste activiteiten in de toekomst wellicht lastiger kunnen worden uitgevoerd; innoveren kost tijd.
7. Bo-Ex heeft de onderdelen Plan, Do en Check goed op orde en kan nog verder werken aan het beter doorleven van de bijsturing (Act).
8. De rolverdeling tussen het Bestuur en de Raad van Commissarissen kan specifieker worden ingevuld.
9. De moeizame relatie met een deel van de huurdersvertegenwoordiging (STOK-bestuur) vraagt om een oplossing.
10. De cultuur van fouten mogen maken, eigen initiatief tonen en resultaatgericht werken die recent is ingezet verder over de organisatie verspreiden.
11. Het tegengaan van de 'eilandjescultuur' bij de bedrijfsafdelingen en de bevordering van het keten denken binnen de organisatie.

Cijfermatige beoordeling

In de visitatiemethodiek wordt de beoordeling zowel in tekst als in cijfers weergegeven. De scores van Bo-Ex op de verschillende perspectieven zijn:

Presteren naar opgaven en ambities	7,5
Presteren volgens belanghebbenden	7,2
Presteren naar vermogen	7,3
Governance	7,1

Korte inhoudelijke toelichting op de cijfers:

Presteren naar Opgaven en Ambities

Bo-Ex scoort op alle prestatievelden een ruim voldoende of hoger. Dit betekent dat de corporatie de gemaakte Prestatieafspraken of haar eigen ambities realiseert en in een aantal gevallen zelfs overtreft. Op een aantal onderwerpen beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van Bo-Ex dan ook als goed (met 8), zoals bij betaalbaarheid, energie en duurzaamheid, het verbeteren van het bestaand bezit en verkoop. Ook de ambities worden met een 8 gewaardeerd. Dit komt vooral door de prominente rol die de ambities innemen: zowel in de relatie met de gemeente als intern.

Presteren volgens belanghebbenden

Zowel de inhoudelijke prestaties van Bo-Ex als de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid en de relatie en wijze van communicatie

worden door de belanghebbenden gemiddeld als ruim voldoende beoordeeld. Actueel is vooral de relatie met de huurdersvertegenwoordiging STOK. Dit jaar zal blijken of zij weer eensgezind het overleg met Bo-Ex en de gemeente kunnen ingaan.

Presteren naar vermogen

Op dit perspectief scoort Bo-Ex ruim voldoende tot goed. Een 8 heeft de visitatiecommissie gegeven op doelmatigheid. Bo-Ex springt zeer sober en doelmatig met haar middelen om en scoort goed ten opzichte van vergelijkbare corporaties. Maar ook op de beide andere meetpunten (financiële continuïteit en vermogensinzet) scoort Bo-Ex naar tevredenheid.

Governance

Het onderdeel besturing krijgt gemiddeld een 7, waarbij Plan beter dan een 7 scoort (een 8) en Act minder (een 6), maar wel voldoende. Daar ligt een verbeterpunt voor de komende jaren. Het interne toezicht is op orde. Ook de externe legitimering scoort goed.

Reflectie op Bestuursverslag 2015

In het Bestuursverslag 2015 noteerden we verwachtingen over 2016. Nu terugkijkend op toendertijdse verwachtingen blijkt:

- Het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes over de periode 2016 – 2018 heeft tegen de verwachting in niet geleid tot een sterkere koppeling tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning. De huurverhoging zou dan minder afhankelijk moeten worden van het inkomen. Politiek draagvlak op dit onderdeel bleef achterwege. Het heeft geen plek gekregen in de Wet Doorstroming Woningmarkt die per 1 juli 2016 van kracht werd.
- De implementatie van het nieuwe ICT-systeem zou in 2016 moeten leiden tot betere en sneller beschikbare stuur- en verantwoordingsinformatie. Dat is niet gelukt.
- Een tweede effect dat met het nieuwe ICT-systeem beoogd werd, is het proces(in)gericht werken. Processen worden leidend in de organisatie en het organiseren, niet de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën. De proceseigenaren krijgen een ruimere verantwoordelijkheid en kunnen de (proces)medewerkers van de andere afdelingen aansturen en aanspreken. Zoals verwacht vergt dit een culturele kanteling. Omdat ieders aandacht gericht was op het goedwerkend krijgen van het ICT-systeem kregen de eerste aanzetten tot het proces(in)gericht werken geen vervolg. In het voorjaar van 2017 is het implementatieproject geëvalueerd. De geleerde lessen worden in 2017 meegenomen voor de volgende Release / actualisatie wegens het systeemtechnisch effectueren van de administratieve scheiding DAEB niet-DAEB.

2. Betrokkenheid van bewoners

“Wonen begint bij mensen” is al jaren onze lijfspreuk. Onze bewoners zijn onze klanten én onze grootste belanghouders. Daarom vinden we het belangrijk dat wij hen structureel bij het beheer en het ontwikkelen van beleid betrekken om hen zo de mogelijkheid te bieden om invloed uit te oefenen. De samenwerking met onze huurdersorganisatie STOK is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De financiering van de STOK is vastgelegd in een (aparte) financieringsovereenkomst.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat
Onderzocht wordt of het huurdersportal “Mijn Bo-Ex” breder ingezet kan worden.	Is verbeterd en uitgebreid
Bewonersblad Thuis verschijnt tweemaal per jaar.	Gerealiseerd.
De samenwerkings- en financieringsovereenkomst met STOK is aangepast aan de Woningwet en het Btiv.	Niet gerealiseerd. Verplaatst naar 2017
Op 1 juni 2016 is een bedieningsmodel gereed dat aansluit op de wensen van de huurders en dat past binnen een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering.	Niet gerealiseerd, eerst klantvisie bepalen 2017
Met STOK zijn de mogelijkheden voor zelfbeheer nader verkend.	Gerealiseerd
Jaarlijks blijkt dat we 1 informeel moment hebben georganiseerd voor alle leden van bewonerscommissies en STOK, met als doel het uiten van waardering en informeel samenzijn van alle actieve huurders.	Gerealiseerd, driemaal
Jaarlijks blijkt dat we jaarlijks 1 inhoudelijk informatief moment (bijv. een workshop) hebben georganiseerd voor alle leden van bewonerscommissies en STOK, over een thema waarvan we merken dat het leeft onder de actieve huurders.	Gerealiseerd, driemaal

Toelichting:

- Bij bewoners is gepeild welke acties ze ook via een portaal zouden willen uitvoeren.
- Mijn Bo-Ex is uitgebreid met het zelf een afspraak kunnen inplannen voor een onderhoudsmelding: vanaf begin 2017 kunnen huurders zelf een afspraak inplannen.
- Binnen STOK was er veel tijd en aandacht nodig voor de interne ontwikkeling. Het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst is daarom doorgeschoven naar 2017.
- Voorbereiding is gestart om te komen tot een Klantvisie. De uitwerking en het resultaat van de Klantvisie kan zijn dat er een aangepast bedieningsmodel komt. Dat was in 2016 nog niet aan de orde.
- In samenwerking met STOK is eerst een onderzoek gedaan onder het Bo-Ex Panel naar de bekendheid en over en de behoefte aan zelfbeheer. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is in samenwerking met STOK een plan van aanpak opgesteld voor een campagne voor zelfbeheer in 2017.
- In mei 2016 is een voorjaarsborrel georganiseerd. Tijdens deze borrel hebben alle leden van de wijkteams informeel kennisgemaakt met de aanwezige leden van de bewonerscommissies. De leden van de bewonerscommissies zijn met een attentie bedankt voor hun actieve inzet als vrijwilligers.
- Er zijn drie bijeenkomsten georganiseerd over het gebruik van huurtoeslag.

Huurdersorganisatie STOK

Het bestuur van onze huurdersorganisatie STOK heeft begin 2016 geconstateerd dat zij door een turbulente periode gaat en dat er nogal wat zaken in beweging zijn, zowel in de externe omgeving, als in het bestuur en tussen leden onderling. Zij signaleerde “een worsteling met

gewenningsproblemen in het zittende- en deels nieuwe bestuur, waarbij bestuursleden onderling op oud zeer en (vermeende) verschillen in visie en werkwijze stuitten. Daarnaast waren er nieuwe opgaven in het woonbeleid die om (her)bezinning vragen op strategie en tactiek”. Het STOK-bestuur heeft er toen voor gekozen om met hulp van een externe voorzitter en procesbegeleider “de zaken op een rij en op de rit te krijgen”. Dit heeft zijn beslag gekregen in een Bestuursplan STOK. Hierin is door het bestuur helder weergegeven met welke taakopvatting en ambities zij aan de slag wil zijn in de verdere zittingsperiode. In het Bestuursplan STOK is vastgelegd welke oplossingen zijn gekozen voor de gesignaleerde problemen.

Bestuurlijk overleg

Tussen het STOK-bestuur en het Bestuur van Bo-Ex is in 2016 vijf maal een bestuurlijk overleg gehouden. In dit overleg komen zowel de formele overlegonderwerpen, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst, als actuele onderwerpen aan de orde.

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

- “Thuis geven”, het Ondernemingsplan 2016 – 2020 van Bo-Ex;
- Huurverhoging per 1 juli 2016;
- De profielschets voor de werving en selectie van de nieuwe Bestuurder;
- De Prestatieafspraken;
- De enquête voor het Bo-Ex Panel over participatie en zelfbeheer;
- Jaarverslag en Jaarplan; en
- Scheidingsplan DAEB / niet-DAEB.

Werkgroepen

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

Werkgroep Energie

De werkgroep Energie is drie keer bij elkaar geweest. De voortgang van de energiebesparing, c.q. de verbetering van energielabels staat standaard op de agenda. Daarnaast komen ook de onderwerpen die in de Prestatieafspraken besproken worden langs, zoals CV-optimalisatie, collectieve verwarmingssystemen en de energiegedragscampagne. Ook werd de opzet van de campagne om 1.000 woningen van zonnepanelen te voorzien besproken. In oktober werd een bijeenkomst specifiek gewijd aan de visie op energievoorziening van Bo-Ex.

Werkgroep huur en woningvoorraad

De werkgroep is als zodanig één keer bij elkaar gekomen, in februari 2016. In de bijeenkomst werd uitvoerig aandacht besteed aan het huurbeleid van Bo-Ex. Dus niet de jaarlijkse huurverhoging, maar het huurprijsbeleid dat bij mutatie wordt gevoerd. Daarbij ging het om de invoering van passend toewijzen en de huursombenadering. Ook werd aandacht besteed aan woonruimteverdeling en de aanpassingen daarin, mede naar aanleiding van de invoering van passend toewijzen. Later in het jaar is de werkgroep niet meer als zodanig bij elkaar gekomen. Wel werd op dezelfde beleidsterreinen enkele keren met STOK overlegd over de keuzes en de ruimte daarin bij de Prestatieafspraken. Deelnemers aan dat overleg waren min of meer dezelfde personen als de leden van de werkgroep. Op verzoek van STOK werden enkele scenario's opgesteld en doorgerekend. Dit vond plaats in oktober en november. Op 23 juni was er een specifieke bijeenkomst over seniorenhuisvesting in het complex Dommeringdreef / Brandenburchdreef.

Werkgroep Participatie en Communicatie

De werkgroep is drie keer bijeen gekomen in 2016. Tijdens deze bijeenkomsten stond een aantal vaste thema's op de agenda, zoals de inhoud van de vragenlijsten voor het Bo-Ex panel. In het Bo-Ex panel zijn onder andere de bekendheid met de mogelijkheid voor het aanvragen van huurtoeslag aan bod gekomen. Een ander belangrijk thema was participatie en zelfbeheer. De uitkomsten van deze panels leverde nuttige input voor vervolgcities in 2017. Zo is een campagne voor zelfbeheer in voorbereiding en zijn er verschillende bijeenkomsten georganiseerd om de bekendheid

over de mogelijkheden van huurtoeslag te vergroten.

Bewonerscommissies

In 2016 waren er 27 bewonerscommissies actief binnen het bezit van Bo-Ex. Deze vertegenwoordigen 3.041 eenheden. In het verslagjaar is aangekondigd dat één commissie gaat stoppen en één commissie wordt opgericht in 2017.

In mei 2016 werd een voorjaarsborrel georganiseerd voor alle leden van bewonerscommissies. Op deze manier konden de leden in informele sfeer kennismaken met hun

nieuwe contactpersoon in het wijkteam van Bo-Ex. Ook was er gelegenheid om met elkaar bij te praten en ervaringen uit te wisselen. Naast de rondgangen waren er verschillende overleggen en bijeenkomsten in 2016.

In december hebben alle woonconsulenten en opzichters persoonlijk een kerstattentie bezorgd bij de leden van de bewonerscommissies om hun dank te uien voor de inzet in 2016. Bij een aantal commissies werd het wijkteam vergezeld door de directeur-bestuurder.

Overige activiteiten

Rondgangen

In 2016 zijn er rondgangen georganiseerd in 11 complexen waar een bewonerscommissie actief is. Om zoveel mogelijk huurders bij de rondgangen te betrekken, is ook dit jaar in een aantal wooncomplexen wederom gestimuleerd dat bewoners ook digitaal hun wensen en klachten rondom het wooncomplex konden geven.

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

Bo-Ex Panel

Het digitale huurderspanel is eind 2016 zo'n 3,5 jaar actief en bestaat uit ongeveer 613 leden. Deze worden geworven bij het tekenen van een huurcontract. Ook op het huurdersportaal Mijn Bo-Ex en de website kunnen huurders zich aanmelden. Er zijn dit jaar twee enquêtes gehouden. Het thema "Huurtoeslag" werd in het voorjaar gehouden en had een hoge respons van 39%. De resultaten bevatten waardevolle informatie over het gebruik van huurtoeslag. Als gevolg van deze enquête werd een informatiecampagne gestart om het gebruik van huurtoeslag onder de Bo-Ex huurders te stimuleren. Er zijn onder andere informatiebijeenkomsten gehouden in een aantal seniorencomplexen. De tweede enquête ging over

zelfbeheer en participatie en vond plaats in het najaar. Deze enquête was onderdeel van de informatiecampagne over zelfbeheer. Zowel voor STOK als Bo-Ex is dit de komende jaren een belangrijk thema. Uit de resultaten bleek dat veel huurders niet op de hoogte zijn van de mogelijkheden rondom zelfbeheer. De aankomende jaren staat de promotie van dit thema hoog op de agenda van STOK en Bo-Ex. De resultaten uit de enquêtes zijn uitvoerig met STOK en de werkgroep Participatie en Communicatie besproken. Overigens, naar aanleiding van het bewonersonderzoek van januari 2017 is het Panel uitgebreid met 450 extra respondenten.

Dienstverlening Mijn Bo-Ex

Eind 2016 is het huurdersportaal Mijn Bo-Ex 2,5 jaar online. Huurders kunnen hiermee veel zaken direct zelf regelen wanneer hun dat uitkomt. Voorbeelden zijn het direct wijzigen van contact- en betaalgegevens, huurbetaling via iDEAL en de huur opzeggen. Het gebruik van het huurdersportaal stijgt met de dag.

Op diverse manieren worden huurders alert gemaakt op het gebruik van Mijn Bo-Ex en het gemak daarvan. Nieuwe huurders worden bij de ondertekening van het huurcontract geassisteerd met het activeren van een account.

Eind 2016 waren er 4.063 actieve gebruikers. In het verslagjaar hebben 721 huurders het account geactiveerd. We zien al dat het gebruik van het huurdersportaal tussen 2015 en 2016 sterk is toegenomen. Het aantal aanvragen voor eens serviceabonnement is zelfs meer dan verdubbeld.

Ook het aantal betalingen via Mijn Bo-Ex en het aantal aanvragen voor betalingsregelingen is sterk gegroeid.

Opvallend is dat het aantal ingediende reparatieverzoeken licht is gedaald. Het was de verwachting dat dit aantal zou toenemen. De achterliggende gedachte was dat als men zelf online een reparatieverzoek in de agenda kan inplannen, huurders dit ook meer zouden gaan doen. Wellicht neemt het gebruik van deze dienstverlening meer toe als dit in 2017 meer bekend raakt.

Activiteit	2016	2015
Betalingen verrichten	2.215	1.423
Betalingsregeling aangevraagd	138	85
Reparatieverzoek indienen	1.350	1.400
Telefoonnummer wijzigen	301	294
Serviceabonnement aanvragen	103	50
Huur opgezegd	240	205

3. Klantvisie

Bo-Ex bedient haar doelgroepen met een klantgerichte en efficiënte organisatie. Onze medewerkers hebben oog en oor voor de wensen en verwachtingen van onze huurders. We zijn duidelijk over ons beleid en er is ruimte voor maatwerk. Onze huurders kunnen erop rekenen dat we duidelijk zijn over wat we wel én wat we niet doen. Geld verspillen willen we niet en doen we niet.

In het Jaarplan 2016 was geen hoofdstuk specifiek gewijd aan de Klantvisie. Wel was er aandacht en acties voor klanttevredenheid, die met name zijn vertaald naar doelstellingen in de resultaten van KWH.

In de totstandkoming van het Ondernemingsplan 2016-2020 wordt Klantvisie voor het eerst apart als hoofdstuk uitgewerkt. Vanaf 2017 wordt dan ook vanuit die indeling gerapporteerd over de voortgang. De volgende thema's vormen de kern hiervan:

- Klantfocus
- Klantcontact
- Tevreden klanten

Ondernemingsplan en Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat
Bo-Ex richt haar dienstverlening voor de klant zo in, dat deze aansluit bij de wensen van de klant.	Vorbereiding is gestart
Voldaan wordt aan KWH waardering $\geq 7,0$.	Gerealiseerd 7,3

KWH-Huurlabel

Bo-Ex is sinds 2001 lid van de vereniging KWH die de kwaliteit van dienstverlening van corporaties onderzoekt en honoreert met een jaarlijks Huurlabel als de waardering, gegeven door onze huurders op diverse onderdelen, allemaal minimaal een 7,0 scoren.

Het Huurlabel voor 2016 is verstrekt. Zorgelijk is de dalende waardering, veroorzaakt enerzijds door de implementatie van het nieuwe automatiseringssysteem, anderzijds door gewijzigd beleid van de personele inzet bij woningverhuringen. Met ingang van 2017 is de persoonlijke begeleiding van de verhuizende huurders weer uitgebreid.

Onderdeel	Waardering		
	2016	2015	2014
Contact	7,4	7,4	6,7
Woning zoeken	7,0	7,1	7,1
Nieuwe woning betrekken	7,2	7,1	7,5
Huur opzeggen	7,4	7,9	7,6
Reparaties	7,2	7,9	8,1
Planmatig onderhoud	7,3	7,4	8,4

Geschillen Adviescommissie

Bo-Ex kende ruim twintig jaar een Geschillen Adviescommissie voor de behandeling van klachten van huurders. De leden van de Geschillen Adviescommissie werden voorgedragen door enerzijds de huurdersorganisatie STOK en anderzijds door Bo-Ex. Deze partijen benoemde gezamenlijk een onafhankelijke voorzitter.

In 2015 is door Bo-Ex, gezamenlijk met een aantal andere corporaties uit Utrecht en de directe omgeving, een regionale klachtencommissie opgericht, de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU is begin 2016 met acht deelnemende corporaties van start gegaan.

Bo-Ex heeft zich in 2016 eveneens bij de KWRU aangesloten. De Minister heeft echter aangegeven op één landelijke klachtencommissie te willen overgaan en wel als onderdeel van de Huurcommissie.

In 2016 ontving Bo-Ex 14 klachten:

- 7 meldingen waren niet ontvankelijk
- 7 klachten kwamen tot een hoorzitting

In de situaties dat klachten niet ontvankelijk waren, was dat omdat de klacht dan nog niet tussen Bo-Ex en de huurder besproken was. Deze klachten zijn alsnog met positief resultaat afgehandeld. Daarmee kwamen deze klachten te vervallen en leidde dit niet tot een hoorzitting.

Voor de zeven klachten die wel tot een hoorzitting hebben geleid is Bo-Ex in vijf gevallen in het gelijk gesteld. Ook in de adviezen waarbij Bo-Ex in het gelijk gesteld is, bood de commissie overigens wel één of twee verbeterpunten voor het proces. Deze verbeterpunten worden natuurlijk ter harte genomen.

Bij één klacht werd de bewoner gedeeltelijk in het gelijk gesteld en is na de zitting alsnog een afspraak

gemaakt. Bij een klacht die behandeld is in 2016 wachten we nog op een advies.

De onderwerpen van de behandelde klachten waren overlast van derden, onderhoud, doorschuifregeling, inkomensberekening, schade en burenoverlast.

Vaak zijn de klagers niet tevreden met de door Bo-Ex aangeboden oplossing of zijn ze van mening dat Bo-Ex onvoldoende inspanning heeft geleverd om het probleem op te lossen. Ook ging het soms om onderhoudsklachten en regelingen die recentelijk gewijzigd zijn en waarvan de huurder niet of in onvoldoende mate van op de hoogte was gesteld.

Bij ongenoegens over overlast tussen burens was de vraag of Bo-Ex in alle redelijkheid voldoende had bijdragen of ondersteund in het bemiddelen tussen burens bij (geluids)overlast. Ook in deze klacht is Bo-Ex in het gelijk gesteld: er is voldoende actie ondernomen in enerzijds het feitelijk meten en beoordelen van de mate van geluidsoverlast en daarnaast in het begeleiden van gesprekken tussen betrokken partijen. Helaas kan dit nog steeds betekenen dat de betrokken huurders niet ervaren dat het probleem verholpen is.

4. Bijzondere doelgroepen

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

- Lage inkomens: huishoudens met een inkomen lager dan € 35.739 (peil 2016);
- Statushouders;
- Starters;
- Kwetsbare doelgroepen.

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

Ondernemingsplan en Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat:
Gezien het tekort aan woningen voor starters, gaat Bo-Ex in de periode tot 2020:	
a. De één- en tweekamer zelfstandige woningen die niet gericht zijn op mensen met een fysieke beperking en worden aangeboden via WoningNet, door middel van loting toewijzen.	Gerealiseerd
Gezien het tekort aan woningen voor starters, gaat Bo-Ex in de periode tot 2020:	
b. Om doorstroming van starters te bevorderen onderzoeken we of de inschrijftijd behouden kan blijven voor mensen \leq 30 jaar bij het aanvaarden van een nieuwe woning. Bo-Ex spant zich in om hiervoor draagvlak te creëren voor betere kansen voor starters.	Niet gerealiseerd. Verschoven naar 2017 in SWRU-verband.
Gezien het tekort aan woningen voor starters, gaat Bo-Ex in de periode tot 2020:	
c. Kansen van starters én 55+ers meer in lijn brengen met de vraag. Voor 55+ers betekent dit een beleidslijn gericht op meer maatwerk en minder algemene voorrangsbepalingen. Voor starters betekent dit een stevigere positie in de regionale woonruimteverdeling, bijvoorbeeld middels meer loten en het behoud van inschrijfduur.	Gestart
Taakstelling huisvesting statushouders en Beter Wonen is gerealiseerd.	Niet gerealiseerd
Bo-Ex stelt in overleg met GGZ-instellingen een deel van haar woningvoorraad beschikbaar voor de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang (MO).	Gerealiseerd
Om kwetsbare huurders waar nodig te helpen, neemt Bo-Ex het initiatief om de inzet van maatschappelijke organisaties effectief te agenderen (op case niveau).	Gerealiseerd

Statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders in Utrecht bedroeg 858 mensen. Het aantal mensen dat door de corporaties gezamenlijk is gehuisvest is 642. Eind 2016 is er dus een flinke achterstand op de taakstelling in Utrecht. We hebben 75 statushouders gehuisvest en hebben daarmee niet voldaan aan ons aandeel in de Utrechtse opgave. De opgave voor Bo-Ex was 144.

De oorzaak van het niet behalen van deze taakstelling is te herleiden naar drie niveau's:

1. Intern beleid

- a. Huishoudensgrootte: we boden aanvankelijk alleen tweekamerwoningen aan. Vanaf het najaar van 2016 bieden we ook grotere woningen aan eenpersoons huishoudens.
- b. In het kader van leefbaarheid staan we voor een kwalitatieve toewijzing: soms maken we daarbij de inschatting dat bijvoorbeeld een portiek of buurt al behoorlijk belast is in de leefbaarheid door de aanwezigheid van meerdere kwetsbare huurders. We kiezen er dan voor deze buurt niet nog meer te belasten.

2. Samenwerking

- a. Met het COA en Het Vierde Huis (H4H) voeren we gesprekken over een meer doelmatige match tussen vraag en aanbod: soms hebben we een woning beschikbaar voor een groter gezin maar dan is er geen gezin op onze lijst.
- b. We bieden het COA de mogelijkheid om een woning aan meerdere mensen aan te bieden (samenwoning). Hierin hebben we nog geen resultaat bereikt, maar we zien hierin nog steeds kansen om het bereiken van de taakstelling te verbeteren.
- c. We bespreken onze zorg over de begeleiding door Vluchtelingenwerk. We zien dat mensen vaak meer ondersteuning nodig hebben dan Vluchtelingenwerk biedt.

3. Politieke dilemma's

De uitvoering van de taakstelling en de woonruimteverdeling ligt bij corporaties. De verantwoordelijkheid voor wat betreft de huisvestingsverordening en de koers in de prioriteiten liggen bij de gemeente en de politiek. Aan de ene taakstelling voldoen gaat ten kosten van de andere taakstelling en/of de regulier woningzoekenden. We hebben hierover regelmatig gesprekken met gemeente en collega's in STUW verband.

In 2017 moeten we meer woningen reserveren voor statushouders om de achterstand in te lopen. Door in te zetten op meer creatieve oplossingen en samenwoningcontracten, hopen we hierin onze achterstand in te lopen.

Bijzondere aandachtsgroepen

Op stedelijk niveau zijn er specifieke afspraken voor het leveren van woningen van woningcorporaties aan de Vereniging Beter Wonen. Deze vereniging stelt de woningen beschikbaar aan de aangesloten instellingen op het gebied van begeleid wonen. Deelnemende instellingen kunnen cliënten voordragen voor een urgentie, een eenmalige aanbidding of een verzoek doen voor een instellingswoning.

Er zijn in 2016, in het kader van Beter Wonen, voor de verschillende aandachtsgroepen 31 woningen beschikbaar gesteld. Ondanks dat dit er meer waren dan in 2015 (20 woningen), blijft de wachtlijst van cliënten, die wachten op een woning waardoor ze kunnen uitstromen uit de maatschappelijke opvang, groeien.

Naast Beter Wonen is Lister gespecialiseerd in beschermende woonvormen. Zij huurt in verschillende wijken in totaal 180 woonruimtes van Bo-Ex voor de huisvesting van mensen die begeleiding nodig hebben. Ook de groep dak- en thuislozen wordt door Lister gehuisvest in woningen op loopafstand van de centrale opvang of een maatschappelijk steunpunt. Beide vormen van huisvesting gaan via de zogenoemde instellingswoningen.

5. Betaalbaarheid

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

Ondernemingsplan en Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat:
Bo-Ex wijst in principe alleen passend toe (primaire doelgroep onder de aftoppingsgrenzen), tenzij de Huisvestingsverordening of uitzonderlijke omstandigheden ons dwingen dit niet te doen. De wettelijk vereisten (95% minimaal) worden gehaald.	Gerealiseerd 98%
Bo-Ex heeft voor 1 januari 2017 een campagne opgestart om samen met gemeente en STOK het niet-gebruik van Huurtoeslag door onze huurders tegen te gaan.	Gerealiseerd
Bo-Ex hanteert in de voorliggende planperiode bij de jaarlijkse huurverhoging voor onze doelgroep een huurstijging van niet meer dan gemiddeld inflatie.	Gerealiseerd
Bo-Ex stelt uiterlijk 1 januari 2017, na overleg met STOK en op basis van een gekwalificeerd advies, een beleidsuitwerking van de huursombenadering vast.	Niet gerealiseerd
Bo-Ex heeft op 1 januari 2017 de mogelijkheden onderzocht om d.m.v. zelfbeheer de woonlasten te beperken.	Gestart, uitwerking 2017
Bo-Ex stelt, na advies van de STOK, een nieuw huurbeleid vast.	Gerealiseerd
Bevorderen doorstroming ouderen naar een passende woning, inzet 'seniorenkortingsregeling'.	Gerealiseerd
Achterstand zittende huurders is $\leq 1,2\%$ van de jaarhuur.	Gerealiseerd 0,73%
Achterstand vertrokken huurders is $\leq 1,1\%$ van de jaarhuur.	Gerealiseerd 1,04%

Betaalbaarheid

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

Het afgelopen jaar leek de doelstelling: minimaal 70% van het sociale huuraanbod toewijzen aan de primaire doelgroep, een aanscherping te krijgen. De gemeente legde in de loop van de gesprekken over de Prestatieafspraken steeds sterker de nadruk op

een zo groot mogelijke kernvoorraad. We hebben op de afspraak van “minimaal 70% toewijzing aan de primaire doelgroep” gewezen met de opmerking dat ook wij niet heel veel meer aan de primaire doelgroep wil toewijzen. De secundaire doelgroep is ook volledig doelgroep van woningcorporaties die geen enkele kans heeft in de koopsector of vrijesectorhuur. De verdeling 70% / 30% was bovendien gebaseerd op slaagkansen. Bij aanscherping van het beleid in de richting van zoveel mogelijk kernvoorraad (exclusief voor de primaire doelgroep), zou de secundaire doelgroep

benadeeld worden. De 70/30 afspraak leidt er toe, dat we nog steeds woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen optrekken naar boven die grenzen, zij het veel minder dan tot voor kort in ons streefhuurbeleid was vastgelegd.

De gemeente heeft uiteindelijk ingestemd met de argumentatie van Bo-Ex. Afgesproken is dat komend jaar de slaagkansen opnieuw zullen worden bekeken en zo nodig wordt de verdeling dan aangepast.

Bij de aanvulling op de Prestatieafspraken heeft Bo-Ex, net als de collega's, ingestemd met een pilot huurmatiging. De doestelling is om huishoudens met een huur boven de betreffende aftoppingsgrens, die in bezit zijn van een U-pas, een huurkorting te verlenen tot de aftoppingsgrens. De pilot duurt twee jaar. Voor die periode stelt de gemeente € 2 miljoen beschikbaar. Een werkgroep is aan de slag gegaan om de afspraak uit te werken.

Huren

Streefhuurbeleid

Bij woningen die leegkomen doordat huurders de woning opzeggen, wordt de huurprijs voor de nieuwe verhuring aangepast volgens het streefhuurbeleid. Dit beleid is in 2016 opnieuw opgezet. Hierbij is regelmatig overleg gevoerd met onze huurdersorganisatie STOK. Op basis van het door hen uitgebrachte advies is met hen consensus bereikt over het streefhuurbeleid dat daarna is ingevoerd.

Dit beleid is gebaseerd op de drie belangrijkste elementen uit het woningwaarderingssysteem. Dit zijn de grootte van de woning uitgedrukt in het aantal kamers; de energetische kwaliteit volgens het energielabel; en de locatie gerelateerd aan de WOZ-waarde.

Door de inbreng van STOK is de weging van de locatie minder zwaar geworden wat leidde tot een meer evenwichtige spreiding over de wijken bij de toewijzing van de sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen.

Een reguliere woning kan in dit systeem maximaal 10 punten "scoren" en krijgt een huurprijs van € 700,-. Een woning met 0 punten kost het minst: € 500,- (prijspeil 2016). Woningen die binnenkort worden aangepakt kennen een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 410,-) en € 500,-. Onzelfstandige woningen krijgen bij mutatie een huurprijs van maximaal de kwaliteitskortingsgrens zodat de betaalbaarheid voor jongeren is gewaarborgd. De huurprijs wordt daarnaast altijd afgetopt op de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem.

Huurverhoging

Inkomen binnen de sociale voorraad 2016	Huurverhoging	Aantal
Tot € 34.678	0,00%	4.508
Van € 34.678 tot € 44.360	0,60%	765
Hoger dan € 44.360	4,60%	931
Inkomen onbekend	0,00%	844
Totaal 2016	0,75%	7.048
Totaal 2015	1,74%	

In 2016 hebben we bij de jaarlijkse huurverhoging nog eens benadrukt waar onze focus ligt. Want voor de lage inkomens (tot € 34.678), pakweg driekwart van de huurders, werd in 2016 géén huurverhoging doorberekend. Ook huurders met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 zijn tegemoet gekomen in de stijging van hun woonlasten. We beperkten de huurverhoging voor hen tot het inflatiepercentage van 0,6%. We zagen daarmee af van de wettelijke mogelijkheid om een hogere huurverhoging te vragen.

Huurders met een inkomen boven € 44.360 behoren niet tot de doelgroep van beleid van Bo-Ex. We zijn van mening dat deze huurders een meer marktconforme huurprijs moeten betalen. Daarom maakten we gebruik van de wettelijke mogelijkheid de huurprijs met 4,6% te verhogen.

Met de huurdersorganisatie STOK is overleg gevoerd over het beleid bij de huurverhoging. Zij kon hiermee instemmen met uitzondering van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hoogste inkomensgroep.

In 2016 zijn aan 9.087 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 2016. Voor de categorie 'overig' kunnen afwijkende contractuele afspraken zijn gemaakt.

Type verhuureenheid en aantal huurverhogingen	Aantal
Sociale voorraad	7.048
Vrije sector	205
Onzelfstandig	531
Garages, parkeren, berging	868
Overige	435
Totaal	9.087

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 2016 dienden 85 huurders een dergelijk bezwaar in.

	Reden					
	Totaal	Inkomen 2015	Inkomen 2016	Huishoud-samenstelling	Zorg etc.	Overig
Definitief toegekend	41	19	0	11	11	0
Coulanceregeling toegepast	22	8	14	0	0	0
Afgewezen	22	4	2	5	3	8
Totaal	85	31	16	16	14	8

Bezwaren huurverhoging

Huurders hebben tot 1 juli de tijd om bij de verhuurder bezwaar te maken tegen de huurverhoging. Wanneer de verhuurder het bezwaar afwijst, dan moet de huurder schriftelijk kenbaar maken of hij zich neerlegt bij deze afwijzing, of dat hij wil dat Bo-Ex de Huurcommissie vraagt een uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot huurverhoging. Bij zes huurders is dat laatste gebeurd. In vijf gevallen heeft de Huurcommissie de huurverhoging redelijk bevonden.

In 2016 ontvingen 12 huurders een aangetekende rappelbrief omdat zij de aangezegde huurverhoging niet betaalden. Van deze 12 huurders zijn er twee voor 1 november naar de Huurcommissie gegaan om te vragen om een uitspraak. In beide gevallen betaalden de huurders de leges niet op tijd aan de Huurcommissie en die heeft daarmee de bezwaren niet ontvankelijk verklaard. Van deze twee huurders is er één in beroep gegaan tegen deze beslissing. Bij de opstelling van dit verslag was dat nog niet afgerond.

Huurbetaling

Betalingsachterstand

De achterstand van (vertrokken) huurders, inclusief betalingsregelingen, exclusief vooruit ontvangen huur in procenten van de bruto jaarhuur bedroeg ultimo 2016 1,77% (2015: 2,44%).

Over de gehele linie is de huurachterstand gedaald. Het beleid om zo snel mogelijk met de huurder met een betalingsachterstand in contact te komen en zo een oplopende achterstand te voorkomen of te beperken, werkt. De achterstand van de woningen die in beheer zijn gegeven bij de SSH zijn niet meegenomen bij deze achterstandscijfers.

Betalingsregelingen

Bij een betalingsachterstand bieden we twee mogelijkheden om een overdracht naar de deurwaarder te voorkomen. Dit betreft een betaalafsprake of een betalingsregeling. Bij het verlenen van uitstel moet de reden bekend zijn en de overweging worden gemaakt of het een acceptabele reden is om de huur niet op tijd te betalen. Bij een betalingsregeling wordt de achterstand in termijnen terugbetaald.

Per 31 december 2016 waren 123 betalingsregelingen getroffen met huurders voor een totaal bedrag van € 80.180. (2015: 147 en € 108.316)

WSNP

Het aantal WSNP-dossiers (Wet sanering natuurlijke personen) nam in 2016 iets af naar 24 huurders (2015: 28).

In het verslagjaar is één dossier beëindigd zonder 'schone lei', waardoor de vordering weer opeisbaar is geworden.

Jaar	Aantal WNSP totaal	Aantal aanmeldingen	Aantal afgesloten
2016	24	3	7
2015	28	9	3
2014	25	5	5

Bij de afgewikkelde dossiers was sprake van een totale vordering van € 27.435. Van dit bedrag heeft Bo-Ex bij de slotuitdeling € 967 ontvangen. Dat is 3,53% van de totale openstaande vordering.

In 2016 is € 21.387 afgeboekt op WSNP-dossiers (2015: € 8.552). De overige afgewikkelde WSNP-

dossiers zonder 'schone lei' worden weer opeisbaar (€ 5.081)

In totaal is de openstaande vordering op WSNP-dossiers ultimo 2016 € 58.045 (2015: € 78.614).

Deurwaarder

Eind 2016 waren 315 dossiers in behandeling bij de deurwaarder (2015: 324). In het incassobeleid wordt in een vroeg stadium geprobeerd contact met de huurder te krijgen om een oplossing voor zijn betalingsachterstand te zoeken. Hiervoor worden bijvoorbeeld motivatiekaartjes gebruikt, waarop de huurder op een toegankelijke en laagdrempelige manier verzocht wordt om contact met Bo-Ex op te nemen. Ook is de samenwerking met de Buurtteams in deze fase intensief, zodat een uiteindelijke gang naar de deurwaarder hopelijk voorkomen kan worden.

De gemiddelde hoofdsom van de dossiers van huidige huurders bedroeg € 2.435 (2015: € 2.562) en bij de dossiers van de vertrokken huurders € 3.022 (2015: € 2.770).

De totale vordering van de dossiers van huidige huurders bedroeg eind 2016: € 524.159 (2015: € 588.941).

Ontruimingen

In een aantal gevallen leiden onze inspanningen en die van de deurwaarder niet tot oplossingen. In die gevallen rest uitsluitend een ontruiming van de woning. In 2016 zijn er 68 ontruimingen aangezegd. Daarvan zijn er 15 uitgevoerd.

Het merendeel van de aangezegde ontruimingen werd geannuleerd. Bij drie ontruimingen was er sprake van ernstige overlast en is, na een juridische procedure, ontruiming en ontbinding van de huurovereenkomst verkregen.

Onderstaand zijn de cijfers schematisch weergegeven.

Ontruimingen	2016	2015
Aangezegd	68	86
Waarvan geannuleerd	53	60
Waarvan doorgang	15	26
Vanwege huurschuld	12	24
Vanwege overlast	3	1
Vanwege hennep	0	2

Bij sommige huurders is er sprake van terugkerend gedrag; huurders waarvoor in het verleden ook al eens een vonnis voor ontruiming is uitgesproken. Bewoners waarbij de ontruiming voor de vijfde keer is aangezegd, hebben nu budgetbeheer.

Ontruimingsvonnis uit verleden	2016
1 keer eerder ontruiming aangezegd	41
2 keer eerder ontruiming aangezegd	14
3 keer eerder ontruiming aangezegd	10
4 keer eerder ontruiming aangezegd	1
5 keer eerder ontruiming aangezegd	2

Bijeenkomsten huurtoeslag

In 2016 organiseerden we drie bewonersbijeenkomsten met als thema huurtoeslag en kennismaking met het Buurtteam. De doelgroep van de bijeenkomsten was de “veterane” huurder. De bijeenkomsten vonden plaats

- in de soos van de Brandenburch / Dommeringdreef, voor de bewoners van de Brandenburch / Dommeringdreef;
- in buurthuis De Nieuwe Jutter voor de 55-plus huurders in de Rivierenwijk; en
- in Parc Transwijk voor de bewoners van Parc Transwijk.

In totaal zijn de bijeenkomsten door zo'n honderd huurders bezocht. Ook via het Huurderspanel is onderzoek geweest naar het niet-gebruik van de Huurtoeslag. Hieruit ontstond het beeld dat bijna een kwart van de Huurtoeslaggerechtigden dit om een of andere reden niet aanvraagden. De bijeenkomsten zoals hierboven benoemd lijken dan ook hard nodig om de betaalbaarheid van het wonen te bevorderen.

6. Beschikbaarheid

De gemeente Utrecht heeft de ambitie om te groeien tot een stad met 400.000 inwoners in 2030. Een groei van 70.000 ten opzichte van 2016. Deze groei moet gerealiseerd worden op binnenstedelijke locaties, inclusief het voltooiën van Leidsche Rijn. Tegelijkertijd is geconstateerd dat het tekort aan sociale huurwoningen groeit van 1.500 woningen in 2015 tot 4.000 in 2020. Later onderzoek, in opdracht van de U-16 gemeenten, raamde de behoefte aan sociale huurwoningen in 2030 op 9.200 woningen bij ongewijzigd beleid. Utrecht staat dus voor een grote opgave om aan de vraag naar sociale huurwoningen te voldoen.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat
Bo-Ex verhuurt jaarlijks minimaal 70% van haar sociale huuraanbod aan de primaire doelgroep: minimaal 58% aan 1- en 2-persoonshuishoudens en minimaal 12% aan gezinnen.	Gerealiseerd. 79,6% totaal → 71,3% resp. 8,3%
Bij het toewijzen van sociale huurwoningen wordt voldaan aan de 80-10-10 regeling (inkomenstoets).	Gerealiseerd. 97% wordt toegewezen aan de doelgroep
Tenminste 7.550 zelfstandige woningen met een huurprijs lager dan € 710,68 (prijsspeil 1 januari 2015), zijn toegankelijk voor de primaire en secundaire doelgroep.	Gerealiseerd. 7.725 woningen
De kernvoorraad zelfstandige woningen, met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrenzen, bedraagt tenminste 5.521 woningen.	Gerealiseerd. 6.090 woningen
Ten minste 1.003 onzelfstandige eenheden hebben een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06 (prijsspeil 1 januari 2015).	Gerealiseerd. 1.049 woningen
Tenminste € 5.326.000,- netto verkoopresultaat realiseren uit de bestaande verkoopvijver.	Gerealiseerd
Nieuw voorraadbeleid vaststellen en voorleggen aan toezichthouders (incl. wensportefeuille en transitiepad).	Gerealiseerd.
Ontwikkelen plannen Ivoordreef en Reitdiepstraat.	Niet gerealiseerd.
Vormgeven nieuwe verkoopvijver, met als doel realiseren van nieuw te bouwen woningen.	Niet gerealiseerd.
Starten met voorbereiden van nieuwbouw in Rijnvliet, Hoge Weide en Terwijde.	Deels gerealiseerd. De ontwikkeling van Terwijde is gestaakt.
Controle waarborgen correcte registratie passendheids- en inkomenstoets.	Gerealiseerd.

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

Na het thema “Betaalbaarheid” heeft de “Beschikbaarheid” de hoogste prioriteit. We hebben daarom in “Thuis geven”, ons Ondernemingsplan 2016 – 2020, opgenomen dat wij een zo groot

mogelijke bijdrage willen leveren om dit tekort terug te dringen. In de Prestatieafspraken is de omvang van de voorraad sociale huurwoningen geraamd op 7.802 woningen ultimo 2020. De omvang van de kernvoorraad, de woningen met een huurprijs beneden de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, is 7.525 woningen.

De doelstelling om op 1 januari 2020 minimaal 7.787 zelfstandige sociale huurwoningen in bezit te hebben, wordt volgens de laatste prognose niet

gehaald. De stand komt uit op 7.636 woningen. De belangrijkste oorzaak daarvoor is het later opleveren van nieuwbouw op herontwikkeling-locaties. Ook speelt een kleine afname van de planvoorraad in Leidsche Rijn een rol in de prognose. Een jaar later, op 1 januari 2021 wordt een sociale huurvoorraad voorzien van 7.802 zelfstandige woningen.

In het verslagjaar is met de gemeente uitvoerig van gedachten gewisseld over het beschikbaar stellen van meer locaties voor sociale huur. De gemeente heeft op dat punt echter niet bewogen. Het actief grondbeleid is verlaten en de gemeente wil zich niet binden aan een generiek aandeel sociale huur per locatie. Bij gesprekken in de werkgroep 'aanjagen bouw sociale huurwoningen' werd duidelijk dat

anterieure overeenkomsten met commerciële ontwikkelaars geen alternatief bieden. Daarvoor is de anterieure overeenkomst te zwak.

De verwachting is mede hierom, dat het tekort aan sociale huur vooral na 2020 flink gaat oplopen. We hebben vanwege dit vooruitzicht voorgesteld om de productie sociale huur op onze locatie Ivoordreef verder te verhogen. Dat viel in eerste instantie niet goed bij de gemeente. Meer sociale huur in Overvecht zou ongewenst zijn. In tweede termijn is de mogelijkheid open gelaten in de startnotitie van de gemeente. Voor de locaties Hoge Weide en Reitdiepstraat zijn de aantallen verhoogd zonder verdere discussie.

De woningvoorraad

Omvang en samenstelling

De omvang van de woningvoorraad is (bijna) ieder jaar aan wijzigingen, zoals nieuwbouw en verkoop, onderhevig. Ultimo 2016 beschikte Bo-Ex over 8.998 zelfstandige en onzelfstandige woningen. Dit aantal is inclusief het aandeel (50%) in de woongebouwen Cambridgelaan en MAX. Deze woongebouwen, met in totaal 1.730 zelfstandige en onzelfstandige woningen, zijn in ongedeelde eigendom met collega-corporatie SSH. Het beheer van deze woningen is, op basis van een samenwerkingsovereenkomst, ondergebracht bij de SSH.

Type verhuureenheden	DAEB	NDAEB
Eengezinswoningen	867	83
Meergezinswoningen	6.500	147
Studenteneenheden	1.265	-
Extramurale Zorg	135	-
Totaal	8.768	230
Bedrijfsonroerend goed	-	180
Maatschappelijk vastgoed	69	-
Intramurale Zorg	165	-
Garagebox	-	180
Parkeerplaats	-	582
Totaal	9.001	1.172

Verkoop

In 2016 is de markt voor koopwoningen in Utrecht, specifiek het segment van de verkoop van corporatiewoningen, onverminderd populair. De Utrechtse woningmarkt is inmiddels weer op, zelfs óver het niveau van vóór de woningcrisis. Deze gunstige woningmarkt komt met name tot uitdrukking in een hoge verkoopprijs per woning, gemiddeld € 15.000 hoger dan in 2015.

Ten opzichte van de begroting van 2016 is de gerealiseerde netto opbrengst hoger dan begroot. Dit komt doordat er meer woningen voor een hogere prijs zijn verkocht dan begroot. Het geplande resultaat van verkoop van 35 woningen ruimschoots behaald. Navenant zijn de kosten hoger dan begroot.

	Begroot	Gerealiseerd
Aantal woningen	35	38 (+ 1 berging en 1 garage)
Netto opbrengst	€ 5.326.000	€ 6.563.676
Kosten	€ 846.000	€ 874.486

Nieuwbouw

Rivierenwijk, Reitdiepstraat

In september 2009 is een draagvlakmeting uitgevoerd voor het wooncomplex Reitdiepstraat, bestaande uit 81 woningen uit de jaren '50, aan de hand van stedenbouwkundige uitgangspunten en een schetsontwerp. 82% van de huurders stemde toen in met de sloop van het complex. Hierna is de eerste planontwikkeling opgestart. In 2011 is besloten, gezien de zwakke markt voor koopwoningen, voorlopig niet met dit plan door te gaan.

In 2016 is besloten om de nieuwbouw volledig in de sociale huur te ontwikkelen. Eind 2016 zijn de uitgangspunten voor de nieuwbouw in een zogenaamd startdocument vastgelegd. 2017 staat in het teken van de verdere planontwikkeling. Het complex is in gebruik gegeven bij een organisatie voor leegstandbeheer.

Overvecht, Ivoordreef

In december 2013 is een draagvlakmeting uitgevoerd waarbij 90,5% van de stemgerechtigde bewoners vóór de sloop van dit woongebouw heeft gestemd. Ruim 94% van de bewoners heeft zijn of haar stem uitgebracht. Gezien de slechte situatie op de woningmarkt is gewacht met de herontwikkeling van deze locatie.

In 2015 is deze alsnog gestart. Dit heeft in 2016 geresulteerd in een gemeentelijke startnotitie voor de locatie. Hierdoor kan de noodzakelijke bestemmingsplanwijzigingsprocedure opgestart worden.

Als reactie op het gemeentelijke bidboek hebben zich twee geïnteresseerde marktpartijen bij Bo-Ex gemeld. Beide marktpartijen zijn in de startnotitie opgenomen en hiermee is de noodzakelijke markttoets voor de locatie door de gemeente Utrecht afgerond. Naast de vrijesectorhuur woningen zullen marktpartijen ook koopwoningen realiseren op de locatie. Bo-Ex wil circa 100 tot 150 sociale huurwoningen na de realisatie turnkey afnemen of in medeopdrachtgeverschap realiseren. Begin 2017 wordt met de feitelijke planontwikkeling gestart waarna zo spoedig mogelijk de bestemmingsplanprocedure wordt geïnitieerd. Inmiddels zijn bijna alle oorspronkelijke bewoners geherhuisvest. Op 31 december 2016 waren er nog drie reguliere huurcontracten. De woningen worden, na verhuizing van de oorspronkelijke bewoners, verhuurd op basis van de Leegstandswet met een tijdelijk huurcontract.

Leidsche Rijn, Rijnvliet en Hoge Weide

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

In Rijnvliet betreft het 196 sociale huurwoningen in zeven deelprojecten. Voor één locatie is afgesproken dat Bo-Ex 26 "all-electric" eengezinswoningen zal realiseren. Vooralsnog is dit een pilotproject. Afhankelijk van de uitkomsten van

deze pilot wordt beoordeeld of de andere deelprojecten eveneens “all-electric” worden uitgevoerd.

In de wijk Hoge Weide is in 2016 gestart met de ontwikkeling van twee deellocaties waarop gezamenlijk 93 sociale huurwoningen en een buurthuis voor de gemeente Utrecht moeten worden gerealiseerd. Aangezien Bo-Ex het buurthuis wil

verkopen aan de gemeente zal aan de Autoriteit woningcorporaties ontheffing gevraagd worden voor de markttoets. Een eerste verkenning heeft opgeleverd dat dit verzoek kansrijk is.

De bouwstart van zowel het deelproject in Rijnvliet als in Hoge Weide zal eind 2017 plaatsvinden.

Verhuringen

In 2016 zijn in totaal 1.395 eenheden verhuurd, inclusief onzelfstandige eenheden en de woongebouwen in beheer bij SSH.

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

Niet over al deze verhuringen is wettelijke verantwoording benodigd. Verantwoording vindt alleen plaats over onze DAEB activiteiten, weergegeven in de 3^{de} kolom.

Verhuringtype	Totaal aantal 2016	Aantal t.b.v. Bo-Ex	Aantal t.b.v. verantwoording inkomenstoets
Zelfstandige eenheden regulier	1.144 (incl. 647 SSH)	497	1.122
Zelfstandige eenheden vrije sector	30	30	-
Zelfstandige eenheden bruikleenovereenkomst	0	0	-
Onzelfstandige eenheden	135	135	135
Verhuring aan Bo-Ex	1	1	-
Bedrijfsruimte	4	4	-
Bergingen	8	8	-
Garages	15	15	-
Parkeerplekken	58	58	-
Totaal	1.395	748	1.257

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 gelden landelijk de kaders voor het passend toewijzen. Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens komen dan alleen nog in aanmerking voor woningen met een huur tot die huurtoeslaggrens.

Passend toewijzen zorgt ervoor dat huurders met een laag inkomen een woning krijgen 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 97%.

Die passendheid ligt onder de ‘aftoppingsgrenzen’ voor huurtoeslag. Voor een meerpersoonshuishouden is dat € 618,24 en voor een- of twee persoonshuishoudens € 576,87 (prijspeil 2016).

Toewijzingen 2016 in Utrecht en Nieuwegein.

1 persoons huishouden	Inkomen	Huur				Totaal	% passend (primaire doelgroep)	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		≤ € 409,92	€ 409,92 t/m 568,68	€ 586,69 t/m 628,76	€ 626,77 t/m 710,68			
Geen AOW	≤€ 22.000	546	401	8	16	971	97,53	2,47
	>€ 22.100	2	6	9	74	91	nvt	8,79
AOW	≤€ 22.100	2	14	0	0	16	100	0
	>€ 22.100	0	0	0	6	6	nvt	0
Subtotaal		550	421	17	96	1.084		

2 persoons huishouden	Inkomen	Huur				Totaal	% passend (primaire doelgroep)	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		≤ € 409,92	€ 409,92 t/m 568,68	€ 586,69 t/m 628,76	€ 626,77 t/m 710,68			
Geen AOW	≤€ 30.000	8	48	0	4	60	93,33	6,67
	>€ 30.000	0	1	0	25	26	nvt	3,85
AOW	≤€ 30.050	1	2	0	3	6	50,00	50,00
	>€ 30.050	0	3	1	5	9	nvt	33,33
Subtotaal		9	54	1	37	101		

≥ 3 persoons huishouden	Inkomen	Huur				Totaal	% passend (primaire doelgroep)	% beleidsmatig secundaire doelgroep
		≤ € 409,92	€ 409,92 t/m 568,68	€ 586,69 t/m 628,76	€ 626,77 t/m 710,68			
Geen AOW	≤€ 30.000	1	13	42	1	57	98,25	1,75
	>€ 30.000	0	0	0	13	13	nvt	0
AOW	≤€ 30.050	0	1	1	0	2	100	0
	>€ 30.050	0	0	0	0	0	nvt	0
Subtotaal		1	14	43	14	72		

Totaal	560	489	61	147	1.257	97,12%	8,28%
					Passend toegewezen conform Passendheidsnorm	1.213	
					(onwenselijke) Toewijzingen op basis van beleid (passendheid niet van toepassing)	12	
					Niet-passend toegewezen conform Passendheidsnorm	32	

De tabel heeft betrekking op de toewijzing van sociale huurwoningen (zelfstandig & onzelfstandig), m.u.v. 29 verhuringen waarvan 1 van de noodzakelijke variabelen (geboortedatum of inkomen) ontbraken. Resteren 1.257 verhuringen, inclusief SSH-deel.

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

Inkomenstoets

Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016). Daarnaast mogen corporaties 10% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen en 10% aan de hogere inkomens. Overigens is dit een tijdelijke regeling, die loopt tot 1 januari 2021. Daarna gelden weer de regels die vóór 1 juli 2015 ook golden: namelijk dat minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een bescheiden inkomen.

Bo-Ex kiest primair voor het bedienen van de lage inkomensgroepen. Ons uitgangspunt is dat we (zo mogelijk) alle sociale huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens passend toewijzen. In 2016 is bij alle nieuwe verhuringen een inkomenstoets uitgevoerd volgens een vaststaande procedure.

Bij het adverteren van woningen is aangegeven dat de woning uitsluitend bestemd is voor huishoudens met een inkomen tot maximaal € 35.739. Om de 90%-regel te monitoren, is maandelijks een overzicht gemaakt van de actuele stand van zaken.

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

Van alle verhuurde DAEB-eenheden is 98,5% verhuurd aan huishoudens met een inkomen lager dan € 35.739. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de kaders vanuit de rijksoverheid en aan onze strategische doelstelling om alleen de laagste inkomensgroepen te bedienen.

7. Duurzaamheid

Bo-Ex richt zich in het kader van de duurzaamheid primair op het verlagen van de energielasten en daarmee de woonlasten voor haar huurders. Secundair is dat we de CO₂-uitstoot zo veel mogelijk reduceren. Het doel dat we met de gemeente en onze huurders in de Prestatieafspraken zijn overeengekomen, is dat wij in 2030 een energie neutrale woningvoorraad hebben. Als tussenstap is vastgelegd dat onze woningvoorraad in 2020 gemiddeld een energie-index van 1.21 – 1.40 (label B) heeft.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat
Het realiseren van 700 labelstappen bij gemiddeld 400 woningen.	Gerealiseerd.
Voor 1 april 2016 onderzoek duurzaamheid afronden ten aanzien van fotovoltaïsche zonnecellen.	Gerealiseerd.
Bo-Ex start een pilot met een nieuwbouwproject van energieneutrale “all-electric”-woningen in Rijnvliet.	Gerealiseerd.
Bo-Ex onderzoekt of op basis van het huidige energie besparingsprogramma bij clustergewijze aanpak of in één keer energieneutraliteit gerealiseerd kan worden en onder welke condities.	Gerealiseerd.
Elk investeringsvoorstel voor energie besparing wordt voorzien van een no-regret aanpak.	Gerealiseerd.

Investeringsprogramma

Met het in de Prestatieafspraken overeengekomen investeringsprogramma kunnen we onze toezegging om in 2020 gemiddeld label B voor onze woningvoorraad te realiseren, nakomen. In dit programma doen we de toezegging mee te werken aan de ontwikkeling van Nul-op-de-Meter woningen. Als flinke stap daarbij hebben we toegezegd ‘all-electric’ energie neutrale woningen te realiseren in de wijk Rijnvliet in Leidsche Rijn.

Dit is een eerste stap naar realisatie van het Utrechts Energie Plan, dat voorziet in een energie neutrale stad en een afkoppeling van het gasnet. Daarnaast zijn 2016 verschillende gesprekken met de gemeente Utrecht en belanghebbende partijen gevoerd om te komen tot een aardgasloos Overvecht Noord.

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

Labelstappen

Naast de verbetering van het gemiddelde energielabel door nieuwbouw en renovatie realiseren we tevens labelstappen bij de uitvoering van planmatig onderhoud zoals ketel- en kozijnvervangings. Bo-Ex ligt op koers om het gemiddelde van de 700 labelstappen per jaar te realiseren. Dit is in overeenstemming met de Prestatieafspraken.

Gezien het aantal van 4.823 behaalde labelstappen vanaf 2011, komt het gemiddelde over de afgelopen jaren uit op 804 labelstappen per jaar. Het gemiddelde energielabel van alle 8.112 gelabelde woningen in 2016, komt uit op het energielabel C met een energie-index van 1,51.

Gerealiseerde labelstappen	2016	2015
Renovaties	680	434
Vervangen bestaande ketels door HR-ketels	0	26
Diverse planmatige energieprojecten	155	0
Totaal	835	460

Energiebesparingscampagne

In 2016 gaven de Utrechtse corporaties in samenwerking met de gemeente Utrecht gratis energieadviezen aan belangstellende huurders. In het verslagjaar ontvingen 800 huurders zo'n gratis advies. Hiervan hebben wij 136 adviezen aan haar huurders gegeven. Dit was ruimschoots meer dan vooraf afgesproken. Jammer genoeg laat het effect van de inspanningen zich slecht meten.

Onderzoek en ontwikkeling

In het kader van de Bo-Ex duurzaamheidsambities willen we onderzoeken of het voor de 10-hoog flat aan de Henriëttedreef (58 woningen) mogelijk is een NOM(Nul-Op-de-Meter)-concept te ontwikkelen waarbij juist wel de bewoner centraal staat. Om deze reden hebben we in nauwe samenwerking met o.a. Bosch/Nefit Research, Utrecht Sustainability Institute en de Universiteit Utrecht een Top Sectoren Urban Energy subsidieaanvraag voorbereid met het doel binnen een industriële aanpak te komen tot een bewonersvriendelijke energiepositieve en duurzame energievoorziening. Eind april 2016 heeft Bo-Ex een pitch mogen geven en de beoordelingscommissie was positief over het voorstel. Hiermee heeft het consortium toegang gekregen om het voorstel daadwerkelijk in te mogen dienen. Het onderzoeksvoorstel is vervolgens 25 november 2016 bij Top Sectoren (TKI) ingediend en eind januari 2017 is bekend geworden dat de TKI onderzoekssubsidie is toegekend.

In 2016 is op kleine schaal gestart met een overgang van service- en planmatig onderhoud naar precisieonderhoud. Precisieonderhoud is een onderhoudswerkwijze, gebaseerd op NEN 2767, waarbij alleen dat onderhoud wordt uitgevoerd op het moment dat dit onderhoud ook daadwerkelijk noodzakelijk is.

Door deze overgang (transitie) willen we onze hoge onderhoudskwaliteitsnorm blijven bieden aan onze huurders, maar tegelijkertijd efficiënter met de kosten omgaan. Dit laatste kunnen we bereiken door meer gebruik te maken van nieuwe gebouwinformatiemodellen en analysetools.

Tevens wordt een onderzoek uitgevoerd worden met betrekking tot het onderhoudsbeleid en renovatie-investeringen. Hierbij wordt het huidige beleid (concentreren planmatig en groot onderhoud) geëvalueerd en afgezet tegen de veronderstelde kostenbesparing bij de totale onderhoudskosten. Door de hantering van een eenduidige en minimale onderhoudsnorm en de toepassing van precisieonderhoud is de verwachting dat na 2019 geen grootschalige onderhoudsingrepen meer nodig zullen zijn. In combinatie met een exacte uitvraag op basis van accurate data uit het digitale BIM-model, zullen de onderhoudslasten met minimaal 10 tot 15% dalen ten opzichte van de (huidige) onderhoudsmethode 'uitgesteld onderhoud'. Zonder de verdergaande toepassing van BIM is de genoemde kostenbesparing niet te realiseren.

8. Kwaliteit

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

Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat
Bo-Ex realiseert het productieprogramma voor renovatie conform de prestatieafspraken 2016 – 2019.	Ligt op schema
Op 31 december 2016 heeft Bo-Ex een vastgoedinformatie systeem gebaseerd op BIM principes.	Gerealiseerd.
Woningen voldoen na renovatie aan PKVW. De aflopende certificaten worden tijdig opnieuw gecertificeerd.	Gerealiseerd.
Voor 1 maart 2016 is een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de renovatie-aanpak in relatie tot het onderhoudsbeleid.	Gerealiseerd.
Op 1 juni 2016 is het uitwerkingsplan volgend uit de beleidsnotitie over een schone, hele en veilige woning en woonomgeving in werking.	Gerealiseerd.
In 2016 wordt gestart met een onderzoek de overgang naar precisieonderhoud, gebaseerd op de NEN 2767.	Gerealiseerd.
Nieuwbouwbeleid versoberen, daar waar mogelijk conceptueel bouwen.	Wordt gerealiseerd
Besluitvorming RvC en in uitvoering nemen van geplande renovatieprojecten.	Gerealiseerd.
De diverse soorten onderhoud worden uitgevoerd binnen het gestelde budget.	Gerealiseerd.

Visie op kwaliteit

Bo-Ex heeft haar visie op de kwaliteit van haar woningvoorraad vastgelegd in de notitie “De veilige, gezonde, duurzame en goed onderhouden woning”. Deze visie is opgenomen in de Prestatieafspraken. Ook het renovatieprogramma is hierin opgenomen. In de periode tot en met 2020 omvat dit programma 1.049 woningen.

We zijn gestart om ons onderhoudsbeleid opnieuw vorm te geven. Dit nieuwe beleid wordt ontwikkeld in de richting van precisieonderhoud, waarbij het onderhoud plaatsvindt op het moment dat het

daadwerkelijk nodig is én voor zover het nodig is. Het cyclisch denken binnen de onderhoudsstrategie wordt hierbij losgelaten. Voor de bepaling van het technische kwaliteitsniveau van de afzonderlijke bouwdelen hanteren we als uitgangspunt de conditiemetingsmethode conform NEN 2767. Bo-Ex hanteert voor haar voorraad minimaal conditie 3. In een Bo-Ex onderhoudslabel wordt de actuele onderhoudsstatus van de woningen eenduidig vervat.

Renovatie

Hoograven

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

Het eerste kwart (planfase 1: 97 woningen) is reeds in 2015 volledig opgeleverd. De realisatie van het tweede kwart is in 2016 afgerond en gedurende de werkzaamheden van dit tweede kwart zijn de voorbereidende werkzaamheden voor de laatste twee kwarten (planfase 3) opgestart. Voor dit deel is een positieve draagvlak verkregen, waarna de realisatie in 2016 is gestart. De oplevering zal in 2017 plaatsvinden.

In 2016 hebben de woningen de gemeentelijke monumentenstatus gekregen.

Kanaleneiland

De complexen Stanleylaan II en Livingstonelaan III bestaan ieder uit 48 portieketagewoningen verdeeld over vijf bouwlagen en dateren uit de 60-er jaren van de vorige eeuw. In 2010 is door de gemeente Utrecht, samen met de woningcorporaties, een gebiedsplan gemaakt voor het wijkdeel Kanaleneiland Zuid, waar de complexen onderdeel van uitmaken. Dit gebiedsplan betreft een integrale aanpak van zowel de woongebouwen als de woonomgeving en zet in op duurzaamheid, verbetering woonomgeving en onderhoud van de woningen. De gemeente pakt de woonomgeving aan door straten, pleinen en parken op te knappen. De woningcorporaties knappen hun woningen op.

De voorbereidende werkzaamheden t.b.v. de aanpak van de complexen zijn in 2016 uitgevoerd in een open BIM-omgeving. Middels deze

driedimensionale modelleringstechnologie is een Bouw Informatiemodel (BIM) opgesteld dat dienst doet voor de komende aanpak, maar ook voor de daaropvolgende onderhoudsperiode. Hiervoor zijn verschillende aspecten zoals de technische conditie van de afzonderlijke bouwdelen, bouwfysica, geluid, brand, asbest, isolatie etc. van de bestaande situatie ingebracht. Hierna is begonnen de renovatiemogelijkheden virtueel in beeld te brengen, dit alles in relatie tot het toekomstig onderhoud. Door deze werkwijze, waarbij de renovatie- en onderhoudsaspecten in een virtuele omgeving in technische en kostentechnische zin in relatie worden gebracht, is over de levensduur van de gebouwen een substantiële kostenbesparing te realiseren.

In nauwe samenwerking met de aannemer is vervolgens het plan in bouwteamverband uitgewerkt. Het investeringsbesluit is eind 2016 genomen. Begin 2017 start de realisatie van het plan.

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

Tuinwijk

Bo-Ex bezit in deze wijk nog één vooroorlogs woningcomplex, bestaande uit 35 woningen aan de Van Humboldtstraat / J.D. van der Waalsstraat dat nog niet is aangepakt. Enige jaren geleden is gestart met overleg met de bewoners en bewonerscommissie van het complex.

Eind 2015 is met de bewonerscommissie consensus bereikt over het plan. In juni en juli van 2016 heeft vervolgens de draagvlakmeting plaatsgevonden met een positief resultaat van 85,7% instemming. Het vereiste draagvlak van 70% is daarmee ruimschoots behaald. Naar verwachting zal medio 2017 gestart worden met de uitvoering van de renovatie.

Onderhoud

De kosten van het onderhoud van het bezit vormen jaarlijks een grote exploitatielast. In 2016 is voor een bedrag van € 12.758.000 aan onderhoud besteed. Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

Lasten onderhoudsactiviteiten x € 1.000	Begroting 2016 *)	Realisatie 2016	Realisatie 2015
Mutatieonderhoud	870	441	531
Serviceonderhoud	953	997	1.105
Planmatig onderhoud	7.237	6.938	4.084
Contractonderhoud	1.321	1.209	1.174
Overig onderhoud	484	451	418
Toegerekende organisatiekosten	2.451	2.722	2.366
Totaal	13.316	12.758	9.678

*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Service- en mutatieonderhoud

Het serviceonderhoud is het dagelijkse onderhoud dat voor rekening van Bo-Ex komt. Het gaat daarbij om reparatieverzoeken van huurders en werkzaamheden die voortkomen uit serviceabbonementen waarbij de onderhoudsverplichting van huurders door Bo-Ex is overgenomen. Het serviceonderhoud is hoger dan begroot uitgevallen. Dit wordt veroorzaakt doordat er 20% meer serviceverzoeken zijn uitgevoerd dan begroot.

Onder mutatieonderhoud wordt het onderhoud verstaan dat wordt uitgevoerd om een woning, na de huuropzegging, weer op het juiste kwaliteitsniveau te brengen voor de nieuwe verhuring. De kosten voor mutatieonderhoud waren lager dan begroot.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is het onderhoud dat complexmatig wordt uitgevoerd conform een meerjarenonderhoudsbegroting. Bijvoorbeeld schilderwerk, vervangen van dakbedekking en asbestsanering. Ook het onderhoud aan installaties, zoals cv-ketels en liften valt hier onder. De kosten voor planmatig onderhoud zijn lager uitgekomen dan begroot. De belangrijkste oorzaak hiervoor is gelegen in de integrale aanpak van planmatig onderhoud die is ingezet waarbij werkzaamheden gebundeld worden aanbesteed.

Overig Onderhoud

Overig onderhoud zijn activiteiten die niet geen planmatig karakter hebben of een verwijzing hebben naar service- en mutatieonderhoud. Bijvoorbeeld de eigenarenbijdrage voor onderhoud aan huurwoningen binnen de VvE. De kosten voor overig onderhoud zijn lager uitgevallen dan begroot. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de vrijval van eigenarenbijdrage door het opheffen van twee VvE's

Veiligheid en gezondheid

Politie Keurmerk

In onze visie op het kwaliteitsniveau van onze woningvoorraad speelt het onderdeel inbraakveiligheid een belangrijke rol. Hierbij is het uitgangspunt dat het Politie Keurmerk Veilige woning van toepassing is. Uiterlijk 2023 dienen al onze woningen van een dergelijk keurmerk te zijn voorzien. Om dit te bereiken is een uitvoeringsplan opgesteld. Voor 2016 heeft dit betekend dat voor 116 woningen dit keurmerk is verkregen. 20% van onze voorraad voldoet ultimo 2016 aan ons uitgangspunt.

Overigens kunnen onze huurders altijd van onze gecertificeerde medewerkers een advies krijgen om de woning zelf veiliger te maken. Ook wordt bij diverse gelegenheden voorlichting gegeven om inbraken te voorkomen. Dit gaat in goede samenwerking met de Utrechtse politie. Daarnaast krijgen huurders een korting van 20% op materiaal-

en arbeidskosten als zij door Bo-Ex veilig hang- en sluitwerk laten aanbrengen.

Asbestsanering

In 2015 hebben we een nieuw asbestbeleidsplan vastgesteld waarin het Aedes-protocol Asbestverwijdering is opgenomen. Dit beleidsplan heeft als uitgangspunt dat in een periode van 10 jaar de woningvoorraad van Bo-Ex asbestveilig wordt gemaakt. In 2016 hebben in 654 woningen asbestsaneringen plaatsgevonden.

Brandveiligheid

Samen met de Veiligheidsregio Utrecht zijn 18 onzelfstandige wooneenheden en woongroepen gecontroleerd. Het gaat hierbij alleen om woningen waar meer dan vier personen staan ingeschreven. Tijdens deze controle is er veel aandacht gegeven op aanwezigheid van rookmelders, brandblussers en nooduitgangen. Zo nodig zijn deze aangebracht of vervangen.

9. Leefbaarheid

Bo-Ex wil haar huurders betaalbaar en goed laten wonen. Belangrijk daarbij is dat we de huurders een ongestoord woongenot willen bieden. We zetten ons, weliswaar beperkt, in om de leefbaarheid voor de huurders te bevorderen. In de Woningwet is bepaald dat woningcorporaties, onder bepaalde voorwaarden, mogen bijdragen aan de leefbaarheid. Ook is bepaald dat de investeringen in leefbaarheid zijn gemaximeerd per sociale huurwoning per jaar.

In het Jaarplan 2016 was geen hoofdstuk specifiek gewijd aan Leefbaarheid. Dit betekent niet dat er geen aandacht en activiteiten plaatsvonden op dit thema, maar het is niet specifiek benoemd. In het Ondernemingsplan 2016-2020 is het thema leefbaarheid ondergebracht in het hoofdstuk over Wonen en Zorg.

Op stedelijk niveau heeft het thema leefbaarheid geen prioriteit. In de Prestatieafspraken met de gemeente Utrecht en onze huurdersorganisatie STOK zijn daar dan ook geen afspraken over vastgelegd. Onze activiteiten in dit kader zijn divers en in 2016 is hieraan een bedrag van € 641.000 besteed. Dit totaal is inclusief toerekenbare organisatiekosten.

Ondernemingsplan en Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat
Bo-Ex en gemeente zettende komende planperiode een samenwerking op binnen het gemeentelijk beleidsprogramma 'Wonen en Zorg Verbonden'.	Gerealiseerd.

Activiteiten

Complexbeheerders

We vinden het belangrijk dat er complexbeheerders aanwezig zijn in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Er zijn drie complexbeheerders actief. Zij hebben een kantoor in de wijken Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven.

De complexbeheerders zijn het aanspreekpunt voor de bewoners. Zij proberen proactief de leefbaarheid te verbeteren. Dagelijkse rondes en direct reageren op bijvoorbeeld vandalisme en vervuiling is een vast onderdeel van hun takenpakket.

De kosten van de complexbeheerders worden niet doorberekend aan de huurders van die woongebouwen, maar komen volledig ten laste van Bo-Ex. Hiermee laten we zien dat wij leefbaarheid belangrijk vinden en dat we bereid zijn daarin te investeren.

Herstructureringsprojecten

Met de bewonerscommissies van herstructureringsprojecten wordt regelmatig een beheeroverleg gehouden. Tijdens dit overleg wordt vooral de leefbaarheid in het complex besproken. Ook houdt de bewonerscommissie toezicht op het nakomen van de met Bo-Ex gemaakte afspraken, zoals die in het sociaal plan zijn vastgelegd.

Bepaalde bewoners in deze complexen worden

intensief begeleid. Er wordt spreekuur gehouden en bewoners worden regelmatig bezocht. De inhoud van de begeleiding is divers: het aannemen van klachten, het uitleg geven over de procedures, het invullen van formulieren, het slechten van taalbarrières en zo nodig het ondersteunen bij het zoeken naar andere huisvesting.

Leefbaarheidsbudget

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

In 2016 zijn diverse activiteiten door onze huurders georganiseerd waarvoor een beroep is gedaan op het leefbaarheidsbudget. Alle activiteiten waren er op gericht de contacten tussen bewoners te versterken. Ook werden er in verschillende complexen en openbare ruimten opruimacties en verbeteracties uitgevoerd, zoals het aanbrengen van beplanting in openbare ruimten of op galerijen.

Onrechtmatige bewoning

We handelen bij de woningtoewijzing op een transparante wijze. Dat houdt in dat de vrijkomende woningen via het geldende aanbodsysteem opnieuw worden verhuurd. Helaas gebeurt het dat woningen illegaal onderverhuurd worden. Dat doorkruist de transparantie van het geldende woningtoewijzingsbeleid. Deze handelwijze dupeert woningzoekenden en soms veroorzaakt de onderverhuur overlast in de woonomgeving. We ontvangen meldingen van onrechtmatige bewoning van bewonerscommissies, buurtbewoners en de gemeente Utrecht. Alle meldingen worden serieus onderzocht.

Op verzoek van het Regionaal Coördinatiepunt Fraudebestrijding (RCF) leverden wij hen, in het kader van de aanpak woonfraudebestrijding, informatie. In het kader van de Wet op de privacy ontvangt Bo-Ex geen rechtstreekse terugkoppeling van het RCF. Daar waar onrechtmatige bewoning wordt geconstateerd, worden we bij het onderzoek betrokken.

In 2016 zijn 68 dossiers in behandeling genomen. 84% van de aangemelde adressen zijn afgehandeld. Op 31 december 2016 waren nog 11 dossiers in onderzoek. Bij 13 woningen is de huurovereenkomst beëindigd. Daarbij ging het om 11 situaties waarbij de huurovereenkomst vrijwillig beëindigd is. Twee dossiers zijn afgewikkeld doordat de rechtbank ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning heeft uitgesproken. Eind 2016 liep er nog een hoger beroepsprocedure bij het Hof van Arnhem.

Aanpak thuisteelt hennep

Bo-Ex neemt deel aan het regionale Hennepconvenant. Dit is een overeenkomst tussen de politie, de gemeenten, het energiebedrijf, de belastingdienst, de uitkeringsinstanties, institutionele beleggers en de woningcorporaties. Het convenant geeft de partijen meer mogelijkheden om samen te werken, om op deze manier bedrijfsmatige thuisteelt van hennep een halt toe te roepen. Hennepplantages geven overlast en kunnen leiden tot gevaarlijke situaties. We hebben ons ingezet voor een goede informatieoverdracht tussen de verschillende partijen, zodat het mogelijk is voor corporaties om de huur te beëindigen in een juridische procedure.

In 2016 zijn 25 woningen door het hennepteam onderzocht. In zes woningen heeft de politie hennep gerelateerde zaken aangetroffen. In twee woningen was de hoeveelheid hennep alleen voor eigen gebruik. Deze bewoners hebben een waarschuwing gekregen. Conform de afspraken is de huurovereenkomst van de overige bewoners beëindigd. In twee gevallen hebben de bewoners er voor gekozen de huur zelf op te zeggen om zodoende een juridische procedure te voorkomen.

Aanpak woonoverlast

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

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

Laatste Kans beleid

In Utrecht is een aanpak georganiseerd waarbij het Laatste Kans beleid het sluitstuk vormt bij de gehele ketenaanpak voor overlast veroorzakende huurders. Bo-Ex heeft zitting in de stuurgroep waar de ketenaanpak van woonoverlast besproken wordt. In 2016 is het project gecontinueerd.

In samenwerking met Het Vierde Huis voeren wij het Laatste-Kans beleid uit. Met het Laatste-Kans beleid kan huisuitzetting voorkomen worden. Het traject neemt twee jaar in beslag. De huurder krijgt een andere woning met een aangepast huurcontract. Indien de huurder voor de periode van twee jaar de afspraken goed nakomt en geen overlast meer veroorzaakt wordt het contract omgezet naar een regulier huurcontract. In 2016 hebben we in één situatie gebruik gemaakt van het Laatste-Kans beleid.

Buurtteams

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

buurteams. De buurteams kunnen ondersteunen bij veel verschillende problemen.

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

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

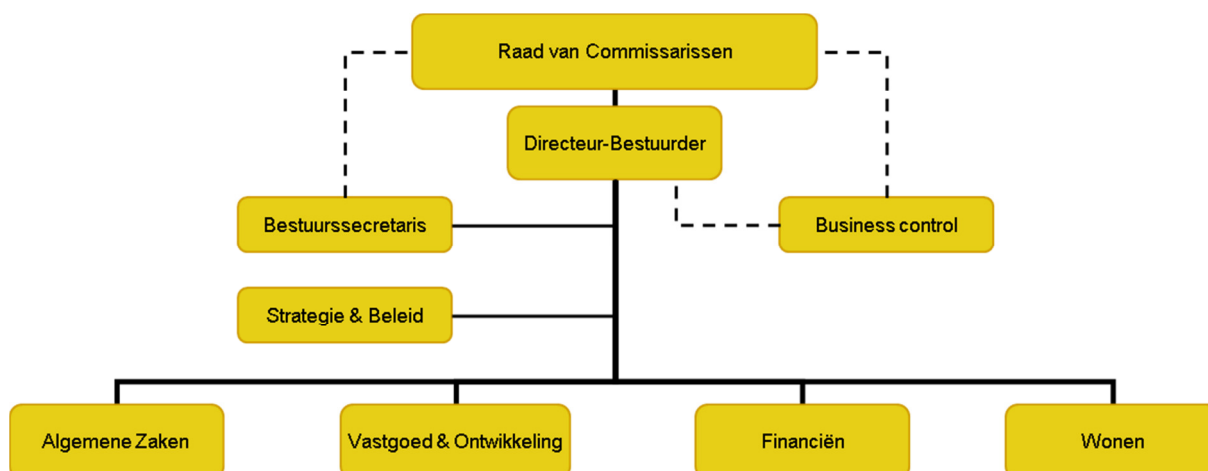
10. Organisatie

Ondernemingsplan en Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat:
Jaarlijks blijkt uit de beschikbare benchmarks dat de organisatie efficiënt en effectief werkt.	Gerealiseerd: score A in Aedes benchmark
Uiterlijk 31 december 2016 heeft Bo-Ex haar niet-DAEB activiteiten intern geïntegreerd.	Gerealiseerd.
In het kader van 'de lerende organisatie' zal in 2016 het praktisch deel van het traject feedback geven en nemen zijn doorlopen.	Gerealiseerd.
Alle primaire processen zijn, mede in het kader van het nieuwe ICT-systeem doorlopen en herijkt.	Niet gerealiseerd. Verplaatst naar 2017
Een nieuw ICT systeem is geïmplementeerd.	Gerealiseerd.
Het ziekteverzuim is lager of gelijk aan 5%.	Gerealiseerd.
De visitatie is uitgevoerd.	Gerealiseerd.
Vaststellen besluitvormingsprocedure (des)investeringen.	Gerealiseerd.
Vaststellen investeringsstatuut.	Niet gerealiseerd.
Voor ultimo 2016 is de implementatie van de Woningwet afgerond.	Gerealiseerd.

Organisatiestructuur

In de organisatiestructuur van Bo-Ex heeft in 2016 een kleine wijziging plaatsgevonden. De instelling van twee nieuwe functies, te weten de Businesscontroller en de Bestuurssecretaris, is in dit jaar afgerond. Beide functies zijn als staffuncties onder de directeur ondergebracht en kennen een rechtstreekse lijn met de Raad van Commissarissen.

Bo-Ex kent daarmee de volgende organisatiestructuur:



Nevenstructuur

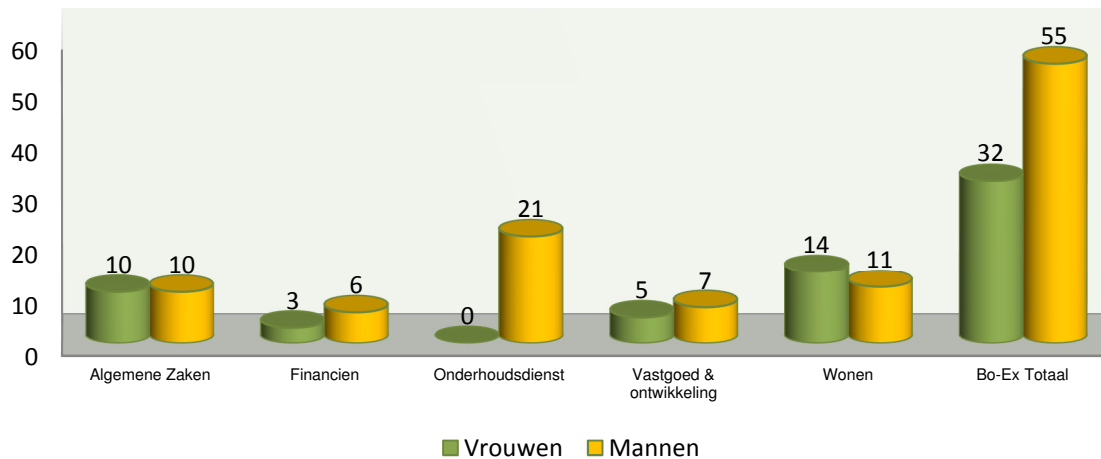
Bo-Ex kende een nevenstructuur, bestaande uit een Holding BV met daaronder een drietal dochters. In het kader van de nieuwe Woningwet is intern gediscussieerd over de nut en noodzaak van deze nevenstructuur. Besloten is om deze vennootschappen te ontmantelen door middel van liquidatie na een activa/passiva transactie.

In de vennootschappen Bo-Ex Projectontwikkeling BV, Bo-Ex Verhuur BV en de Holding BV vonden geen werkzaamheden plaats. De werkzaamheden die in de Dienstverlening BV waren ondergebracht zijn overgeheveld naar de stichting. De vier vennootschappen zijn per 31 december 2016 opgeheven.

Personeel

Bezetting

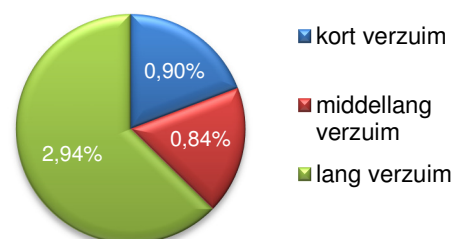
Eind 2016 bedroeg het aantal medewerkers in voltijdseenheden 80,99. Dit komt overeen met 87 medewerkers in dienst. Op dat moment bestond er één vacature. De personeelsbezetting bestond toen uit 32 vrouwelijke en 55 mannelijke medewerkers. De bezetting over de afdelingen liet het volgende beeld zien:



Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2016 bedroeg 4,68%. Daarmee is het ziekteverzuim ten opzichte van 2015 met 0,24 %-punt licht gestegen. Dit wordt veroorzaakt door een stijging in het langdurig verzuim. Het langdurig verzuim bedroeg 2,94% in 2016 ten opzichte van 2,53% in 2015. Bij het langdurig verzuim is geen relatie met het werk gevonden. Daarentegen zijn het kort en middellang verzuim ten opzichte van 2015 licht afgenomen.

Verzuim 2016 4,68 %



Vertrouwenspersoon

In 2016 is, in goed overleg met de Ondernemingsraad, naast de interne vertrouwenspersoon ook een externe vertrouwenspersoon aangesteld. Zowel intern als extern is er dit jaar geen gebruik gemaakt van de diensten van de vertrouwenspersoon.

Agressieprotocol

Bo-Ex werkt al enige tijd met een agressieprotocol, waarin staat aangegeven hoe medewerkers kunnen omgaan met agressie. Uiteraard besteedt de organisatie ook veel aandacht aan preventie en opleidingen. In 2016 zijn er in totaal 15 incidenten gemeld.

Ondernemingsraad

In 2016 zijn de Ondernemingsraad en het Bestuur vier maal bijeen geweest in een Overlegvergadering. Eén van deze vergaderingen is bijgewoond door de voorzitter van de Raad van Commissarissen. In een open en constructief overleg zijn vele onderwerpen aan de orde geweest.

De belangrijkste, die tevens een advies en/of instemmingsplichtige besluiten inhielden, waren het Ondernemingsplan 2016 – 2020, het Scheidingsplan DAEB/niet-DAEB, het omgangsvormenbeleid, de inzet van de vertrouwenspersoon en tot slot, de benoeming van de opvolgende Bestuurder.

Overige activiteiten

ICT

Op 21 december 2015 is het nieuwe primair automatiseringssysteem Dynamics Empire “live” gegaan nadat alle vier de afdelingen ‘groen licht’ hebben gegeven op basis van het feit dat de conversie, de incasso, de autorisatie en de controle op het passend toewijzen goed ingericht en functioneel waren bevonden. Daarmee ging op 1 januari 2016 de nazorgfase in. Deze fase is ten opzichte van de oorspronkelijk beoogde duur verlengd. Intern is bewust voor de verlenging gekozen omdat het nieuwe systeem zodanig nieuw en anders was, dat we dit noodzakelijk achtten. In deze verlengde fase is aan de verdere noodzakelijke inrichting en afhechting van het

systeem gewerkt en waar noodzakelijk aan de nodige kennis. In de praktijk bleek dan ook dat het jaar 2016 qua automatisering een jaar van gewinning was. Een ERP-systeem bleek toch een heel ander systeem te zijn dan het eerdere primair systeem. Dit leverde veel druk op bij de medewerkers omdat de gewone werkzaamheden gewoon doorgingen. Tevens zijn hogere kosten gemaakt door het inhuren van extra begeleiding. In het vierde kwartaal is de druk merkbaar minder geworden en kon meer richting worden gegeven aan het “finetune” van de automatisering.

Informatievoorziening

In 2016 is eveneens gestart met het beheer en uitwerken van de aanwezige informatie. Vanuit de standaardrapportages van de aangeschafte software is Bo-Ex begonnen haar eigen informatiebehoefte en rapportagewensen verder uit te werken.

Een goede informatievoorziening vraagt om een goede organisatorische opzet daarvan. Dat had meer voeten in de aarde dan vooraf was geschat. Daarom is in 2016 niet alleen aan de inhoud van de informatievoorziening maar ook aan de opzet van de organisatie daarvan aandacht besteed. Dit proces zal in 2017 worden geëffectueerd.

Processen

Mede op grond van de invoering van het nieuwe automatiseringssysteem is besloten om in 2016 te starten met het doornemen van de belangrijkste (kern)processen. Gestart is met een pilotproject waarbij het incassoproces geheel doorlopen is. De methodiek, welke op basis van deze pilot is gekozen, dient als basis voor de overige processen. De overige kernprocessen worden in 2017 beschreven.

De pilot is goed verlopen en heeft het vooraf beoogde resultaat opgeleverd. Los van de methodiek is ook de inhoudelijke kant van het proces besproken. Daaruit zijn in totaal 49 verbeterpunten naar voren gekomen van diverse orde en grootte. Begin 2017 is een start gemaakt met het aanpakken van de verbeterpunten.

Benchmark

Aedes-Benchmark (over 2015)

Aedes heeft het initiatief genomen om tot een meerdimensionale benchmark voor de branche te komen mede op basis van het Corporatie Benchmark Centrum (CBC).

Om de benchmarkpositie van corporaties weer te geven zijn er per benchmarkonderdeel drie klassen: A, B en C. Per klasse is een derde van de deelnemende corporaties ondergebracht. De corporaties met de beste scores in klasse A, de middengroep in klasse B en de corporaties met de mindere scores in klasse C.

Elke corporatie krijgt een score die uit twee letters bestaat. Corporaties krijgen één letterscore voor het huurdersoordeel en één voor de bedrijfslasten. De combinatie van letters geeft de benchmarkpositie aan. Bo-Ex (grootteklasse M: 5.000 - 10.000 verhuureenheden) heeft (geldend voor 2015) een benchmarkpositie van CA. Voor het prestatieveld huurdersoordeel een C (2015: B) en voor de bedrijfslasten een A (2015 idem).

De gemiddelde geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid bij Bo-Ex bedroegen € 786,-.

Het gemiddelde van grootteklasse M is € 854,-. Het gemiddelde voor de gehele sector bedraagt € 853,-.

Bestuur

Het Bestuur bestond op 31 december 2016 uit de heer J.J.G.M. Klinkenberg. Het Bestuur en het managementteam vormen samen het directieoverleg 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 2016 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. Gedurende 2016 is besloten de businesscontroller en de bestuurssecretaris eveneens in de staf onder te brengen.

Het managementteam bestond per 31 december 2016 uit:

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

In de opzet van de werkorganisatie is gedurende 2016 geen wijziging opgetreden.

11. Governance

Governance (in brede zin) omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Governance richt zich op onze belanghebbenden, op onze daarmee samenhangende doelstellingen en de verantwoordelijkheid van de leiding om de doelstellingen te verwezenlijken. Governance richt zich daarnaast op de soft controls die de verwezenlijking van deze doelstellingen ondersteunen.

Jaarplan 2016: te behalen resultaten 2016	Resultaat:
De nieuwe software 'Mavin' is geïmplementeerd.	Gerealiseerd.
Raad van Commissarissen, het Bestuur, management en stakeholders aangaande strategisch risicobeheer zijn bevestigd.	Deels gerealiseerd.
Zorgdragen voor een geïntegreerd risicomanagementmodel.	Niet gerealiseerd.
Risicomanagement rapportage.	Niet gerealiseerd.
Periodieke audits worden gehouden.	Gerealiseerd.
Werken aan risicobewust wording organisatie.	Gestart.

Wij hebben in 2016 veel tijd besteed aan het voldoen aan wet- en regelgeving. De verdere uitwerking van de Woningwet en de toepassing van de Governancecode hebben het nodige gevraagd van de organisatie. Daarnaast zijn het implementeren van de Warmtewet en het voldoen aan- en de naleving van de Wet Bescherming

Persoonsgegevens belangrijke aandachtsvelden binnen de organisatie. Naast de hard controls zullen we ook tijd besteden aan de soft controls, zoals bewustwording, gedragsbeïnvloeding en goed voorbeeldgedrag. Soft controls zijn minder meetbaar maar leveren wel een belangrijke bijdrage aan het beheersen van de compliancerisico's.

Toezichtskaders

De Woningwet verplicht tot stichtingsstatuten die in lijn liggen met de wet. Het momentum aangrijpend zijn alle interne reglementen, protocollen en afgeleide statuten volledig geactualiseerd, in lijn met de Governancecode woningcorporaties 2015. Binnen Bo-Ex is dat de Ordner Toetsingskaders gaan heten. Een ordner met daarin alle documenten die het Bestuur en de Raad van Commissarissen gebruiken om te toetsen of de besluitvorming, danwel het toezicht op de besluitvorming, geschiedt binnen de kaders die zijn afgesproken.

De *Ordner Toetsingskaders* kent de volgende inhoudsopgave annex documenten. Alle documenten zijn beschikbaar via onze website.

1. Visie op toezicht & visie op besturen
2. Statuten
3. Reglement voor de Raad van Commissarissen
4. Profielschets voor de Raad van Commissarissen
5. Rooster van aftreden van de leden van de RvC
6. Reglement voor de Auditcommissie

7. Reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie
8. Reglement voor het Bestuur
9. Reglement financieel beleid en beheer & AO / IC
10. Prestatieafspraken
11. Ondernemingsplan
12. Jaarplan & begroting
13. Treasury- / Beleggingsstatuut
14. Investeringsstatuut
15. Verbindingsstatuut
16. Mandaterings- en Procuratieregeling
17. Controleprotocol
18. Sloopreglement / Algemeen Sociaal Plan
19. Samenwerkingsovereenkomst tussen Bo-Ex, STOK en de bewonerscommissies
20. Klokkenluideregeling & Integriteitcode

De (nieuwe) ontwerpstatuten en reglementen zijn tijdens de RvC-vergadering van 24 februari 2016 uitvoerig besproken, commentariseerd en verbeterd. In de RvC-vergadering van 26 april is het

gros van de nieuwe reglementen goedgekeurd / vastgesteld en in werking getreden.

In september is het verplicht Reglement financieel beleid & beheer met de Raad van Commissarissen besproken, evenals de daarop gebaseerde nieuwe Mandatering- en Procuratieregeling.

Zowel de ontwerpstatuten als het ontwerp Reglement financieel beleid & beheer zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit

woningcorporaties (Aw). Beide documenten zijn goedgekeurd. De nieuwe statuten passeerden op 17 november 2016. De Aw verleende op 22 december 2016 haar goedkeuring op voornoemd Reglement.

Interne controle

Het Bestuur is verantwoordelijk voor de opzet en werking van de interne controle. Uitgangspunt voor de interne controle is het principe van 'tree lines of defence': lijn- en stafmanagement → risico & compliance & control → externe audit. We hebben onze interne beheersing op bovengenoemd principe gebaseerd. De primaire verantwoordelijkheid ('first line') voor de interne beheersing en uitvoering van

interne controles is belegd bij de proceseigenaren en het management. De 'second line' is belegd bij de businesscontroller, de compliance officer en de coördinator risicobeheer. De wijze van uitvoering geven aan de interne controle is vastgelegd in het interne controleplan. De AO / IC is belegd bij de manager Financiën.

Risicomanagement

Het risicomanagement binnen Bo-Ex verlangt een volgende kwaliteitsslag. In 2014 is de tweede kwaliteitsslag gemaakt na 2010, toen de softwarematige vastlegging van het risicobeheer is belegd bij de coördinator risicobeheer. Simpel gezegd: er is een risicoboekhouding, vrij uitgebreid. De aantoonbaarheid van dit governance-aspect zegt niet veel over het risicobewustzijn van de risico-eigenaren.

De risicobereidheid beseffen, daar maatregelen voor formuleren en daar aantoonbaar en gestructureerd mee omgaan: dat is managen van risico's. De aantoonbaarheid is een van de governance-onderwerpen in het Ondernemingsplan 2016-2020.

In het voorjaar van 2016 is besloten om het Nederlands Adviesbureau Risicomanagement (NARIS) in de arm te nemen om de organisatie te begeleiden in het opzetten van een nieuwe risicomanagement structuur.

Het traject is gestart in oktober 2016, een natuurlijk moment: het Ondernemingsplan 2016 – 2020 wordt uitgewerkt en het risicomanagement krijgt daarin een prominente plek.

Ook de leden van de Raad van Commissarissen worden betrokken bij de implementatie. Dit zal in de loop van 2017 gebeuren.

Een greep uit de nog aan te scherpen risico-oorzaken die uit de werksessies bleken:

Oorzaak	Type	Impact	Onze beïnvloedbaarheid
Verhoging van verhuurderheffing + vergroting van invloed door rijksoverheid op corporatiekosten.	Extern	Hoog	Heel slecht
De wetgever levert de uitwerking van wet- en regelgeving te laat.	Extern	Hoog	Slecht
Het niet voeren van een actief grondbeleid door de gemeente + het volledig concentreren van de uitbreiding van de stad d.m.v. inbreidingslocaties + niet volledig integraal afwegen van verschillende belangen door de gemeente ten aanzien van uitbreiding / inbreiding.	Extern	Hoog	Slecht
Voortschrijdende bezuinigingen in de zorg & welzijnssector + toenemende zorgbehoefte en aantallen zorgbehoevenden.	Extern	Hoog	Slecht
Een toenemende invloed van de gemeentelijke politiek op het beleid van de corporatie.	Strategisch	Hoog	Beperkt
De wisselende en ongewisse kwaliteit van de gemeentelijke politieke beslissers.	Strategisch	Hoog	Beperkt
Onvoldoende capaciteit om ons nieuw beleid in uitvoering te brengen.	Strategisch	Hoog	Goed
Onbetrouwbare kwaliteit van onze informatie.	Strategisch	Hoog	Goed
Onvoldoende rekening houden met de wetgeving rondom verwerking persoonsgegevens.	Tactisch	Beperkt	Heel goed
Achterblijvend adaptief, lerend en wendbaar vermogen van de organisatie.	Tactisch	Beperkt	Heel goed
Wisselende toepassing van het mutatiebeleid ten aanzien van woningopleveringen.	Operationeel	Beperkt	Heel goed

Strategische risico's bestuursagenda 2016		Beheersmaatregel
1	Als gevolg van het ontbreken van een eenduidige kwaliteitseis hebben we onvoldoende inzicht in de huidige kwaliteit van ons bezit waardoor de druk op de kasstromen toeneemt.	Bo-Ex conformeert zich aan de geldende NEN-norm 2767 en brengt de conditiescore van haar bezit daarmee in lijn. Dat zal in drie termijnen/jaren gebeuren, analoog aan de procesgang voor het planmatig onderhoud. Vanuit strategisch voorraadbeleid wordt bij elke termijnlevering de wensconditie van het bezit gewogen en besloten, waarna financiële consequenties inzichtelijk zijn.
2	Als gevolg van het niet tijdig herkennen / onderkennen dat kasstromen afnemen bestaat het risico dat de (huidige) doelstellingen van de organisatie niet gerealiseerd worden.	Bo-Ex monitort maandelijks haar liquiditeit en stelt haar voortschrijdende liquiditeitsbegroting bij op basis van realisatie en verwachting. Bo-Ex monitort haar financiële continuïteit bij het Jaarplan en het Voorjaarsplan, waarin veranderde markt- en beleids-omstandigheden zijn vastgelegd en worden uitgedrukt in de kengetallen LtV, ICR, DSCR en Solvabiliteit en getoetst aan haar eigen signaliseringsgrenzen.
3	Als gevolg van maatschappelijke druk bestaat het risico dat Bo-Ex besluiten neemt die onvoldoende op de gevolgen zijn doordacht/getoetst waardoor Bo-Ex in de problemen komt (financieel/imago).	Intensief inzetten van scenario-instrumenten voor de belanghouders gemeente en STOK om maatschappelijke wensen uit te drukken in consequenties voordat keuzes gemaakt worden en dat proces onderbrengen in een jaarcyclus.
4	Als gevolg van de Woningwet bestaat het risico dat de positie (wie voert de regie?) van de gemeente onderschat wordt met als gevolg dat Bo-Ex niet al haar doelstellingen kan realiseren.	Op structurele en rolvaste wijze met de gemeente in gesprek blijven op basis van transparante en onderbouwde argumenten, zie punt 3. Onderhouden van de vertrouwensrelatie.
5	Als gevolg van de opgelegde wijzigingen in de regelgeving bestaat het risico dat implicaties onvoldoende (tijdig) worden ingeschat met als gevolg dat doelstellingen niet worden gerealiseerd.	De vooraankondiging van te wijzigen regelgeving en de uiteindelijk gewijzigde regelgeving wordt toegewezen aan 'eigenaren' die de implicaties doorgronden en acties uitzetten. De all-over monitoring is belegd bij een functionaris.
6	Als gevolg van de toename in de regeldruk en verantwoordingsvraagstukken bestaat het risico dat Bo-Ex niet in staat is om de informatie (juist, tijdig en volledig) aan te leveren met als gevolg dat je beperkt wordt in je handelen.	
7	Als gevolg van het niet (volledig) slagen van het automatiseringsproject bestaat het risico dat de bedrijfsvoering stukt met grote gevolgen voor Bo-Ex.	Tweewekelijkse informatie verstrekken over de belangrijke (gerealiseerde) mijlpalen en te beschouwen risico's. De gebruikers qua inhoud en proces informeren om de betrokkenheid te waarborgen en om te stimuleren verbeterpunten te leveren. Gefaseerd verbeteren, verfijnen en uitbouwen van de software.

Strategische risico's bestuursagenda 2016		Beheersmaatregel
8	Als gevolg van het wegvallen van personen op sleutelposities bestaat de kans dat kennis weglekt met als gevolg dat de organisatie kwetsbaar wordt.	Op cruciale sleutelposities, daar waar het kan, is en wordt gezorgd voor kennisdeling en overdracht. Ondermeer door het faciliteren van opleidingen, door werkzaamheden anders te verdelen en door functiescheiding.
9	Als gevolg van het te lang vasthouden aan oude normen en waarden (de huidige situatie) kan het risico ontstaan dat de organisatie te weinig oog heeft voor nieuwe ontwikkelingen met als gevolg dat vereiste vernieuwingen niet tot stand komen.	De implementatie van de Woningwet met daarbij opgeteld de implementatie van het nieuw automatiseringssysteem en een nieuw Ondernemingsplan, leidt tot een gewenste focus op nieuwe ontwikkelingen en vernieuwingen dat daarmee aanjager wordt voor nieuwe normen en waarden.
10	Als gevolg van onjuiste, onvolledige basisregistratie bestaat het risico dat Bo-Ex op basis van onbetrouwbare gegevens foutieve besluiten neemt.	De werkgroepen Informatiebeheer en Informatiekwaliteit bewaken de betrouwbaarheid van de gegevens en de informatiesamenstelling daaruit en voeren verbeteringen door. Er worden audits uitgevoerd om de integriteit van de gegevens, de informatie en de besluitvorming te toetsen.

Strategische risico's bij normale bedrijfsvoering		Beheersmaatregel
1	Projectrisico's. Investerings in nieuwbouw, renovaties en herstructureringsprojecten vormen een groot deel van de kasstromen.	Gedurende een project zijn er verschillende besluitvormingsmomenten. Vooral in de initiatieffase en ontwerpfase ligt er veel nadruk op multidisciplinaire aanpak van een project. In een vroeg stadium worden zo de diverse risico's onderkend en beheersbaar gemaakt. Investeringsvoorstellen voor projecten worden getoetst aan het investerings-statuut en bevatten tevens een risicoparagraaf. Periodiek vindt er financiële en inhoudelijke projectrapportage plaats aan management en toezichthouders.
2	Treasury. Het treasurybeleid is gericht op beschikbaarheid van voldoende financieringsmiddelen tegen een zo laag mogelijke prijs voor de korte en de lange termijn.	Indien Bo-ex voldoet aan de continuïteitsrandvoorwaarden van de signalisingsgrens, dan is de beschikbaarheid voldoende gewaarborgd. Uit de meerjaren liquiditeitsbegroting blijkt de financieringsbehoefte van enig jaar. De financieringsbehoefte voor 2016 wordt geanalyseerd en vertaald naar meerjarige of korte termijn behoefte. In samenspraak met de treasurycommissie wordt de financieringsvraag ingevuld en de juiste leningvorm aangetrokken.
3	Exploitatierisico's. Het betreft hier met name verhuurrisico's (leegstand), huurdebiteurenrisico's en onderhoudsrisico's.	Door middel van maand- en kwartaalrapportage wordt het management en de toezichthouders geïnformeerd.

Strategische risico's bij normale bedrijfsvoering		Beheersmaatregel
4	<p>Fiscale risico's.</p> <p>Fiscale risico's ontstaan door onjuiste of onvolledige aangifte, waardoor er naast eventuele boetes ook het risico bestaat om onvoldoende gebruik te maken van fiscale voordelen.</p>	<p>Aandacht wordt besteed aan het vergroten van de fiscale kennis binnen de afdeling financiën en het verspreiden daarvan binnen de organisatie. Daarnaast laat Bo-Ex zich adviseren op het gebied van fiscale wet- en regelgeving.</p> <p>Jaarlijks wordt de fiscale planning, ten behoeve van het zo optimaal benutten van de fiscale mogelijkheden binnen de vennootschapsbelasting geactualiseerd.</p> <p>In het kader van het beperken van de fiscale risico's wordt een Tax Control Framework opgesteld.</p> <p>Aan het investeringsbesluitvormingdocument is een fiscale paragraaf toegevoegd.</p>
5	Verzekeringen.	Ten behoeve van het afdekken van risico's worden diverse verzekeringen gesloten.
6	Verbindingen.	Bo-Ex heeft een verbindingenstatuut opgesteld dat als toetsingskader dient voor het eventueel aangaan, oprichten en beëindigen van verbindingen.
7	Fraude en Integriteit.	Bo-Ex beschikt over een integriteitscode en heeft maatregelen genomen om het frauderisico en integriteitsproblemen zoveel als mogelijk te beperken. Bo-Ex beschikt over een klokkenluidersregeling.

Meldregeling voor misstanden

Bo-Ex beschikt over een klokkenluidersregeling en een integriteitscode. Integriteit neemt in de kernwaarden van Bo-Ex een belangrijke plaats in. Beiden zijn integraal terug te vinden op onze website. Aan deze regelingen is ook in 2016 de nodige aandacht besteed. Zo zijn in de diverse werkoverleggen dilemma's op gebied van integriteit besproken en is dit thema bij de functionerings- en/of beoordelingsgesprekken aan de orde gekomen. Ook beschikt Bo-Ex over een incidentenregister. In 2016 zijn geen meldingen geregistreerd.

Indachtig de wet Huis voor Klokkenluiders die per 1 juli 2016 geldt, worden de regelingen en codes binnen Bo-Ex daar op afgestemd. Dat zal met de Ondernemingsraad (instemmingsrecht) uitgewerkt worden.

12. Financiële continuïteit

Het financieel beleid van Bo-Ex heeft als doelstelling de continuïteit van de organisatie te waarborgen en optimale financiële randvoorwaarden te creëren voor het realiseren van de missie en de volkshuisvestelijke- en maatschappelijke doelstellingen. Om de continuïteit te waarborgen, is voldoende solvabiliteit en liquiditeit vereist. Voor het aantrekken van vreemd vermogen is een gezonde financiële positie van belang.

Te behalen resultaten 2016	Resultaat
Voldoen aan criteria van externe toezichthouders (WSW, Aw).	Gerealiseerd.
Voldoen aan interne signaleringsgrenzen voor solvabiliteit, ICR, DSCR, LtV en solvabiliteit.	Gerealiseerd.
Voldoen aan de exploitatiebegroting.	Gerealiseerd.
Voldoen aan IRR bij investeringsbeslissingen.	Gerealiseerd.
Een controle- en auditplan is opgesteld.	Controleplan gerealiseerd. Auditplan niet gerealiseerd.
Op 31 december 2016 is het ontwerpvoorstel voor de scheiding van DAEB en niet-DAEB voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties.	Gerealiseerd.

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

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

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

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

Ultimo 2016 voldoen we aan de financiële kengetallen van de Aw en het WSW. Ook de "eigen" grenzen worden niet overschreden.

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

Externe toezichthouders

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

Autoriteit woningcorporaties

De Aw heeft zijn bevindingen vastgelegd in de brief Integrale beoordeling van 15 november 2016.

In de brief stelt de Aw vast dat “de integrale beoordeling geen aanleiding geeft tot het doen van interventies”.

Daarnaast stelt de Aw vast dat het toezicht op deelactiviteiten niet tot een selectie voor specifiek onderzoek heeft geleid en dat op basis van controle van de toewijzingen van woongelegenheden voldaan wordt aan de staatssteunregeling en dat er voor wat betreft de naleving van de WNT, na het goedkeurend oordeel van de accountant, er geen aanleiding is om tot een ander oordeel te komen. Tevens geeft de Aw in haar brief een toelichting op haar bevindingen met betrekking tot de vijf toezichtsvelden waarop de Aw zijn beoordeling doet.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft in haar brief van 20 december 2016 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2016 tot en met 2018 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 2016 tot en met 2018, zoals dat is ingediend middels de dPi 2015. Bij de beoordeling van de zogenaamde business-risks heeft het WSW een korte toelichting gegeven op een viertal punten. Bij het “algemene beeld” concludeert het WSW dat “Bo-Ex een degelijke en financieel gezonde corporatie is die haar zaken op orde heeft”. De borgbaarheidsverklaring is door het WSW in haar brief van 20 december 2016 afgegeven. Dit betekent dat we gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het WSW. Wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt als deelnemer.

Financieel beheer

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

Uitgangspunt is dat de administratie zodanig is ingericht dat het Bestuur steeds op de hoogte kan zijn van de ontwikkeling van de kengetallen en daarover de Raad van Commissarissen kan inlichten.

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

Investeringsbeslissingen

In 2016 is de investeringsbeslissing genomen voor de renovatie van Hoograven fase 3-4, Stanleylaan II en Livingstonelaan III. De IRR (internal rate of return) voor deze investeringen komt respectievelijk uit op 4,33% en 4,02% en is daarmee hoger dan de vooraf vastgestelde norm van 3,35% volgens het investeringsstatuut.

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

Bo-Ex heeft in de jaarrekening 2015 het (sociale) vastgoedbezit nog gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. Voor ons geldt daarom dat er sprake is van een stelselwijziging in de jaarrekening 2016. Dit vereist dat de waardering van de onroerende zaken in exploitatie (en de waardering van de hiermee samenhangende latente belastingen) per 1 januari 2015 respectievelijk per 31 december 2015 is herzien.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 387,2 miljoen, van € 205,7 miljoen naar € 592,9 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 38,1 miljoen positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 3,9 miljoen positief hebben bedragen.

Per 31 december 2016 is in totaal € 460,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2015: € 447,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering 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 DAEB huurwoningen.

Het Bestuur van Bo-Ex heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 464,4 miljoen. Dit impliceert dat circa 69,3 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Jaarresultaat 2016

De onderstaande tabel toont de resultaten over 2016 en de vergelijkende cijfers over 2015. Voorts zijn de cijfers volgens de begroting 2016 weergegeven.

(x € 1.000)	Realisatie 2016	Begroting 2016 *)	Verschil begroting / realisatie 2016	Realisatie 2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.395	29.156	239	32.508
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	- 52	663	- 715	- 348
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.863	46.040	- 177	21.433
Netto resultaat overige activiteiten	- 324	- 84	- 240	4
Leefbaarheid	- 641	- 774	133	- 642
Saldo financiële baten en lasten	- 14.387	- 14.393	6	- 14.466
Resultaat voor belastingen	59.854	60.608	- 754	38.489
Belastingen	564	1.624	- 1.060	- 335
Resultaat deelnemingen	0	0	0	23
Resultaat na belastingen	60.418	62.232	- 1.814	38.157

*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

In vergelijking met het jaar 2015 is het jaarresultaat na belastingen met € 22,2 miljoen gestegen.

In vergelijking met de begroting van 2016 is het jaarresultaat na belastingen € 1,8 miljoen lager uitgekomen.

Toelichting op het resultaat.

(x € 1.000)	Realisatie 2016	Begroting 2016 *)	Verschil begroting / realisatie 2016	Realisatie 2015
Huuropbrengsten	58.063	58.606	- 543	57.655
Opbrengst servicecontracten	4.117	4.047	70	4.120
Lasten servicecontracten	- 4.264	- 4.255	- 9	- 4.232
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	- 11.548	- 12.276	728	- 10.600
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 12.758	- 13.316	558	- 9.678
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 4.215	- 3.650	- 565	- 4.757
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.395	29.156	239	32.508

*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Huuropbrengsten

De totale huuropbrengsten, na aftrek van de derving, nemen in vergelijking tot het voorgaande jaar toe met € 0,4 miljoen. De jaarlijkse huurstijging over het totale bezit per 1 juli 2016 bedroeg 0,75% (vorig jaar 1,74%).

De huurderving steeg ten opzichte van vorig jaar met € 0,1 miljoen, met name als gevolg van (verkoop) leegstand.

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

De personeelslasten bleven nagenoeg gelijk ten opzichte van het voorgaand boekjaar en de begroting. De gemiddelde personeelsbezetting in fte's is 80,5 in 2016 (2015: 79,8).

In de personeelslasten in 2016 is 4,1 fte aan uitzendkrachten (2015: 0,7 fte) opgenomen.

In 2016 is € 0,3 miljoen BTW terugontvangen inzake Pro-Rata voorgaande jaren.

In de lasten verhuur en beheeractiviteiten is opgenomen de verhuurderheffing. Deze bedraagt € 4,9 miljoen (2015: € 4,7 miljoen). Deze heffing bedraagt 8,5% van de huuropbrengsten (2015: 8,1%).

Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten zijn € 3,1 miljoen hoger dan het voorgaand jaar. Ten opzichte van de begroting zijn de onderhoudslasten € 0,6 miljoen lager. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

De gemeentelijke heffingen (WOZ belasting, rioolheffing en waterschapslasten) bedragen totaal € 3,6 miljoen (2015: € 3,7 miljoen) en 6,1% van de huuropbrengsten (2015: 6,4%).

De post is in 2016 € 0,6 miljoen hoger dan de begroting en € 0,5 miljoen lager dan het vorig boekjaar.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkopen bedroegen in 2016 38 huurwoningen, één garage en één berging aan natuurlijke personen (2015: 48 woningen). In de begroting was de verkoop van 35 huurwoningen opgenomen voor een bedrag van € 6.172.000. (Netto opbrengst: € 5.326.000.)

In 2016 is de markt voor verkoopwoningen in Utrecht, specifiek het segment van de verkoop van corporatiewoningen, verder hersteld. De gemiddelde verkoopprijs van de woningen bedroeg € 194.557 (2015: € 179.556). Het verschil met de begroting is ontstaan door verkoop van andere eenheden dan begroot met afwijkende verkoopprijs en boekwaarde.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed	x € 1.000
Overige waardeveranderingen	- 21.566
Toename waarde o.b.v. marktwaarde verhuurde staat	67.429
Totaal	45.863

Overige waarderveranderingen	x € 1.000
Hoograven fase 3 & 4	- 15.138
Stanleylaan II, Livingstonelaan III	- 6.041
Overige	- 387
Totaal	- 21.566

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 met als resultaat een waardetoeename van € 67,4 miljoen. Voor de gehanteerde berekeningsmethodiek wordt verwezen naar de passage in de Toelichting behorende bij de jaarrekening 2016

Netto resultaat overige activiteiten

Het netto resultaat overige activiteiten betreft de exploitatie van de WKO in woonzorgcentrum Transwijk, doorbelasting van administratiekosten servicekosten, contractkosten en inschrijfgelden.

Leefbaarheid

De kosten in het kader van leefbaarheid zijn ten opzichte van het vorig boekjaar gelijk gebleven. Ten aanzien van de begroting zijn deze gedaald met € 0,1 miljoen. Voor een verantwoording van de leefbaarheidsactiviteiten wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de rentebaten en -lasten is in 2016 € 0,1 miljoen lager dan in het voorgaande boekjaar. Ten opzichte van de begroting komen de financieringslasten gelijk uit.

Belastingen

De verwerking van de mutatie in actieve en passieve latenties leidt tot een positief resultaat van € 0,6 miljoen in 2016. In de resultatenrekening is opgenomen het resultaat van de fiscale consequenties van toekomstige verplichtingen en schulden. De acute belasting van boekjaar 2016 is nihil.

13. Treasury

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

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

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

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

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

Bo-Ex beschikt over een treasury-/beleggingsstatuut en handelt binnen haar treasury- en beleggingsactiviteiten conform dit statuut.

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 2016 bedraagt 3,0% (2015: 4,86%).

Liquiditeitsrisico

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

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

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

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

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Het beschikbaarheidsrisico is afhankelijk van:

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

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

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

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

Het WSW heeft in haar brief van 20 december 2016 het borgingsplafond vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2016 tot en met 2018, zoals dat is ingediend middels de dPi2015. Ook is door het WSW de borgbaarheidsverklaring afgegeven. Dit betekent dat Bo-Ex, binnen de ruimte van het borgingsplafond, gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW voor het aantrekken van leningen.

Tegenpartij-*risico*

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

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

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

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

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

Administratieve organisatie

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

Leningportefeuille

De leningportefeuille kende in 2016 het volgende verloop:

(x € 1.000,-)

Stand begin 2016	369.596
Aflossing roll-over lening	- 8.800
Stand eind 2016	360.796

De leningenportefeuille bestaat geheel uit geborgde leningen. In 2016 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 12,6 jaar (2015: 13,4 jaar).

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningportefeuille in 2016 bedraagt 3,93% (2015: 3,97%).

De duration bedraagt 12,3 jaar (2015: 13,2 jaar).

Verdeling in % van leningenportefeuille naar rentepercentage per ultimo jaar.

Rentepercentage	2016	2015	2014
< 4,0	69,0	69,7	69,8
4,0 – 4,99	24,0	23,5	23,5
5,0 – 5,99	7,0	6,8	6,7

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

Beleggingsportefeuille

De beleggingsportefeuille kende in 2016 het onderstaande verloop:

(x € 1.000,-)

Stand begin 2016	2.341
Opname	- 0.699
Nieuwe beleggingen	4.000
Stand eind 2016	5.664

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

De beleggingen per ultimo 2016 bestaan uit een saldo op de rekening-courant van Bo-Ex bij Rabobank en een saldo op spaarrekeningen bij Rabobank. Deze bedragen respectievelijk € 1.563.747 en € 4.000,000

Bo-Ex beschikt niet over derivaten.

Financiële positie

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

Ratio	Realisatie	Aw norm	Signaalgrens Bo-Ex
Loan to Value	66,41%	maximaal 75,0%	maximaal 72,5%
ICR	2,2	minimaal 1,4	minimaal 1,6
DSCR	1,4	minimaal 1,0	-
Solvabiliteit (minus vhw bestemming)	44,7%	minimaal 20,0%	minimaal 25,0%
Dekkingsratio	35,4%	maximaal 70,0%	-

Ontwikkeling van het vermogen

Ontwikkeling van het vermogen x € 1.000	2016	2015
Herwaarderingsreserve	460.795	447.116
Overige reserves	132.108	107.630
Resultaat boekjaar	60.418	38.157
Eigen vermogen einde boekjaar	653.321	592.903

Kasstroomoverzicht 2016

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 x € 1.000	2016	2015
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.598	15.925
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-5.582	- 22.107
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.792	- 982
Netto kasstroom	3.224	- 7.164

De operationele inkomsten en de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit bedragen € 66.189.000,-. Deze zijn als volgt besteed:

Uitgaven in % en € van de operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	2016 %	2015 %	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	100,0	100,0	66.189	57.690
Financieringslasten	21,8	22,0	-14.416	- 14.597
Onderhoud	12,8	12,9	-8.449	- 8.519
Personeelslasten	9,3	9,3	-6.180	- 6.163
Heffingen	7,5	7,0	-4.960	- 4.674
Investerings in bestaand bezit	19,7	46,3	-13.017	- 2.107
Overige bedrijfslasten	10,8	11,8	-7.168	- 7.812
Aflossing lening	13,3	1,5	-8.792	- 982
Vrije kasstroom	4,8	10,8	3.207	7.164

Toekomstperspectief

De onderstaande gegevens zijn op basis van het Jaarplan 2017 en de dPi 2016. Hierin is het concept scheidingsplan DAEB en niet-DAEB, zoals ingediend bij de Aw, verwerkt. Uit berekeningen voor het concept scheidingsplan blijkt dat Bo-Ex aan de gestelde normen voor de ICR, DSCR, Loan to Value, Dekkingsratio en Solvabiliteit voldoet.

De verhuurderheffing voor Bo-Ex komt neer op een bedrag van € 5,6 miljoen in 2017, wat oploopt tot € 6,9 miljoen in 2021. Voor de jaren 2017 tot en met 2020 is een saneringsheffing opgenomen, gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar.

Heffingen	2017	2018	2019	2020	2021
x € 1.000					
Verhuurderheffing	5.657	6.094	6.394	6.576	6.906
Saneringsheffing	539	545	545	550	0

Op basis van de meerjarenprognose 2017-2021 (o.b.v. bedrijfswaarde) zien de belangrijkste kengetallen er als volgt uit:

DAEB	Aw norm	Bo-Ex norm	2017	2018	2019	2020	2021
ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	1,8	1,84	1,91	1,83	1,99
DSCR	≥ 1,0	≥ 1,0	1,21	1,21	1,25	1,32	1,38
LtV ^{*)}	≤ 75,0%	≤ 72,5%	66,93	69,05	68,45	70,11	70,95
Solvabiliteit ^{^)}	≥ 20,0%	≥ 22,5%	35,03	32,21	29,98	28,92	28,57
Dekkingsratio ^{#)}	≤ 70,0%	≤ 70,0%	37,27	39,31	40,38	41,71	41,12

Niet-DAEB	Aw norm	Bo-Ex norm	2017	2018	2019	2020	2021
ICR	≥ 1,4	≥ 1,6	2,12	2,62	2,84	3,03	3,54
DSCR	≥ 1,0	≥ 1,0	0,90	0,92	0,92	1,01	1,08
LtV ^{*)}	≤ 75,0%	≤ 72,5%	46,78	43,70	40,36	36,48	32,83
Solvabiliteit ^{^)}	≥ 40,0%	≥ 40,0%	62,14	65,15	68,35	71,62	74,92
Dekkingsratio ^{#)}	≤ 70,0%	≤ 70,0%	37,37	34,51	31,40	28,18	24,97

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

^{^)} Solvabiliteit: op basis van onbestemd deel eigen vermogen

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

De ontwikkeling van de kasstromen (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) van Bo-Ex 2017-2021 ziet er als volgt uit:

Kasstroomontwikkeling DAEB + niet-DAEB	2017	2018	2019	2020	2021
x€ 1.000					
Operationele activiteiten	12.163	13.362	15.182	14.696	17.835
Investerings/desinvesterings	-14.683	-34.382	-38.718	-46.403	-36.150
Financiering	2.800	22.000	24.050	32.360	18.620
Saldo	280	981	514	653	305

Het investeringsprogramma van Bo-Ex 2017-2021 ziet er (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) als volgt uit:

Investeringsprogramma DAEB + niet-DAEB x € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Renovaties	16.486	11.029	15.405	14.326	18.041
Energiebesparende maatregelen	1.197	104	142	0	9.738
Sloop-Nieuwbouw	3.218	30.354	29.649	39.823	14.834
Overig	651	505	521	516	525
Totaal	21.552	41.992	45.717	54.665	43.138

Bo-Ex heeft in haar toekomstige investeringsprogramma (behoudens energie besparende maatregelen) geen niet-DAEB investeringen opgenomen. Daarnaast zal door verkopen de voorraad niet-DAEB gaan afnemen.

14. Verbindingen

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

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

WoningNet B.V.

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

De nominale waarde van het 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 aandelen kapitaal. 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 € 113.000

15. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur

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

Raad van Commissarissen

De heer Drs. J. de Leeuw MBA (1960) lid van 10 december 2013 tot 22 april 2015
voorzitter vanaf 22 april 2015

Hoofd eenheid Bedrijfsmanagement Rabobank Nederland

Relevante nevenfuncties:

Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI

Lid Raad van Advies Landelijk Overleg Opleidingen Bedrijfseconomie

Lid Raad van Commissarissen BrabantWonen (vanaf 29 september 2016)

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

Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Amsterdams Steunpunt Wonen (Stichting Woon)

Lid adviesraad StrategiePlatform Woningcorporaties

De heer Drs. C. Veldhuijsen (1958) lid vanaf 23 september 2014

Directeur Veldhuysen Consultancy

Relevante nevenfuncties:

Bestuurslid IVN Zoetermeer

Oprichter en bestuurslid stichting Vrienden van de Natuur- en Landschappentuin Zoetermeer

Bestuurslid stichting Wijsneus te Amsterdam

Secretaris Dr. Gradus Hendriksstichting t.b.v. financiering van de leerstoel Samenlevingsopbouw aan de faculteit der sociale wetenschappen van de Erasmusuniversiteit te Rotterdam

Oprichter en bestuurslid van stichting Burgerinitiatieven Zoetermeer Kwadraat

Lid bewonerscommissie Woningcorporatie De Goede Woning te Zoetermeer

Mevrouw Drs. H.M.A. van Duin MRE (1958) lid vanaf 22 april 2015

Manager afdeling gebiedsontwikkeling DSO Gemeente Almere

Relevante nevenfuncties:

Vice-voorzitter Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie SOR Rotterdam

Lid Raad van Commissarissen OVO CV

Mevrouw Drs. J. van Vliet-Eppinga (1964) lid vanaf 27 april 2016

Voorzitter Raad van bestuur Vilente Ede

Relevante nevenfuncties:

Lid Raad van Toezicht Jeugd- en Gezinsbeschermers

Lid Raad van Toezicht Juliastichting

Bestuur en management

De heer Ir. J.J.G.M. Klinkenberg (1952) statutair Bestuur

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 Algemeen Bestuur RWU

Lid Algemeen Bestuur SWRU

Overige relevante nevenfuncties:

Lid van de Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden (cao) van Aedes (tot 1 juni 2016)

Lid van de Kandidaatstellingscommissie Bestuur Aedes

Voorzitter Begeleidingscommissie "van werk naar werk en mobiliteit" (namens Aedes)

Voorzitter Klankbordgroep "van werk naar werk en mobiliteit" (namens Aedes)

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

Mevrouw M. Heilbron (1975) Wonen

De heer Ir. S.F.C. Schols (1972) Vastgoed & Ontwikkeling

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

(bewust leeg)

16. JAARREKENING 2016

Balans per 31 december 2016.....	76
Winst-en-verliesrekening over 2016	78
Kasstroomoverzicht over 2016	79
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2016.....	81
Toelichting op de balans per 31 december 2016.....	98
Toelichting op de winst en verliesrekening over 2016	117
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	130
Overzicht kerngegevens.....	1344

Balans per 31 december 2016

(in duizenden euro's, vóór resultaatbestemming)

	Ref	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activa			
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	1	954.009	896.700
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1	64.104	60.149
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2	0	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	4.225	4.940
		1.022.338	961.789
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	4	110	110
Latente belastingvorderingen	4	12.760	12.196
Leningen u/g	4	0	17
Te vorderen BWS-subsidies	4	0	285
		12.870	12.608
<i>Som der vaste activa</i>		1.035.208	974.397
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5	1.957	1.342
Overige voorraden	6	58	15
		2.015	1.357
Vorderingen			
Huurdebiteuren	7	693	1.116
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	108	100
Overige vorderingen	9	696	277
Overlopende activa	10	545	352
		2.042	1.845
Liquide middelen	11	5.603	2.362
<i>Som der vlottende activa</i>		9.660	5.564
<i>Totaal activa</i>		1.044.868	979.961

	<i>Ref</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	12	460.795	447.116
Overige reserves	12	132.108	107.630
Resultaat boekjaar	12	60.418	38.157
		<hr/>	<hr/>
<i>Totaal eigen vermogen</i>		653.321	592.903
Vorzieningen			
Voorziening investeringen verbeterprojecten	13	16.883	6.235
Overige voorzieningen	14	305	321
		<hr/>	<hr/>
<i>Totaal voorzieningen</i>		17.188	6.556
Langlopende schulden			
Schulden/leningen krediet- instellingen	15	360.796	369.596
Overige schulden	16	44	36
		<hr/>	<hr/>
<i>Totaal langlopende schulden</i>		360.840	369.632
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers		3.483	559
Belastingen en premies sociale verzekering	17	544	501
Overlopende passiva	18	9.492	9.810
		<hr/>	<hr/>
<i>Totaal kortlopende schulden</i>		13.519	10.870
		<hr/>	<hr/>
<i>Totaal passiva</i>		1.044.868	979.961
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Winst-en-verliesrekening over 2016

(in duizenden euro's)

	Ref	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huuropbrengsten	21	58.063	57.655
Opbrengsten servicecontracten	22	4.117	4.120
Lasten servicecontracten	23	-4.264	-4.232
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	24	-11.548	-10.600
Lasten onderhoudsactiviteiten	25	-12.758	-9.678
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	26	-4.215	-4.757
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.395	32.508
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.540	7.920
Toegerekende organisatiekosten		-28	-120
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-6.564	-8.148
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	30	-52	-348
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31	-21.566	-7.880
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32	67.429	29.313
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		45.863	21.433
Opbrengsten overige activiteiten		191	175
Kosten overige activiteiten		-515	-171
Nettoresultaat overige activiteiten	33	-324	4
Leefbaarheid	34	-641	-642
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	35	176	197
Rentelasten en soortgelijke kosten	36	-14.563	-14.663
Saldo financiële baten en lasten		-14.387	-14.466
Resultaat voor belastingen		59.854	38.489
Belastingen	37	564	-355
Resultaat deelnemingen	38	0	23
Nettoresultaat		60.418	38.157

Kasstroomoverzicht over 2016

(in duizenden euro's)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	58.250	57.127
Vergoedingen	4.186	4.222
Overheidsontvangsten	286	211
Overige bedrijfsontvangsten	235	352
Renteontvangsten	73	65
	<hr/>	<hr/>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	63.030	61.977
Uitgaven		
Erfpacht	0	-104
<i>Personeelsuitgaven:</i>		
Lonen en salarissen	-4.858	-4.738
Sociale lasten	-677	-661
Pensioenlasten	-645	-764
Servicecontracten	-4.155	-4.345
Onderhoudsuitgaven	-8.449	-8.519
Overige bedrijfsuitgaven	-6.808	-7.136
Rente-uitgaven	-14.489	-14.662
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-48	0
Verhuurdersheffing	-4.912	-4.674
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-391	-449
Vennootschapsbelasting	0	0
	<hr/>	<hr/>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-45.432	-46.052
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.598	15.925
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.418	8.619
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	3
	<hr/>	<hr/>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	7.418	8.622

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-47	-3.500
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-10.648	-8.876
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-54	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-62	0
Aankoop grond	0	-15.867
Investerings overig	-1.345	-1.834
Externe kosten bij verkoop	-861	-652
	<hr/>	<hr/>
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-13.017	-30.729
	<hr/>	<hr/>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.599	-22.107
FVA		
Ontvangsten overig	17	0
Uitgaven overig	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	17	0
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit (des)investeringen	-5.582	-22.107
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	17.000
Ontvangen waarborgsommen	8	18
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-8.800	-18.000
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.792	-982
	<hr/>	<hr/>
Mutatie liquide middelen	3.224	-7.164
Aansluiting geldmiddelen		
1 januari	2.341	9.505
31 december	5.565	2.341
	<hr/>	<hr/>
Toename / afname geldmiddelen	3.224	-7.164
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2016

Algemeen

Toegelaten instelling

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

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVl de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2016, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2016.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Stelselwijziging

In artikel 127 tweede lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 was bepaald dat het Besluit beheer sociale huursector tot en met boekjaar 2015 van kracht was voor het opstellen van de jaarrekening. Vanaf boekjaar 2016 is artikel 35 van de Woningwet van toepassing.

Deze wetswijziging betreft een wijziging van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling, modellen voor balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht en andere aspecten van de presentatie ten opzichte van het stelsel dat is gehanteerd in de voorgaande jaarrekening. Dit betekent dat er sprake is van een stelselwijziging.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016) bij deze regeling. Met ingang van de jaarrekening is de post 'Herwaarderingsreserve' van toepassing op woningcorporaties. In het RTIV is tevens bepaald dat de (voorgeschreven) functionele indeling van de winst-en-verliesrekening verplicht is gesteld. In jaarrekening 2015 paste Stichting Bo-Ex '91 nog het categoriale model van de winst-en-verliesrekening toe.
- In artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde) bij deze regeling.
- Indeling vastgoed in exploitatie in DAEB en niet-DAEB. Met ingang van jaarrekening 2016 is het bezit in exploitatie ingedeeld in DAEB en niet-DAEB bezit. De te hanteren definitie met betrekking tot DAEB en niet-DAEB vastgoed wijkt af van de in de jaarrekening 2015 gehanteerde indeling 'sociaal' en 'commercieel' vastgoed. Vanaf jaarrekening 2016 omvat het DAEB vastgoed de woningen in exploitatie met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens bij het sluiten van het huurcontract; terwijl de 'sociaal vastgoed' de woningen in exploitatie betrof met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.
- Waarderingscomplex. Met ingang van jaarrekening 2016 dient de te hanteren complexindeling van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie te voldoen aan de in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde) RTIV gestelde eisen met betrekking tot 'waarderingscomplex'. In jaarrekening 2015 was nog sprake van een complexindeling gebaseerd op productmarktcombinaties. De gehanteerde complexindeling heeft impact op de bepaling van de herwaarderingsreserve.
- RJ645 is als van de inwerkingtreding van de Woningwet geactualiseerd. Dit leidt tot additionele toelichtingen ten opzichte van de jaarrekening 2015.

Tot 1 januari 2016 vond de waardering van vastgoed in exploitatie plaats op basis van actuele waarde, zijnde bedrijfswaarde voor sociaal vastgoed en marktwaarde in verhuurde staat o.b.v. RJ213 voor commercieel vastgoed. Op grond van het gestelde in artikel 35 lid 2 van de Woningwet is overgegaan op de waarderingsgrondslag actuele waarde (marktwaarde in verhuurde staat) volgens overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde) van RTIV.

De marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari 2016 van de één- en meergezinswoningen is gebaseerd op de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2015. Het Bedrijfsonroerend goed, Maatschappelijk vastgoed en het Intramuraal zorgvastgoed zijn met peildatum 31 december 2015 volgens de full versie gewaardeerd door taxateur Cushman & Wakefield. Het resterende gedeelte

van de portefeuille bestaande uit studenteneenheden, HAT, extramurale woningen, parkeerplaatsen en garageboxen zijn ultimo 2015 is bepaald aan de hand van een terugrekenindex. De marktwaarde in verhuurde staat van het gehele bezit is per 1 januari 2015 gebaseerd op een terugrekenindex. Stichting Bo-Ex '91 heeft de terugrekenindex van rijen woningen, vrijstaande woningen, appartementen, parkeerplaatsen en bergingen bepaald op basis van de ontwikkeling van de WOZ waarde. Voor BOG/MOG en intramuraal zorgvastgoed is de terugrekenindex bepaald op het evenwichtsniveau inflatie (2,0%) wat in de sector wordt gehanteerd.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslagen. Op basis van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2015 herrekend. Het eigen vermogen per 1 januari 2015 is als gevolg van de stelselwijziging toegenomen met een bedrag van € 381.465.000. Het resultaat van 2015 is toegenomen met een bedrag van € 34.233.000.

De toename van het eigen vermogen per 1 januari 2015 als gevolg van de stelselwijziging kan als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000):

Balans	Waarde	Waarde	Mutatie
	Nieuw	Oud	
- DAEB vastgoed in exploitatie	870.135	485.882	384.253
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	48.503	49.487	-984
- Voorraad DAEB vastgoed	1.322	1.161	161
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	597	456	141
- Latente belastingvordering	12.551	9.534	3.017
- Voorziening onr. investeringen en verbeterprojecten	-6.623	-1.500	-5.123
Totaal	926.485	545.020	381.465

Eigen vermogen per 1 januari 2015 voor stelselwijziging	173.281
Mutaties balansposten a.g.v. stelselwijziging	<u>381.465</u>
Eigen vermogen per 1 januari 2015 na stelselwijziging	<u><u>554.746</u></u>

De toename van het resultaat over 2015 als gevolg van de stelselwijziging kan als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000):

Winst-en verliesrekeningpost :	Waarde	Waarde	Mutatie
	Nieuw	Oud	
- Afschrijvingen op materiele vaste activa	-401	-17.547	17.146
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.880	-1.589	-6.291
- Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	29.313	6.740	22.573
- Bedrijfs-en marktwaarde verkochte eenheden	-8.148	-8.014	-134
- Belastingen	-355	-1.294	939
	12.529	-21.704	34.233

Resultaat 2015 voor stelselwijziging	3.924
Mutaties winst- en verliesrekeningposten a.g.v. stelselwijziging	<u>34.233</u>
Resultaat 2015 na stelselwijziging	<u><u>38.157</u></u>

Het verloop van het eigen vermogen over 2015 na stelselwijziging kan als volgt worden samengevat:

Eigen vermogen per 1 januari 2015	554.746
Resultaat 2015	<u>38.157</u>
Eigen vermogen per 31 december 2015	<u><u>592.903</u></u>

Algemeen

De cijfers over 2015 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2016 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

De in Huurdebiteuren opgenomen Vooruitontvangen huren en Kruisposten zijn opgenomen in respectievelijk Overlopende passiva (€ 458.000) en Liquide middelen (- € 21.000).

De in Overlopende activa en Schulden aan leveranciers opgenomen Levering en diensten zijn opgenomen onder overlopende passiva (€ 506.000).

De onder Schulden aan leveranciers opgenomen Vooruitbetaalde kosten en de Nog te ontvangen facturen zijn respectievelijk opgenomen onder Overlopende activa (- € 273.000) en Overlopende passiva (€ 285.000)

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Opbrengsten van de verkoop van vastgoed worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie: Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat bij toepassing van de fullversie is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Raad van Commissarissen besluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop: Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor samensmeltingen van belangen

Een samensmelting van belangen is een voeging van entiteiten waarbij de betrokken partijen de beschikkingsmacht over (nagenoeg) het gehele vermogen en (nagenoeg) de gehele exploitatie samenvoegen, waarbij geen van de partijen als verkrijgende partij kan worden aangemerkt.

Samensmeltingen van belangen worden verwerkt op basis van de 'pooling of interests' methode. Hierbij worden de activa en passiva van de gevoegde entiteiten, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging is gerealiseerd en over het ter vergelijking opgenomen voorgaande boekjaar, in de jaarrekening van de groep opgenomen als ware de voeging al een feit vanaf het begin van dat boekjaar. De boekwaarden van de activa en passiva worden samengevoegd, er vindt geen herwaardering plaats naar reële waarden. Eventueel afwijkende waarderingsgrondslagen bij de samengesmolten entiteiten worden geüniformeerd via een stelselwijziging.

Per 1 januari 2016 bestond de concernstructuur van Stichting Bo-Ex '91 uit een viertal B.V.' s. Dit betrof de Bo-Ex Holding B.V. met drie dochters, Bo-Ex Dienstverlening B.V., Bo-Ex Projectontwikkeling B.V. en Bo-Ex Verhuur BV.

Stichting Bo-Ex '91 had 100% aandeelhouderschap in Bo-Ex Holding B.V.. De Bo-Ex Holding B.V. had 100% aandeelhouderschap in Bo-Ex Dienstverlening B.V., Bo-Ex Projectontwikkeling B.V. en Bo-Ex Verhuur B.V..

De Bo-Ex Dienstverlening B.V., Bo-Ex Projectontwikkeling B.V. en Bo-Ex Verhuur B.V. zijn per 1 augustus 2016 geliquideerd. Bo-Ex Holding B.V. is per 27 oktober 2016 geliquideerd. Via een activa passiva transactie per de genoemde data zijn de bezittingen en schulden ieder afzonderlijk overgedragen naar respectievelijk Bo-Ex Holding B.V. en de Stichting Bo-Ex '91.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financiële verplichtingen.

Stichting Bo-Ex '91 beschikt niet over derivaten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 90 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindervingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Materiële vaste activa

DAEB Vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

In artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

Onder punt 1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed betreft woningen in exploitatie met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Waarderingscomplex

In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat bij de waardering op marktwaarde gebruik wordt gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie geschiedt 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoed.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet over het geïnvesteerd vermogen. Voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Raad van Commissarissen besluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post Voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur.

Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Kantoorpand: 33 jaar

- Uitbreiding kantoorpand: 25 jaar
- Inventaris: 10 jaar
- Apparatuur, computers, software 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's 3-7 jaar

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

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de onderneming een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet welke is opgegeven door de subsidieverstrekker en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Overige financiële vaste activa

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft het vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop nadat deze voor verkoop leeg is gekomen. De woningen worden gewaardeerd tegen taxatiewaarde, bepaald door een onafhankelijke en terzake kundige taxateur, onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Voorzienen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzienen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, tenzij anders is aangegeven.

Voorzienen (onrendabele) investeringen nieuwbouw en verbeterprojecten

Voor toekomstige projecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract.

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde')). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

Voor verbeterprojecten ten behoeve van vastgoed in exploitatie wordt een noodzakelijk geachte voorziening gevormd op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen. Deze verplichtingen worden verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake verbeterprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Raad van Commissarissen besluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De voorziening wordt gevormd voor zover de verwachte uitgaven van het verbeterproject van het vastgoed in exploitatie de mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat te boven gaat.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden, gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Opbrengsten overige activiteiten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van de kosten van de exploitatie van de WKO-installatie. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de kosten overige activiteiten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten zijn met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid aan lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post worden de andere kosten die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuur, beheer en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de toegelaten instelling vastgoed heeft.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de marktwaarde (o.b.v. het waarderingshandboek met betrekking tot verkoop uit bestaand bezit) en de voorraadwaarde met betrekking tot verkopen uit voorraad. Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de vennootschap komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke

belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen gemiddelde rentevoet over het geïnvesteerd vermogen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de vennootschap op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de onderneming geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en op korte termijn zeer liquide activa. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Toelichting op de balans per 31 december 2016

(in duizenden euro's)

1 DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<i>Stand per 1 januari :</i>				
• Aanschafprijs	484.920	34.839	466.823	29.818
• Cumulatieve waardeveranderingen	411.780	25.310	403.312	18.685
<i>Marktwaarde</i>	896.700	60.149	870.135	48.503
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
• Investerings na eerste waardering	11.335	-12	22.942	1.613
• Onttrokken aan voorziening verbeterprojecten	-10.311	0	-8.636	0
• Overboeking investering van vastgoed in ontwikkeling	0	0	1.292	0
• Overboeking waardevermindering van vastgoed in ontwikkeling	0	0	-145	0
• Desinvestering verkopen	-4.625	-595	-6.263	-563
• Waardeveranderingen	62.477	4.952	27.451	1.862
• Overboekingen van en naar voorraden onverkocht	-1.957	0	-1.324	-18
• Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-602	602	-9.548	9.548
• Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	992	-992	796	-796
<i>Saldo</i>	57.309	3.955	26.565	11.646
<i>Stand per 31 december :</i>				
• Aanschafprijs	494.584	33.987	484.920	34.839
• Cumulatieve waardeveranderingen	459.425	30.117	411.780	25.310
<i>Marktwaarde</i>	954.009	64.104	896.700	60.149

Marktwaarde

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft Bo-Ex deels de basisversie en deels de full versie gehanteerd.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat.

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Stichting Bo-Ex'91 voor de waardering van eengezinswoningen en meergezinswoningen gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen

marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Toepassing full versie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat.

De full versie is gebruikt voor de studenteneenheden, het extra- en intramurale zorgvastgoed, het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en de parkeerplaatsen waarvoor geen WOZ-beschikking voorhanden was. Hierbij is gebruik gemaakt van taxaties van Cushman & Wakefield die de waardering hebben uitgevoerd aan de hand vrijheidsgraden genoemd in het handboek full.

De waarderingscomplexen zijn bepaald aan de hand van clusters met vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en die als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor de één- en meergezinswoningen zijn bepaald in het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde en kunnen bij toepassing van de basisversie niet worden gewijzigd.

De parameters voor de overige typen eenheden die aangeduid zijn als vrijheidsgraden zijn bepaald door taxateur Cushman & Wakefield. Waardering is gebeurd aan de hand van bezichtigingen en referentietransacties.

In onderstaande tabel is schematisch weergegeven hoe de vrijheidsgraden afwijken van de basisvariant:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Full versie (getaxeerd door Cushman & Wakefield)
Schematische vrijheid	Standaard: geen	Er is geen gebruik gemaakt van schematische vrijheid.
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	De markthuur voor studenten-, parkeerplaatsen- en bedrijfsmatig onroerend goed wordt verkregen door de comparatieve methode waarbij in de databases van transacties van Cushman & Wakefield vergelijkbaar onroerend goed vergeleken wordt met het getaxeerde complex. Ten behoeve van vaststelling van de markthuur van zorg-onroerend goed, de zorgcomplexen wordt in specifieke gevallen aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakket-indicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.
Exit Yield	Automatische berekening	Er is een inschatting gemaakt van de Exit Yield. Hierbij is de huursituatie in jaar 15 (hoogte van de huur, ingeschat resterende contractperiode) leidend en kan afhankelijk van de bestemming rekening zijn gehouden met alternatieve aanwendingsmogelijkheden, verouderingseffecten of in de kasstroom opgenomen correcties voor investeringen en / of correctief onderhoud.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Full versie (getaxeerd door Cushman & Wakefield)
Leegwaarde (stijging)	WOZ waarde	Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgcomplexen. De leegwaarde voor de studentencomplexen is eveneens niet van toepassing, omdat deze eenheden niet kunnen worden uitgepond. De leegwaarden van de parkeerplaatsen zijn door Cushman & Wakefield geschat. De leegwaarden zijn gebaseerd op recente referentietransacties in de markt.
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	De rentevoet is verkregen uit het handboek marktwaarde. Deze rentevoet wordt verhoogd met: a) Een risico-opslag ter compensatie van het onroerend goed risico alsmede het vastgoedsegment waartoe het object behoort; b) Een risico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in is gelegen. De hierboven weergegeven opbouw is in de basis gehanteerd als disconteringsvoet. Vervolgens is per complex een inschatting gemaakt van de specifieke objectrisico's. De gehanteerde disconteringsvoeten verschillen sterk, dit hangt onder meer samen met de duur van het contract, het type vastgoed, de hoogte van de markthuur ten opzichte van de actuele huur en de alternatieve aanwendbaarheid gedurende de kasstroom.
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Standaard: geen	Splitsingskosten zijn vooral van toepassing bij woningcomplexen, ten aanzien van maatschappelijk onroerend goed, bedrijfsonroerend goed en zorgcomplexen is in de waardering ervan uitgegaan dat alle waarderingcomplexen met de daarbij behorende verhuurbare eenheden zonder splitsingskosten geleverd kunnen worden.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van historische gegevens afgelopen 5 jaar	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven	Er is zowel volledig eigendom als erfpacht van toepassing. Voor de complexen gelegen op erfpacht geldt dat de erfpacht is afgekocht.
Bijzondere uitgangspunten	Standaard: geen	Er zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend Assurance rapport.

Veronderstellingen naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

- Woongelegenheden: 6,76%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 7,64%
- Parkeergelegenheden: 8,04%

- Intramuraal zorgvastgoed: 6,49%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de woningwaardering:

Woongelegenheden

Een- en meergezinswoningen zijn gewaardeerd volgens het handboek. Studentenwoningen en extramurale zorgwoningen zijn getaxeerd door Cushman & Wakefield. De waardering is gebaseerd op bezichtigingen en referentietransacties in de markt.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Voor bedrijfsmatig onroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is de full versie gehanteerd gebaseerd op taxaties in mei 2016 door Cushman & Wakefield. Voor de jaarrekening 2016 zijn deze cijfers door de taxateur geüpdatet.

Parkeergelegenheden

Garageboxen en parkeerplaatsen waar geen WOZ-beschikking voorhanden is zijn gewaardeerd volgens de full versie door Cushman & Wakefield. De taxatie is gebaseerd op bezichtigingen en referentietransacties in de markt.

Intramuraal zorgvastgoed

Het intramurale zorgvastgoed is in mei 2016 volgens de full versie getaxeerd. De cijfers zijn voor de jaarrekening 2016 geüpdatet door de taxateur.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- In jaar 2015 is 100% van het bedrijfsmatig onroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed en het intramurale zorgvastgoed getaxeerd. In jaar 2016 heeft een taxatie-update van deze waardering plaatsgevonden;
- De studenteneenheden, de extramurale zorgeenheden en de parkeerplaatsen zijn in 2016 voor 100% getaxeerd.

Waardeveranderingen

Er zijn in 2016 40 eenheden verkocht (38 woningen, één berging en één garage).

Op de verandering in de marktwaarde in verhuurde staat tussen 2015 en 2016 zijn een aantal factoren van toepassing:

Een positieve invloed hebben met name de aanpassing van de disconteringsvoet, de contractuur en leegstand, mutatiekans, mutatieonderhoud, eindwaarde en exit-yield en overige stijgingsfactoren gehad. Een negatieve invloed hebben de mutatie van de potentiële huur, inflatie, verhuurderheffing, WOZ waarde, (achterstallig) onderhoud, beheerkosten en erfpacht gehad.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 604 (Deze woningen worden in de periode 2017-2034 verkocht). Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden bedraagt 35 gesplitst in 32 DAEB en drie niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 7.713.000. De boekwaarde van deze woningen bedraagt € 4.653.000.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale

Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Bedrijfswaarde

In RJ 645.304 is bepaald dat bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie (zijnde DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie) zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt, in de toelichting moet worden vermeld.

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van direct vastgoed gerelateerde exploitatie-inkomsten en -uitgaven over de geschatte resterende looptijd van de kasstroom genererende eenheden inclusief de netto kasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

De kasstroomprognoses zijn mede gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de waarderingscomplexen.

De bedrijfswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt per 31 december 2016 € 543.383.000 (2015: € 566.090.000).

Het WSW heeft in afstemming met Autoriteit woningcorporaties de parameters van de bedrijfswaarde vastgesteld en gepubliceerd:

- Huurstijging: jaar 1-5: individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,0%. Jaarlijkse huurstijging gaat in op 1 juli van het jaar;
- Indexering overige variabele lasten en onderhoud: jaar 1-5 individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,5%;
- Disconteringsvoet: 5,00%.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden voorts de volgende parameters met betrekking tot het individuele corporatiebeleid.

	Inflatie	Stijging verkoop prijs	Onderhouds- lasten	Variabele lasten	Rente 10 jaar fixe geborgd	Rente 10 jaar fixe on geborgd
2017	0,60%	4,50%	1,60%	1,60%	0,85%	1,60%
2018	1,07%	3,67%	1,90%	1,90%	1,68%	2,43%
2019	1,53%	2,83%	2,20%	2,20%	2,51%	3,26%
2020	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	3,34%	4,09%
2021	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	4,17%	4,92%
2022 e.v.	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	5,00%	5,75%

De uitgangspunten inzake het over de jaren 1 tot en met 5 ingerekende corporatie specifieke huurbeleid zijn als volgt:

- Huurderving (leegstand en oninbaar)

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
DAEB doelgroep	0,00%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%
DAEB inkomensafh.	4,20%	4,60%	5,07%	5,53%	6,00%	2,00%
NDAEB wonen	2,50%	1,60%	2,07%	2,53%	3,00%	2,00%
BOG/MOG/Parkeren	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%
Sloopcomplexen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

- Maximale huursomstijging van inflatie plus 1%
- De huurharmonisatie wordt voor 5 jaar ingerekend
- Minimale levensduur van 15 jaar

De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren- onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De verhuurderheffing is als volgt in de berekening van de bedrijfswaarde opgenomen: (Conform gewijzigde wetvoorstel van 22-12-2016)

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

De bijdrageheffing is als volgt in de berekening van de bedrijfswaarde opgenomen:

1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar voor 2017 t/m 2021.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Stichting Bo-Ex '91 heeft 604 verhuureenheden geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 175 verhuureenheden binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 42.591.000. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen met een indexatie naar peildatum (leegwaarde).

De restwaarde van de grond is gebaseerd op de gemeentelijke grondprijs onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting.

De kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medionumerandomodel.

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjarenonderhoudsplannen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan dit waardebegrip, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari 2016:

• Aanschafprijs	227
• Cumulatieve waardeverminderingen	-227

Boekwaarde	<u>0</u>
------------	----------

Mutaties in het boekjaar:

• Investerings	125
• Waardeverminderingen	-125

Saldo	<u><u>0</u></u>
-------	-----------------

Stand per 31 december 2016:

• Aanschafprijs	352
• Cumulatieve waardeverminderingen	-352

Boekwaarde	<u><u>0</u></u>
------------	-----------------

3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Stand 1 januari 2016:				
• Verkrijgingsprijs	3.784	591	2.730	7.104
• Cumulatieve afschrijvingen	-1.497	-159	-509	-2.164
	<u>2.287</u>	<u>432</u>	<u>2.221</u>	<u>4.940</u>
Mutaties in het boekjaar:				
• Investerings	22	0	598	620
• Afschrijvingen	-183	-424	-728	-1.335
	<u>-161</u>	<u>-424</u>	<u>-130</u>	<u>-715</u>

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 31 december 2016:				
• Verkrijgingsprijzen	3.806	591	3.328	7.725
• Cumulatieve afschrijvingen	-1.680	-583	-1.237	-3.500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
• Boekwaarde	2.126	8	2.091	4.225
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

4 Financiële vaste activa

	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vorderingen	Leningen u/g	Te vorderen BWS- subsidies	Totaal
Stand per 1 januari 2016	110	12.196	17	285	12.608
Mutaties in het boekjaar:					
• Oprenting	0	359	0	0	359
• Dotatie ten gunste van het resultaat	0	2.138	0	0	2.138
• Vrijval ten laste van het resultaat	0	-1.933	0	0	-1.933
• Aflossingen	0	0	-17	0	-17
• Toevoeging rente	0	0	0	14	14
• Ontvangen BWS-subsidies	0	0	0	-299	-299
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december 2016	110	12.760	0	0	12.870
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Andere deelnemingen

De post deelnemingen (allen gevestigd te Utrecht) betreft:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
WoningNet N.V.	(1,43%)	64	64
B.V. Woonwagenexploitatie	(16,00%)	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V.	(2,00%)	46	46
		<hr/>	<hr/>
		110	110
		<hr/>	<hr/>

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

Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De toegelaten instelling heeft de VSO2 in 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwigend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door stichting Bo-Ex '91 opgezegd vóór 1 december 2015 en derhalve van toepassing op het jaar 2016.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie € 10,6 miljoen (2015: € 14,6 miljoen) en verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 1.040.000 (2015 € 715.000) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- De Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 92,4 miljoen. Bo-Ex heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van het fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihilwaardering. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.110,5 miljoen (2015: € 1.124,0 miljoen). De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 1.018,1 miljoen (2015: € 956,8 miljoen). De latente belasting vordering bedraagt nominaal € 23,1 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde (2015: € 41,8 miljoen)).
- Het DAEB en niet-DAEB vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende jaren wordt verkocht. De fiscale waarde van dit vastgoed bedraagt € 94,4 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 83,2 miljoen. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2,8 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 2,2 miljoen. De gemiddelde looptijd bedraagt 8 jaar.
- Leningenportefeuille. De fiscale waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 338,2 miljoen. De boekwaarde van de leningenportefeuille betreft een bedrag van € 360,8 miljoen. De latente belastingvordering/verplichting bedraagt nominaal € 5,7 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering/verplichting bedraagt € 4,3 miljoen. De contante waarde is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,9475% (2015: 2,9775%). De gemiddelde looptijd bedraagt 10 jaar.
- Bij een aantal objecten komt de fiscale waarde boven de fiscale bodemwaarde (zijnde € 179,5 miljoen WOZ) uit. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot fiscale afschrijvingen op woningen in exploitatie. De maximale afschrijvingscapaciteit over de totale looptijd bedraagt € 16,8 miljoen. de latente belastingvordering bedraagt nominaal € 4,2 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 3,7 miljoen.

Leningen u/g

De leningen u/g betreft een in 2016 afgeloste renteloze lening aan de STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties).

5 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Stand per 1 januari	1.342	1.322
Mutaties in het boekjaar :		
• Investerings	2	0
• Desinvesteringen verkopen	-1.344	-1.322
• Overboeking van Daeb naar voorraad verkoop	1.957	1.324
• Overboeking van Niet-Daeb naar voorraad verkoop	0	18
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	<u>1.957</u>	<u>1.342</u>

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop omvat 11 leegstaande woningen waarvoor een verkoopopdracht is verstrekt (2015 : 9 woningen en 1 garage).

6 Overige voorraden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Onderhoudsmaterialen	58	15
	<hr/>	<hr/>
	<u>58</u>	<u>15</u>

7 Huurdebiteuren

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huurdebiteuren	1.098	1.505
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-405	-389
	<hr/>	<hr/>
	<u>693</u>	<u>1.116</u>

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 67.000 (2015: € 114.000) waarvoor betalingsafspraken met huurders zijn gemaakt.

8 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omzetbelasting	108	100
	<hr/>	<hr/>
	<u>108</u>	<u>100</u>

9 Overige vorderingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof	424	250
Overige debiteuren	272	27
	<u>696</u>	<u>277</u>

10 Overlopende activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vooruitbetaalde kosten	319	321
Nog te ontvangen creditfacturen	101	0
Overige overlopende activa	125	31
	<u>545</u>	<u>352</u>

11 Liquide middelen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bank	5.564	2.339
Kas	1	2
Kruisposten	38	21
	<u>5.603</u>	<u>2.362</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking, met uitzondering van de bankgarantie ten bedrage van € 8.940.

12 Eigen vermogen

	Herwaar- derings- reserves	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2016	447.116	107.630	38.157	592.903
Mutaties in het boekjaar				
• Overboekingen	-4.314	4.314	0	0
• Resultaat boekjaar	0	0	60.418	60.418
• Resultaatbestemming	17.993	20.164	-38.157	0
	<u>460.795</u>	<u>132.108</u>	<u>60.418</u>	<u>653.321</u>
Stand per 31 december 2016	<u>460.795</u>	<u>132.108</u>	<u>60.418</u>	<u>653.321</u>

Resultaat boekjaar

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2016 ad € 71.066.000 als volgt te bestemmen:

Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 54.624.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen en het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 5.794.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

De statuten bevatten geen bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen.

13 Voorziening investeringen verbeterprojecten

Stand per 1 januari 2016	6.235
Mutaties in het boekjaar:	
• Toevoeging ten laste van resultaat	20.959
• Onttrekkingen	-10.311
	<hr/>
Stand per 31 december 2016	16.883
	<hr/> <hr/>

De voorziening heeft betrekking op de in verbetering genomen projecten Rijnsteinhof/Tjepmahof fase 3 & 4 en Stanleylaan 2/ Livingstonelaan 3.

Het bedrag van de voorziening wikkelt zich naar verwachting binnen 1 jaar af.

14 Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

Stand per 1 januari 2016	321
Mutaties in het boekjaar:	
• Onttrekkingen	-57
• Toevoeging ten laste van resultaat	41
	<hr/>
Stand per 31 december 2016	305
	<hr/> <hr/>

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 11.333. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 221.985.

15 Schulden/leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari 2016	369.596
Mutaties in het boekjaar:	
• Nieuw opgenomen leningen	0
• Aflossingen	-8.800
	<hr/>
Stand per 31 december 2016	360.796
	<hr/> <hr/>
Looptijd van:	
• Tussen 1 en 5 jaar	66.200
• Langer dan 5 jaar	294.596
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:	
Vastrentende leningen	358.596
Variabel rentende leningen	2.200
	<hr/>
Stand per 31 december 2016	360.796
	<hr/> <hr/>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 3,93% (2015: 3,97%).

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage op de 1-maands Euribor-notering met een opslag van 0,385%.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 369,6 miljoen (2015: € 369,6 miljoen).

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij Rabobank N.V. bedraagt per 31 december 2016 € 5,0 miljoen (2015: € 5,0 miljoen), de kredietprovisie bedraagt 0,15% per jaar (2015: 0,15%). De te betalen rente bedraagt 1-maands gemiddeld Euribortarief plus 150 basispunten (2015: 1-maands gemiddeld Euribortarief plus 150 basispunten).

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 12,6 jaar (2015: 13,6 jaar).

16 Overige schulden

	Waarborg- Sommen
Stand per 1 januari 2016	36
Mutaties 2016:	
• Ontvangen waarborgsommen	8
Stand per 31 december 2016	<u>44</u>
Looptijd van:	
• Niet langer dan 1 jaar	0
• Tussen 1 en 5 jaar	3
• Langer dan 5 jaar	41

17 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omzetbelasting	336	277
Premies sociale verzekeringen	64	61
Loonheffing	144	163
	<u>544</u>	<u>501</u>

18 Overlopende passiva

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Niet vervallen rente op geldleningen	7.282	7.208
Nog te ontvangen facturen	1.031	866
Vooruit ontvangen huren	524	458
Te verrekenen stook- en servicekosten	281	507
Vakantiegeld en –dagen	181	255
Overige	193	516
	<u>9.492</u>	<u>9.810</u>

19 Financiële instrumenten

Algemeen

Bo-Ex maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Bo-Ex blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Bo-Ex een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Bo-Ex te beperken.

Kredietrisico

Bo-Ex loopt kredietrisico over vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa loopt bedraagt € 110.000, bestaande uit andere deelnemingen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 2.042.000.

Kredietmitigerende aspect

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden blijken hier geen grote risico's uit.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan de Rabobank.
De Rabobank heeft op 31 december 2016 de volgende ratings: Moody's Aa2, Fitch AA- en Standard & Poors A+.

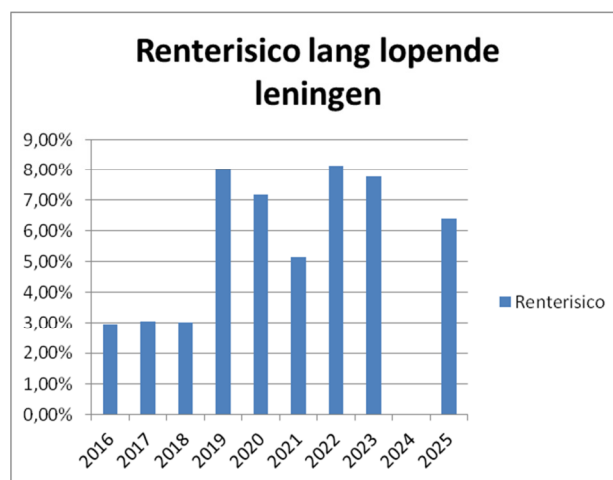
Renterisico en kasstroomrisico

Bo-Ex loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Bo-Ex risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Bo-Ex risico's over de marktwaarde.

Het rente- en looptijdenbeleid van Bo-Ex is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is eveneens 15% van de restanthoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. Het renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:



Indien de rente per 31 december met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast met € 0,1 miljoen in 2017 stijgen.

Het reële waarde-renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente.

Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen 12,3 (2015: 13,4).

Bo-Ex loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van de roll-over lening en als gevolg van herfinanciering van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven :

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
< 6 maanden	0	0
6 < 12 maanden	0	0
1 - 3 jaar	2.200	11.000
3 - 5 jaren	64.000	50.200
>5 jaren	294.596	310.596
	<hr/>	<hr/>
Totaal	360.796	371.796
	<hr/>	<hr/>

Valutarisico

Bo-Ex is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

Bo-Ex heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

Bo-Ex bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor Bo-Ex steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

Concentratie liquiditeitsrisico

Bo-Ex zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	261.796
Nationale Waterschapsbank N.V.	99.000
	<hr/>
Stand per 31 december 2016	360.796
	<hr/>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank N.V. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvenootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap.

Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

Bo-Ex ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin wordt geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Bo-Ex over de volgende kredietruimte:

- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 5,0 miljoen. De te betalen rente bedraagt Euribor plus 0,15% per jaar (2015: Euribor plus 0,15%);

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan.

De reële waarde van de schulden/leningen van de overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2016 € 490.206.437. De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening. De boekwaarde bedraagt ultimo 2016 € 360.796.013.

20 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor planmatig onderhoud tot een bedrag van € 2,574 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit voor de jaren 2017 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 15,0 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 3,30 per woonegelegenheid en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

Voor 2016 is de saneringsheffing op nihil gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2020 van circa € 60 per zelfstandige woonegelegenheid en een heffing van circa € 30 per onzelfstandige woonegelegenheid. Op basis hiervan verwacht de corporatie in de jaren 2017 tot en met 2020 € 2,2 miljoen te moeten afdragen aan saneringsheffing aan het WSW.

Verhuurderheffing

Op 31 januari 2017 is de Eerste Kamer der Staten-Generaal akkoord gegaan met een aanpassing van het tarief vanaf 2018 van 0,591% van de WOZ-waarde van een woning. Dit tarief is voor de komende jaren onder voorbehoud van politieke ontwikkelingen en wijzigingen gedurende de periode zijn zeer waarschijnlijk.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Het kantoorgebouw (J.C. Maylaan 18) is gebouwd op grond met een erfpachtverplichting. Het jaarlijks bedrag aan canonverplichting bedraagt € 19.370. Deze canon is vastgesteld tot 5 april 2017 en wordt eens per tien jaar opnieuw vastgesteld.

Huur

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

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2016 € 14,1 miljoen (2015: € 14,1 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2015 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75% van de maximale hoofdsom. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Bankgaranties en overige garanties

Ultimo 2016 is voor € 8.940 (2015: € 8.940) aan bankgaranties verstrekt.

Bo-Ex staat garant voor de aflossing van leningen verstrekt door Stichting Dutch International Guarantees for Housing voor projecten in de gemeente Leon in Nicaragua met een restant hoofdsom per 31 december 2016 van € 72.354. Deze garantstelling vindt plaats vanuit de stedenband tussen de gemeente Utrecht en León. Gebleken is dat de werkzaamheden van DIGH geen toekomst meer hebben. In de jaarrekening is een reservering opgenomen van € 62.500.

Claims

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

Toelichting op de winst en verliesrekening over 2016

(in duizenden euro's)

21 Huuropbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Netto huur	58.499	58.016
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-436	-361
	<u>58.063</u>	<u>57.655</u>
Huurderving in% van de netto huur	0,75%	0,62%
Huurachterstand in% van de netto huur	1,88%	2,59%

De netto huur is per 1 juli 2016 verhoogd met gemiddeld 0,7% (2015: 1,7%).

De "te ontvangen netto huur" is gewijzigd als gevolg van:

- de algemene huurverhoging per 1 juli;
- huuraanpassingen bij mutatie;
- verhoging huurprijzen als gevolg van aanpassingen en verbeteringen;
- huurverlagingen in verband met de maximaal redelijke huurprijs en uitspraken van de huurcommissie;
- verkoop van vastgoed en ingebruikname van nieuwe woningen.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kans als volgt worden weergegeven :

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gemeente Utrecht	57.683	57.277
Gemeente Nieuwegein	380	378
	<u>58.063</u>	<u>57.655</u>

22 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Opbrengsten servicecontracten	4.147	4.151
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-30	-31
	<u>4.117</u>	<u>4.120</u>

23 Lasten servicecontracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kosten servicecontracten (incl. afschrijving)	4.141	4.121
Toegerekende organisatiekosten	123	111
	<u>4.264</u>	<u>4.232</u>

24 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Toegerekende organisatiekosten	6.624	5.926
Verhuurderheffing	4.924	4.674
	11.548	10.600

25 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Planmatig en projectmatig onderhoud	6.938	4.084
Contractonderhoud	1.209	1.174
Serviceonderhoud	997	1.105
Mutatie-onderhoud	441	531
Overig onderhoud	451	418
Toegerekende organisatiekosten	2.722	2.366
	12.758	9.678

26 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Belastingen exploitatie	3.563	3.670
Herhuisvestingsvergoeding	142	258
Verzekeringen	112	128
Beheerkosten derden	85	115
Taxatie marktwaarde	77	0
Contributie branchevereniging	65	63
Deurwaarderskosten	61	34
Bijdrageheffing Autoriteit wonen	48	28
Erfpacht	0	81
Overige	62	380
	4.215	4.757

27 Lonen en salarissen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarissen	4.892	4.723
Sociale lasten	661	629
Pensioenlasten	640	740
Overige personeelskosten	663	481
	6.856	6.573

De post salarissen betreft voor € 561.000 (2014: € 158.000) ingehuurd personeel.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2016 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Bo-Ex omgerekend naar volledige mensjaren 80,5 (2015: 82,8). Daarnaast is in 2016 als inleenkracht (gemiddeld) 4,1 FTE werkzaam geweest (2015: 0,7 FTE).

De personeelsomvang per ultimo 2016 in fte's is 81,0 (2015: 79,8) en is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Wonen/verhuur	23,6	21,9
Onderhoud	26,7	26,3
Verkoop	0,3	0,3
Projectontwikkeling	1,9	1,9
Staf en financiën	16,6	16,4
Overige	11,9	13,0
	<hr/> 81,0 <hr/>	<hr/> 79,8 <hr/>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

Voor de pensioenregeling betaalt Bo-Ex op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het bedrijfstakpensioenfonds. Behalve de betaling van premies zijn er geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Bo-Ex heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het doen van aanvullende bijdragen, anders dan de hogere toekomstige premie. De premies worden verantwoord als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Per 31 december 2016 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 104% (2015: 109%). De beleidsdekkingsgraad is het 12-maandsgemiddelde van de dekkingsgraad op basis van dagelijkse marktinformatie. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 125%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Het fonds heeft dus een reserve tekort. SPW zal voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

28 Organisatiekosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lonen en salarissen	6.856	6.573
Automatiseringskosten	1.197	475
Algemene kosten	519	796
Huisvestingskosten	429	415
Beheer door derden	406	417
Verhuurlasten	227	111
Kosten vervoermiddelen	165	148
Bestuurskosten	74	75
Inventariskosten	41	39
Af : overige ontvangen vergoedingen	-147	-184
	<hr/>	<hr/>
Toe te rekenen organisatiekosten	9.767	8.865
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Toerekening organisatiekosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Verhuur en beheeractiviteiten	6.624	5.926
Onderhoudsactiviteiten	2.722	2.366
Leefbaarheid	175	219
Servicecontracten	123	111
Activa in ontwikkeling	95	123
Resultaat verkoop vastgoed	28	120
	<hr/>	<hr/>
Toegerekende organisatiekosten	9.767	8.865
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Uitgangspunten verdeling

De lonen en salarissen zijn daar waar mogelijk direct aan de FTE of afdeling toegerekend. Kosten die niet direct zijn toe te wijzen worden verdeeld op basis van het aantal FTE's. Per FTE/afdeling is bepaald ten laste van welke activiteit de kosten lonen en salarissen toe zijn te rekenen.

Van de organisatiekosten automatisering, huisvesting, vervoermiddelen en advies (onder algemeen) zijn alleen de direct aanwijsbare kosten aan de onderhoudsactiviteit toegerekend.

Alle overige organisatiekosten zijn toegerekend aan de verhuur en beheeractiviteit.

29 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Toerekening van afschrijving Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie aan :		
• Automatiseringskosten	637	92
• Huisvestingskosten	183	179
• Kosten vervoermiddelen	65	64
• Inventariskosten	26	24
• Overige activiteiten	320	32
• Servicecontracten	104	10
	<u>1.335</u>	<u>401</u>

30 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Verkoopopbrengsten bestaand bezit	7.418	8.618
Verkoopkosten bestaand bezit	-878	-698
Toegerekende organisatiekosten	-28	-120
Boekwaarde DAEB-bezit in exploitatie	-4.625	-6.263
Boekwaarde niet-DAEB bezit in exploitatie	-595	-563
Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-1.344	-1.322
	<u>-52</u>	<u>-348</u>

In 2016 zijn 38 woningen, 1 garage en 1 berging verkocht. (2015 48 woningen)

31 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vastgoed in exploitatie	-20.959	-8.248
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-125	-57
Overige waardeveranderingen	-482	425
	<u>-21.566</u>	<u>-7.880</u>

De waardeverandering vastgoed in exploitatie heeft betrekking op :

	2016	2015
• Hoograven fase 2	287	- 7.827
• Hoograven fase 3-4	-15.138	0
• Stanleylaan 2/ Livingstonelaan 3	-6.041	0
• Voorbereidingskosten verbeterprojecten	-67	-421
	<u>- 20.959</u>	<u>-8.248</u>

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie heeft betrekking op voorbereidingskosten.

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

32 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	62.477	27.451
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.952	1.862
	<u>67.429</u>	<u>29.313</u>

Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar hoofdstuk 1 DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie.

33 Netto resultaat overige activiteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installatie	191	175
Kosten uit hoofde van WKO-installatie	-195	-139
Afschrijving WKO-installatie	-320	-32
	<u>-324</u>	<u>5</u>

34 Leefbaarheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kosten leefbaarheid	466	423
Toegerekende organisatiekosten	175	219
	<u>641</u>	<u>642</u>

35 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie	109	128
Te vorderen BWS-subsidies	14	18
Spaarrekeningen	1	40
Heffingsrente belastingdienst	50	0
Overige vorderingen, levering en diensten	2	11
	<u>176</u>	<u>197</u>

36 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Leningen kredietinstellingen	14.531	14.506
Disagio, afsluitkosten en provisie	31	32
Rente overige schulden	1	125
	<hr/>	<hr/>
	14.563	14.663
	<hr/>	<hr/>

37 Belastingen

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acute belastingen huidig boekjaar	0	0
Correcties voorgaande perioden	0	0
Mutaties in tijdelijke verschillen:		
• Mutatie compensabele verliezen	-863	1.765
• Mutatie tijdelijke verschillen	1.427	-2.120
	<hr/>	<hr/>
	564	-355
	<hr/>	<hr/>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2015:25,0%). De belastingbaat in de winst-en-verliesrekening over 2016 bedraagt € 564.000, ofwel 0,80% van het resultaat vóór belastingen (2015: 0,93%). De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultaat vóór belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	70.502	38.102
Belastingeffect van:		
• Onrendabele investeringen	732	-368
• Afschrijvingen	-7.138	-2.474
• Verkoopresultaat bestaand bezit	1.002	1.179
• Fiscale onderhoud in renovatie projecten	-2.097	-7.184
• Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	-56.993	-20.677
• Overige tijdelijke verschillen	-1.042	-1.154
Fiscaal verlies compensatie	-3.984	-6.472
Dotatie HIR	-982	-952
	<hr/>	<hr/>
Belastinglast	0	0
	<hr/>	<hr/>

Na verliesverrekening resteert een fiscaal compensabel verlies van € 10,6 miljoen. (2015: € 14,5 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Zie tevens de opgenomen toelichting onder voornoemde paragraaf 4, Financiële Vaste Activa.

38 Resultaat deelnemingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultaat andere deelnemingen:		
• Resultaat Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V.	0	23
	<u>0</u>	<u>23</u>

39 Kasstroomoverzicht

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wijken af van de liquide middelen in de balans. In de onderstaande specificatie is de aansluiting tussen beide begrippen opgenomen.

	<u>2016</u>
Mutatie liquide middelen in de balans	3.241
Aansluitingsverschillen:	
• Kruisposten	-17
	<u>3.224</u>
Mutatie geldmiddelen in het kasstroomoverzicht	

40 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Bo-Ex en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met Bo-Ex. Dit betreffen onder meer de relaties tussen Bo-Ex en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

41 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid 1, BW, is in het boekjaar ten laste van Bo-Ex gekomen voor:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bestuurder	226.829	230.224
Commissarissen en voormalige commissarissen	51.713	43.278
	<u>278.542</u>	<u>273.502</u>

De totale bezoldiging van de statutair directeur bestaat uit brutoloon, fiscale bijtelling auto, sociale lasten, pensioenpremies en onkostenvergoeding. De verandering in bezoldiging in 2016 ten opzichte van 2015 is veroorzaakt door verlaging van de sociale lasten en de pensioenpremies.

De totale bezoldiging van de commissarissen bedraagt in het boekjaar € 51.713.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

Drs. J. de Leeuw (lid/voorzitter)	€	13.296 incl. BTW	(2015: € 12.152 incl. BTW)
E. Meijerman	€	10.438 incl. BTW	(2015: € 10.208 incl. BTW)
Drs. C. Veldhuijsen	€	10.438 incl. BTW	(2015: € 10.208 incl. BTW)
Drs. H. van Duin	€	10.438 incl. BTW	(2015: € 7.103 incl. BTW)
Drs. J. van Vliet - Eppinga	€	7.102 incl. BTW	(2015: € 0 incl. BTW)
Prof. dr. P. van Gool	€	0 incl. BTW	(2015: € 2.377 incl. BTW)
Drs. J. Pars	€	0 incl. BTW	(2015: € 1.230 incl. BTW)

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

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 Stichting Bo-Ex '91 van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Stichting Bo-Ex '91 is € 150.000. 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

<i>bedragen x € 1</i>	J.J.G.M. Klinkenberg	H. Kerlien
Functiegegevens	Bestuurder	Plaatsvervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	Ja
Individueel WNT-maximum	150.000	150.000
Beloning	192.060,07	126.474,82
Belastbare onkostenvergoedingen	3.625,56	4.004,40
Beloningen betaalbaar op termijn	21.704,12	19.309,52
<i>Subtotaal</i>	<i>217.389,75</i>	<i>149.788,74</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	217.389,75	149.788,74
Motivering indien overschrijding: zie	1)	n.v.t.
Gegevens 2015		
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2015(in fte)	1,0	1,0
Beloning	192.060,07	115.644,70
Belastbare onkostenvergoedingen	3.625,56	4.021,39
Beloningen betaalbaar op termijn	25.583,52	21.600,24
Totaal bezoldiging 2015	221.269,15	141.266,33

1) Motivatie voor overschrijding norm bestuurder:

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

Toezichthoudende toefunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	J. de Leeuw	E. Meijerman	C. Veldhuysen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1- 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Individueel WNT-maximum	22.500	15.000	15.000
Beloning	10.988,11	8.626,86	8.626,86
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>10.988,11</i>	<i>8.626,86</i>	<i>8.626,86</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	10.988,11	8.626,86	8.626,86
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2015			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	22/4 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Beloning	7.477,34	8.436,00	8.436,00
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015	7.477,34	8.436,00	8.436,00

<i>bedragen x € 1</i>	H. van Duin	J. van Vliet – Eppinga	L. Markensteyn
Functiegegevens	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12	27/4 – 31/12	-
Individueel WNT-maximum	15.000	10.233	-
Beloning	8.626,86	5.869,10	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>8.626,86</i>	<i>5.869,10</i>	<i>-</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	8.626,86	5.869,10	-
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	-.
Gegevens 2015			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	22/4 – 31/12	-	1/1 – 27/1
Beloning	5.870,53	-	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015	5.870,53	-	-

<i>bedragen x € 1</i>	J. de Leeuw	P. van Gool	J. Pars
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	-	-	-
Individueel WNT-maximum	-	-	-
Beloning	-	-	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	-	-	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	-	-	-
Motivering indien overschrijding	-	-	-
Gegevens 2015			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 – 21/4	1/1 – 27/3	1/1 – 5/6
Beloning	2.565,47	1.964,55	1.016,94
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015	2.565,47	1.964,55	1.016,94

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2016 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.

42 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn ten laste van Bo-Ex :

	KPMG Accountants N.V.	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
2016			
Onderzoek van de jaarrekening	108	0	108
Andere controleopdrachten	35	0	35
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	143	0	143
2015			
Onderzoek van de jaarrekening	65	0	65
Andere controleopdrachten	13	0	13
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	78	0	78

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2016 (2015) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2016 (2015), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2016 (2015) zijn verricht.

43 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de jaarrekening 2016.

Utrecht, 19 juni 2017,

Het Bestuur,
Drs. Marije Eleveld, RA

De Raad van Commissarissen,

Hr. Drs. J. de
Leeuw MBA

Hr. E. Meijerman,

Hr. Drs. C.
Veldhuysen

Mw. Drs. H. van
Duin

Mw. Drs. J. van
Vliet - Eppinga

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Aan: de Raad van Commissarissen en het bestuur van Stichting Bo-Ex '91

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Bo-Ex'91 (hierna 'de stichting') te Utrecht (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de betreffende jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Bo-Ex'91 per 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling controleprotocol WNT 2016 en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Bo-Ex'91 zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 98 van de jaarrekening, waarin beschreven staat dat Stichting Bo-Ex'91 een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

...

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie.

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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 stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten 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 stichting.

...

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

....

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 19 juni 2017

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA

Overzicht kerngegevens

	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden					
Eengezinswoningen	950	963	975	1.003	1.010
Meergezinswoningen	6.647	6.675	6.705	6.716	6.724
Studenteneenheden	1.265	1.223	1.223	1.223	1.218
Extramurale Zorg	135	133	133	133	133
Bedrijfsonroerend goed					
Maatschappelijk vastgoed	69	97	98	98	97
Intramurale Zorg	165	165	163	163	163
Garagebox					
Parkeerplaats	180	181	181	182	183
	582	582	581	568	568
	<u>10.173</u>	<u>10.209</u>	<u>10.248</u>	<u>10.274</u>	<u>10.291</u>
Aantal verblijfplaatsen in centra zorg, dak- en thuislozen					
zorg	165	165	163	163	163
dak- en thuislozen	56	86	86	86	86
Opgeleverd					
huurwoningen	-	8	-	-	224
zorgwoningen	-	-	-	-	111
koopwoningen	-	-	-	-	-
bedrijfsruimten	-	-	-	-	3
parkeergarage cq parkeerplaatsen	-	-	-	-	205
maatschappelijk vastgoed	-	-	-	-	4
Aangekocht					
	-	-	-	-	-
Administratieve aanpassingen					
	4	-	-	-	-
Verkocht					
woningen	38	48	39	15	8
garage	1	-	1	1	-
berging	1	-	-	-	-
In aanbouw					
huurwoningen	-	-	8	-	-
koopwoningen	-	-	-	-	-
Renovatie					
	290	97	396	102	174
Ontwikkelingsfase projecten					
nieuwbouw (huur)	-	-	-	8	116
nieuwbouw (koop)	-	-	-	-	208

Aantal verhuureenheden	2016		2015	
	DAEB	NDAEB	DAEB	NDAEB
Eengezinswoningen	867	83	878	85
Meergezinswoningen	6.500	147	6.525	150
Studenteneenheden	1.265	-	1.223	-
Extramurale Zorg	135	-	133	-
Bedrijfsonroerend goed	-	180	6	184
Maatschappelijk vastgoed	69	-	97	-
Intramurale Zorg	165	-	165	-
Garagebox	-	180	-	181
Parkeerplaats	-	582	-	582
	<u>9.001</u>	<u>1.172</u>	<u>9.027</u>	<u>1.182</u>
- aantal verblijfplaatsen in centra zorg, dak- en thuislozen				
zorg	165	-	165	-
dak- en thuislozen	56	-	86	-
- opgeleverd				
huurwoningen	-	-	8	-
zorgwoningen	-	-	-	-
koopwoningen	-	-	-	-
bedrijfsruimten	-	-	-	-
parkeergarage cq parkeerplaatsen	-	-	-	-
maatschappelijk vastgoed	-	-	-	-
- aangekocht	-	-	-	-
- administratieve aanpassingen	4	-	-	-
- verkocht				
woningen	35	3	45	3
garage	-	1	-	-
berging	-	1	-	-
- in aanbouw				
huurwoningen	-	-	-	-
koopwoningen	-	-	-	-
- renovatie	290	-	97	-
- ontwikkelingsfase projecten				
nieuwbouw (huur)	-	-	-	-
nieuwbouw (koop)	-	-	-	-

	2016	2015	2014	2013	2012
<u>Bedrijfsvoering</u>					
1. Netto bedrijfslasten per vhe (x € 1,-)	1.948	1.931	1.990	1.607	1.460
2. Netto kasstroom per vhe (x € 1,-)	3.210	3.472	3.213	2.997	2.593
3. Rente per vhe (x € 1,-)	1.559	1.563	1.522	1.564	1.329
4. Huuropbrengsten per vhe (x € 1,-)	6.290	6.229	5.916	5.562	4.998
5. Aantal vhe's per medewerk(st)er	114,7	116,0	108,8	108,4	106,3
6. Direct rendement verhuur	2,91	3,36	5,59	6,14	5,28
7. Rendement vreemd vermogen	3,93	3,97	3,87	3,89	3,97
8. Huurachterstand in % netto jaarhuur	1,88	2,59	1,90	2,99	1,90
9. Huurderving in % netto jaarhuur	0,75	0,62	1,16	2,02	1,93
10. Aantal medewerkers in dienst per ultimo	-	87,0	93,0	93,0	96,0
11. Aantal medewerkers in FTE in dienst per ultimo	80,5	79,8	85,7	86,4	88,3
12. Ziekteverzuim in %	4,68	4,44	6,08	5,43	4,75
13. Huurachterstand zittende bewoners in % bruto jaarhuur	0,75				

- Netto bedrijfslasten: bedrijfslasten, lasten servicecontracten, personeelslasten, erfpacht verminderd met opbrengst vergoedingen en overige opbrengsten
- Netto kasstroom: exploitatie-omzet verhuur verminderd met de exploitatielasten verhuur
- Vhe: aantal woningen/woongebouwen in exploitatie
- Direct rendement verhuur: netto kasstroom in procenten van de actuele waarde woningen en woongebouwen
- Rendement vreemd vermogen: rentelasten inclusief boeterente in procenten van langlopende schulden

	2016	2015	2014	2013	2012
<u>Kenmerken zelfstandig/onzelfstandig woningbezit in eigen beheer</u>					
Goedkope woningen	1.902	1.801	1.700	1.821	2.075
Betaalbare woningen 1- en 2-persoonshuishoudens	3.528				
Betaalbare woningen 3- en eerpersoonshuishoudens	818				
Totaal betaalbaar	6.248	4.274	4.222	4.292	4.629
Dure woningen tot huurtoeslag	1.277	1.508	1.777	1.760	1.285
Dure woningen boven huurtoeslag	605	543	469	338	237
	8.130	8.126	8.168	8.211	8.226
<u>Kenmerken zelfstandig/onzelfstandig woningbezit niet in eigen beheer</u>					
Sociale huurwoningen	867	864	864	864	864
Totaal woningen/woongebouwen in exploitatie	8.997	8.990	9.032	9.075	9.090
Huur per woningwaarderingpunt *)	3,69	3,67	3,48	3,32	3,13
Huur in procenten maximaal *)	75,0	75,2	69,1	67,5	65,0
Woningwaarderingpunten per woning *)	147,3	145,0	149,9	149,0	147,6

Goedkope/betaalbare woningen: de grenzen voor goedkoop, betaalbaar 1- en 2-persoonshuishoudens en 3- en meerspersoonshuishoudens zijn voor 2016 resp. € 409,92, € 586,68 en € 628,76. Voor 2015 (goedkoop en betaalbaar) € 403,06 en € 618,24. Voor 2014 € 389,05 en € 596,75. Voor 2013 € 374,44 en € 574,35. Voor 2012 € 366,37 en € 561,98.

Huur per woningwaarderingpunt: het kengetal is berekend op basis van de zelfstandige woningen.

*) Dit betreft de totale voorraad zelfstandige eenheden.

Financiën

1. Liquiditeit					
(vlottende activa t.o.v. schulden kort)	-0,3	-0,5	-0,3	-0,1	-0,3
2. Solvabiliteit I					
(eigen vermogen t.o.v. balanstotaal)	62,5	59,5	30,8	25,5	25,7
3. Rentabiliteit totaal vermogen	7,0	5,3	4,3	6,1	1,9
4. Rentabiliteit eigen vermogen	9,2	6,5	4,3	15,0	-4,4
Per verhuureenheid (x € 1,-)					
1. Eigen vermogen	70.775	62.976	18.574	14.542	14.824
2. Voorzieningen	1.862	708	195	220	114
3. Onderhoud/leefbaarheid	1.137	839	847	963	945
4. Jaarresultaat	6.545	4.122	794	2.182	-645
5. Huuropbrengst per maand	524	519	493	464	417

Stichting Bo-Ex '91
Jan Cornelisz Maylaan 18
3526 GV Utrecht

Postbus 3151
3502 GD Utrecht

www.boex.nl