



Bestuursverslag 2019
&
Jaarrekening 2019

Vastgesteld in de vergadering
van de Raad van Commissarissen
22 juni 2020

Inhoud

| | |
|---|----|
| Algemene informatie..... | 4 |
| Werkgebied, doel | 4 |
| Voorwoord | 5 |
| 1. Missie & vooruit- en terugkijken..... | 7 |
| Prestatieafspraken 2020 – 2024..... | 8 |
| Vooruitblik naar 2020 | 9 |
| Reflectie op Bestuursverslag 2018..... | 9 |
| 2. Betrokkenheid van bewoners | 10 |
| Toelichting | 10 |
| STOK..... | 10 |
| Werkgroepen..... | 11 |
| Bewonerscommissies..... | 12 |
| Huurdersinitiatieven..... | 12 |
| Overige activiteiten | 13 |
| 3. Dienstverlening..... | 14 |
| Toelichting | 14 |
| Stook- en Servicekosten..... | 15 |
| KWH-Huurlabel | 15 |
| Klachten en Klachtencommissies | 16 |
| 4. Bijzondere doelgroepen..... | 17 |
| Toelichting | 18 |
| Starters en doorstroming..... | 18 |
| Statushouders en uitstroom MO..... | 18 |
| Overige resultaten: gemengd Wonen | 19 |
| 5. Betaalbaarheid | 21 |
| Toelichting: | 21 |
| Betaalbaarheid | 22 |
| Huren..... | 22 |
| Huurbetaling | 24 |
| 6. Beschikbaarheid | 25 |
| Toelichting | 26 |
| Ontwikkeling zelfstandige eenheden 2019 – 2025 | 27 |
| De woningvoorraad | 28 |
| Verkoop..... | 28 |
| Verhuringen..... | 29 |
| Regelingen voor doorstroming op regionaal niveau | 29 |
| Vernieuwde doorschuifregeling in de huisvestingsverordening | 30 |
| Toewijzingen 2019 in Utrecht en Nieuwegein..... | 31 |

| | |
|--|----|
| 7. Duurzaamheid | 32 |
| Toelichting | 32 |
| 8. Kwaliteit van de woningvoorraad | 35 |
| Onderhoud | 36 |
| Veiligheid en gezondheid | 38 |
| 9. Wonen, zorg en leefbaarheid..... | 39 |
| Activiteiten | 40 |
| 10. Organisatie & Governance | 43 |
| Medewerkers en cultuur | 43 |
| Toelichting | 43 |
| Personeel | 43 |
| Structuur en middelen | 46 |
| Bestuur | 47 |
| Werkorganisatie | 48 |
| 11. Governance | 49 |
| Toelichting: | 49 |
| Interne controle | 49 |
| Risicomanagement..... | 50 |
| 12. Financiële continuïteit..... | 54 |
| Toelichting: | 54 |
| Externe toezichthouders..... | 54 |
| Financieel beheer..... | 55 |
| Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie | 56 |
| Jaarresultaat 2019..... | 58 |
| 13. Treasury | 64 |
| Risico's | 64 |
| Leningportefeuille | 66 |
| Beleggingsportefeuille | 66 |
| Financiële positie..... | 67 |
| Ontwikkeling van het vermogen | 68 |
| Kasstroomoverzicht 2019..... | 68 |
| Toekomstperspectief | 69 |
| Coronacrisis | 71 |
| 14. Verbindingen | 72 |
| 15. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur | 73 |
| Raad van Commissarissen..... | 73 |
| Bestuur en management | 74 |
| 16. Verslag van de Raad van Commissarissen | 75 |

| | |
|--|-----|
| De leidende onderwerpen in 2019..... | 75 |
| De samenstelling van de Raad..... | 78 |
| De Auditcommissie..... | 78 |
| De Remuneratiecommissie | 79 |
| Onafhankelijkheid..... | 79 |
| Governancecode woningcorporaties 2015 | 79 |
| Honorering voor 2019..... | 79 |
| Permanente educatie (PE) | 80 |
| 17. Jaarrekening..... | 81 |
| Balans per 31 december 2019 | 82 |
| Winst-en-verliesrekening over 2019..... | 84 |
| Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2019 | 87 |
| Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening | 97 |
| Grondslagen voor kasstroomoverzicht | 99 |
| Toelichting op de balans..... | 100 |
| Toelichting op de winst- en- verliesrekening..... | 124 |
| Gebeurtenissen na balansdatum..... | 138 |
| Afzonderlijke primaire overzichten..... | 139 |
| Balans DAEB tak per 31 december 2019 | 140 |
| Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019..... | 142 |
| Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2019..... | 143 |
| Balans niet-DAEB tak per 31 december 2019..... | 145 |
| Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2019..... | 147 |
| Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2019..... | 148 |
| Ondertekening van de jaarrekening | 150 |
| Overige gegevens | 151 |
| Overzicht kerngegevens | 152 |
| 18. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant. | 154 |

Algemene informatie

| | |
|---|---|
| Naam: | : Stichting Bo-Ex '91 |
| Gevestigd | : Utrecht |
| Kantooradres | : Jan Cornelisz Maylaan 18 3526 GV Utrecht |
| Postadres | : Postbus 3151 3502 GD Utrecht |
| E-mailadres | : stichting@boex.nl |
| Website | : www.boex.nl |
| Datum oprichting | : 28 juni 1907 |
| Koninklijk Besluit toelating | : nr. 501 d.d. 25 juli 1907 |
| Inschrijving Kamer van Koophandel en Fabrieken te Utrecht | |
| Stichtingsregister | : S 181228 |
| Handelsregister | : H 30002710 |
| Statuten d.d. | : 27 november 2018 |
| Woningvoorraad ultimo 2019 | : 10.208 verhuureenheden, waarvan 9.035 wooneenheden |

Werkgebied, doel

Statuten artikel 3:

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

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

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

Bo-Ex wordt bestuurd door een eenhoofdig Bestuur. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen. Deze Raad heeft minimaal 5 en maximaal 7 leden. Anno 2019 heeft de Raad van Commissarissen 5 leden.

Voorwoord

In 2019 hebben we als organisatie belangrijke stappen gezet richting de toekomst. Zo is onze nieuwe ondernemingskoers 'Ruimte voor de huurder' vastgesteld. Wij profileren ons hierin als een innovatieve netwerkorganisatie. Bij deze nieuwe koers hoort een nieuwe frisse uitstraling en logo.

In 2019 hebben we vooral veel inspanningen gepleegd in het verbeteren van de dienstverlening aan onze huurders. Om dat te doen zijn we gestart met een Huurders Contact Centrum (HCC). Doelstelling is dat 70% van de vragen van huurders in één keer door de medewerkers van het HCC kunnen worden opgelost. Een digitale kennisbank ondersteunt ze daarbij. Dit voorkomt doorverbinden en herhalingstelefoontjes. Het oordeel over onze dienstverlening zien we, nadat we gestart zijn met de nieuwe werkwijze, langzaam stijgen. Dat is mooi.

Na een constructief eerste half jaar in de samenwerking met onze huurdersbelangenvereniging STOK is er in het tweede halfjaar bij STOK helaas een interne bestuurscrisis ontstaan. Dit heeft ertoe geleid dat we in de laatste maanden geen bestuurlijk overleg meer met de huurders hebben gehad en de prestatieafspraken niet door STOK zijn ondertekend.

In 2019 hebben we 92 nieuwe woningen opgeleverd in Rijnvliet. 97 appartementen in Hoge Weide zijn vrijwel afgerond en worden in 2020 opgeleverd. Hiermee doen we een toevoeging aan de woningvoorraad in Utrecht, wat nog steeds hard nodig is. Al deze woningen zijn Nul-op-de-meter woningen. De woningen zijn niet aangesloten op het gasnet. Dit zorgt er voor lagere woonlasten voor onze huurders. Het energieconcept vraagt wel om ander gebruik van de woning. De huurders worden hierin begeleid.

Het acquireren van nieuwe bouwlocaties wordt steeds moeilijker. Enerzijds omdat vrijwel geen gemeentelijke gronden beschikbaar komen voor corporaties en we moeten concurreren met marktpartijen en anderzijds omdat de bouwkosten significant zijn gestegen. Onze focus ligt daarom vooral op de 2 eigen sloop-nieuwbouwlocaties die we de komende jaren herontwikkelen. Daarnaast blijven we in gesprek met gemeente en marktpartijen. Mooie ontwikkeling daarin is dat er tussen de grondeigenaren van de Merwedekanaalzone en de gemeente een akkoord op hoofdlijnen is getekend. Hierin committeren ze zich aan 30% sociale huurwoningen. In de eerste fase komt dit neer op 1.500, waarvoor 1.200 voor de STUW-corporaties. Dat wordt een mooie toevoeging aan de stad.

Op gebied van duurzaamheid liggen we nog steeds op koers om in 2020 onze woningvoorraad op gemiddeld B-label gerealiseerd te hebben. Verder zijn we doorggegaan met experimenten om met name gestapelde bouw verder te verduurzamen. Dit heeft geleid tot een definitief akkoord op het energieleverend maken van de 10-hoog flat aan de Henriëttedreef. Hiervoor is TKI-subsidie toegezegd. De werkzaamheden gaan begin 2020 starten. Tevens zijn in 2019 zijn 347 woningen voorzien van zonnepanelen.

Het afgelopen jaar hebben we veel geïnvesteerd in de contacten in de wijk, zowel door onze woonconsulenten als sociaal buurtbeheerders. Er zijn veel initiatieven ondernomen om bewoners meer te betrekken en de sociale samenhang te bevorderen. Zo zijn er in Overvecht buurtambassadeurs benoemd. In Hoograven is samen met de bewoners een moestuin ingericht die door de buurt wordt beheerd. Ook de samenwerking met het buurtteam en zorg- en welzijnspartijen in de wijk is sterk verbeterd.

Ik kijk tevreden terug op 2019, waarin we mooie stappen hebben gezet in de ontwikkeling van onze organisatie om onze huurders komende jaren nóg beter van dienst te kunnen zijn en een thuis in Utrecht te kunnen bieden.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We

hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Utrecht, 22 juni 2020,

Drs. Marije Eleveld RA
Directeur-bestuurder

1. Missie & vooruit- en terugkijken

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

De uitwerking

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

| | Thema | Doel |
|----|---------------------------------|--|
| 1 | Ontwikkelingen, missie en visie | <ul style="list-style-type: none"> • Focus op de doelgroep zoals verwoordt in de missie en gedefinieerd in Woningwet artikel 46. • Focus op wonen. • Doelmatige inzet van vermogen. |
| 2 | Betrokkenheid van bewoners | Huurders zijn betrokken bij beheer en beleid en hebben invloed op de woning en woonomgeving. |
| 3 | Dienstverlening | 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 | (bijzondere) 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 en Leefbaarheid | 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. |

Halverwege 2019 is het Ondernemingsplan 2016-2020, waarop dit verslag is gebaseerd, vervangen door de Ondernemingskoers 2019-2023 met als titel 'Ruimte voor de huurder'. De koerspunten in de Koers zijn:

1. We staan naast de huurder.
2. We werken aan een inclusieve stad.
3. We bieden de woonoplossing van de toekomst.
4. We schalen op in duurzaamheid.
5. We versterken de basis van onze organisatie.
6. Financiële continuïteit.

Prestatieafspraken 2020 – 2024

Woonvisie 'Utrecht beter in balans'

Eind 2018 is de gemeente gestart met de totstandkoming van de Woonvisie. Er hebben zowel ambtelijk als bestuurlijk meerdere gesprekken plaatsgevonden waar ook de huurders bij betrokken waren. Als input hiervoor is door STUW, via wie wij onze input leverden, een eigen visie geschreven die zowel aan gemeenteraad als college is verstrekt. Dit heeft geleid tot een aanscherping van de woonvisie. Gedurende het proces is inzicht en begrip over en weer gekomen. De woonvisie is half juli door de gemeenteraad na 3 intensieve raadsdebatten met enkele wijzigingen vastgesteld. In de woonvisie staan 5 doelen:

- Versnellen en (langdurig) verhogen van de bouwproductie
- Meer gemengde wijken
- Doorstroming
- Een (t)huis voor iedereen
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

In de woonvisie valt op dat de gemengde wijken prominent terug zijn op de agenda. De gemeente heeft zich tot doel gesteld om in wijken met veel sociale huur dat percentage te laten afnemen en omgekeerd.

De doelen uit de woonvisie sluiten goed aan bij onze eigen Ondernemingskoers 2019-2023.

Stedelijke prestatieafspraken

Tegelijk met het opstellen van de Woonvisie is tussen gemeente, STUW en huurders gewerkt aan stedelijke prestatieafspraken. Het STUW-bod van juni 2018 was hierin basis. Meer dan in vorige jaren was het uitgangspunt van deze afspraken wederkerigheid. Dat betekent dat ook nadrukkelijk in de afspraken staat wat de gemeente gaat doen om de doelen te realiseren.

Op gebied van beschikbaarheid wil de gemeente haar instrumenten inzetten. Zo zegt ze onder andere toe dat het sociale deel in gemeentelijke grondexploitaties standaard naar corporaties gaat. Ook ziet de gemeente ruimte om binnen haar eigen grondexploitaties circa 700 extra sociale woningen te realiseren. Voor niet-gemeentelijke gronden zal de gemeente via het bestemmingsplan en/of minnelijke overeenkomsten proberen zorg te dragen voor een percentage sociale woningen. De gemeente verwacht dan ook een extra inspanning van de corporaties (hogere productie-aantallen). Daar hebben we ons als STUW aan gecommitteerd.

Stadsakkoord Wonen

Eind 2018 is ook gestart met een traject om te komen tot een breed Stadsakkoord Wonen. Dit akkoord bestaat uit afspraken tussen gemeente, corporaties, bewonersgroepen, en marktpartijen (ontwikkelaars, adviseurs en beleggers) waarbij we ons gezamenlijk committeren aan de opgaven en daarin ieder onze bijdrage doen (ook de gemeente). Meerdere sessies hebben tot afspraken geleid die in september 2019 door een kleine 80 organisaties ondertekend is. Als STUW hebben we ook in dit traject goed samen opgetrokken. Ook hierin heeft de gemeente een aantal goede toezeggingen gedaan, zoals het inzetten van een escalatiemodel om nieuwbouwplannen vlot te trekken. Verder staan hier veel dezelfde toezeggingen in als in de stedelijke prestatieafspraken.

Prestatieafspraken 2020-2024

Ondanks de goede samenwerking met de gemeente bleek de laatste fase om te komen tot prestatieafspraken tussen de gemeente en Bo-Ex zelf, toch weer moeizaam. Het grootste discussiepunt was het verkoopprogramma van de corporaties. Ook al verkopen wij, in verhouding met de andere corporaties, slechts een bescheiden aantal van 20 woningen, toch had de gemeente moeite met onze verkoopvijver in Oost, Noordoost en Centrum. We hebben hier, ondanks de toch verschillende belangen, als STUW-corporaties de samenwerking in opgezocht. In een extra gezamenlijk bestuurlijk overleg zijn we tot de oplossing gekomen van een addendum bij de PA waarbij we laten zien dat de verkopen daadwerkelijk leiden tot meer nieuwbouw en hebben we criteria geformuleerd waaronder we verkopen. Overigens heeft STOK niet mede ondertekend.

Vooruitblik naar 2020

Gaandeweg 2019 ontstonden bestuurlijke spanningen binnen de vereniging STOK en haar leden. In januari 2020 leidde dat tot het opstappen van het voltallig STOK-bestuur. Op het moment van dit schrijven is een interim bestuur aangesteld met de opdracht om tot een nieuw bestuur te komen. Daarbij hebben wij aangegeven dat een opvolgende huurdersbelangenvertegenwoordiging een eigentijds, lees beter en breder vertegenwoordigd huurdersparticipatiemodel dient in te richten waarin alle huurders hun zegje kunnen doen.

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw ziektevirus dat zich snel mondiaal verspreid en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Ook voor het functioneren van Bo-Ex heeft dit grote gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met klanten moet anders tot stand worden gebracht.

De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids- en ict-)trajecten en projecten lopen vertraging op. Alles in afwachting van de situatie rondom het coronavirus. Voor onze huurders kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en ZZP'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomsterugval geconfronteerd worden.

Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers en vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

Reflectie op Bestuursverslag 2018

In het Bestuursverslag 2018 noteerden we verwachtingen over 2019. Nu terugkijkend op destijds uitgesproken verwachtingen blijkt dat de Ondernemingskoers gedragen wordt door de medewerkers en leidt tot nieuw elan. Uitwerkingen zoals het Huurders Contact Centrum dragen daar aan bij. In 2019 is doorgepaktd op de LEAN-methodiek. Een aantal processen is verbeterd en we hebben nieuwe en meer 'yellow belt'ers en 'green belt'ers. Tot slot is onze vastgoed wensportefeuille 2020 – 2028 vastgesteld. De eerste uitwerkingen daarvan zijn al in gang gezet zoals het onderzoek om het woongebouw Vuurscheschans in Nieuwegein te verkopen omdat wij ons strikt richten op de gemeente Utrecht.

2. Betrokkenheid van bewoners

Huurders zijn betrokken bij beheer en beleid en hebben invloed op de woning en woonomgeving.

Weten wat er leeft onder onze huurders, is belangrijk voor Bo-Ex. We werken immers voor onze huurders; zonder huurders geen Bo-Ex. Daarom zijn we op verschillende manieren in gesprek met huurders. Van strategisch niveau met onder andere STOK over de stedelijke prestatieafspraken tot aan individueel niveau met een huurder die iets organiseert voor zijn/haar portiek. Betrokkenheid van huurders bij hun woning én woonomgeving is van belang voor de kwaliteit van wonen en de leefbaarheid in de buurt. Zo werken we samen aan vertrouwen en draagvlak voor onze dienstverlening, bijvoorbeeld bij een renovatie of groot onderhoud.

Hieronder volgt de samenvatting van de gestelde doelen voor 2019 en de behaalde resultaten. Daarna volgt op een aantal onderwerpen verdieping.

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten om bewoners te betrekken bij beheer en beleid. | Realisatie |
|---|---------------------------|
| STOK krijgt ruim de gelegenheid om invloed uit te oefenen op de formele thema's waarop zij haar (advies)recht heeft. Daarnaast betrekken wij STOK vroegtijdig bij verschillende onderwerpen die van belang zijn voor onze huurders. | Gedeeltelijk gerealiseerd |
| We werken samen met bewonerscommissies en -vertegenwoordigingen, algemeen en in het bijzonder daar waar onderhoudsinvesteringen plaatsvinden, bijvoorbeeld op Kanaleneiland en in Lombok. | Gerealiseerd |
| We organiseren een luisterpanel met huurders over een nog nader en in overleg te bepalen onderwerp. | Gerealiseerd (De Dialoog) |
| We organiseren minimaal 2x een bijeenkomst voor alle bewonerscommissies (zowel informeel als informatief). In overleg met STOK kan ook voor huurders breed een bijeenkomst worden georganiseerd. | Gerealiseerd |
| We organiseren rondgangen in overleg met bewonerscommissies. Tijdens deze rondgang kunnen bewoners uitspreken waar wat hun betreft aandachtspunten liggen in onderhoud, beheer en leefbaarheid. | Gerealiseerd |
| Daar waar een bewonerscommissie actief is, plannen de woonconsulenten 2x per jaar een afspraak met ze in. Het stimuleert de betrokkenheid van bewoners die al actief zijn als ze weten dat er tijd voor ze gereserveerd is. | Gerealiseerd |

Toelichting

STOK

Na een paar onrustige jaren leek het STOK-bestuur, met een nieuwe voorzitter en een nieuw lid, weer goed op kracht te zijn. Helaas groeide in 2019 binnen het STOK-bestuur opnieuw onrust en onenigheid. De bestuursleden kwamen niet tot overeenstemming over de prioriteiten van de huurdersorganisatie en bereikten zelden consensus over de inhoud of aanpak in de samenwerking met Bo-Ex. Dit leidde in 2019 tot verdenking van onbehoorlijk bestuur van 3 bestuursleden tegen een 4^{de} bestuurslid. Daarop bracht het 4^{de} bestuurslid een motie van wantrouwen in de ALV. De ALV besloot het gehele bestuur te ontheffen van haar functies.

Bestuurlijk overleg

Tussen het STOK-bestuur en het Bestuur van Bo-Ex is in 2019 viermaal een bestuurlijk overleg gehouden. Over de jaarlijkse huurverhoging en de prestatieafspraken bracht STOK nog een advies uit. Voor een aantal onderwerpen zoals de verkoopvijver, het streefhuurbeleid, het toewijzingsbeleid en het zelfbeheer in complex 507 is wel een adviesaanvraag bij STOK ingediend, maar was het voor STOK niet mogelijk om tot een advies te komen. Dit is een van de redenen waarom STOK besloten heeft de prestatieafspraken niet te ondertekenen.

Tot de zomer van 2019 functioneerde STOK. Na de zomer heeft er nauwelijks een inhoudelijk gesprek tussen ons en STOK plaatsgevonden. De interne onenigheid beheerste de agenda van STOK. In de afgelopen jaren is het budget dat voor de huurdersvertegenwoordiging beschikbaar is meermaals ingezet voor mediatie of extra advisering. Wij hebben uitgesproken dat wij de gang van zaken binnen STOK betreuren en geen vertrouwen hebben in de huidige werkwijze van STOK.

Werkgroepen

Werkgroepen bereiden besluitvorming voor op een specifiek terrein. In werkgroepen zitten vertegenwoordigers van STOK, bewonerscommissies en bewoners. Ook medewerkers van Bo-Ex namen (en nemen) deel in de werkgroepen.

Werkgroep energie en duurzaamheid

De werkgroep energie en duurzaamheid is in het afgelopen jaar zeven keer bij elkaar geweest. Drie keer ging het om een regulier overleg, vier bijeenkomsten stonden in het teken van de routekaart naar CO₂-neutraal van de Woonbond. Hoewel de vertegenwoordiging vanuit STOK tijdens alle bijeenkomsten stabiel was (minimaal 4 leden, inclusief ondersteuning), is er wederzijdse nog steeds de wens voor een bredere bezetting van de werkgroep. Na een oproep tijdens de door STOK zelf georganiseerde themabijeenkomst over duurzaamheid hebben zich vijf geïnteresseerden gemeld. Zij zullen begin 2020 informatie over de werkgroep krijgen en een uitnodiging om aan te schuiven bij de eerstvolgende werkgroep.

Inhoudelijk lag de focus van de werkgroep in 2019 op het invullen van de routekaart naar CO₂-neutraal van de Woonbond. Tijdens drie gezamenlijke sessies begeleid door een adviseur van de Woonbond is stilgestaan bij de achtergrond van de routekaart, het huidige beleid van Bo-Ex met betrekking tot duurzaamheid, de verschillende verduurzamingsopties en –technieken en de verschillende scenario's naar een CO₂-neutrale woningvoorraad. Tijdens de laatste gezamenlijke sessie hebben de werkgroepleden van STOK op het kantoor van Bo-Ex de routekaart ingevuld; van Bo-Ex was iemand beschikbaar voor eventuele technische ondersteuning. De Woonbond heeft een verslag van het hele traject gemaakt en zowel op de website van Bo-Ex als de Woonbond is een nieuwsbericht over het traject verschenen. In de tweede week van 2020 is er, in het kader van de lokale energietransitie en de routekaart van de Woonbond, een werkbezoek van Tweede Kamerleden aan Bo-Ex geweest.

Tijdens de reguliere overleggen is aandacht besteed aan de stand van zaken omtrent Overvecht-Noord aardgasvrij, het zonnepanelenprogramma van Bo-Ex, de Isolatie Uitdaging van Mitros, Portaal en Bo-Ex, en de door STOK georganiseerde themabijeenkomst over duurzaamheid in het Spoorwegmuseum.

Werkgroep huur- en voorraadbeleid

De werkgroep huur- en voorraadbeleid is in 2019 vier keer bij elkaar geweest. Tijdens de bijeenkomst in februari is onder andere gesproken over het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing en de stand van zaken omtrent de nieuwe Woonvisie en het Stadsakkoord Wonen. De overige bijeenkomsten hebben vooral in het teken gestaan van het streefhuurbeleid van Bo-Ex.

Tijdens de tweede bijeenkomst in mei is, na een korte terugkoppeling over het proces rondom de jaarlijkse huuraanpassing, een presentatie gegeven over het voornemen van Bo-Ex om het streefhuurbeleid aan te passen. Naar aanleiding van de presentatie heeft STOK schriftelijk een aantal vragen gesteld die Bo-Ex, samen met de presentatie, in een notitie heeft verwerkt. Begin september heeft STOK een themabijeenkomst over het streefhuurbeleid georganiseerd, met de notitie van Bo-Ex als uitgangspunt. Tijdens de derde bijeenkomst van de werkgroep in september heeft STOK verslag gedaan van de themabijeenkomst en heeft Bo-Ex de eerste ideeën voor het nieuwe streefhuurbeleid gedeeld. Tijdens de vierde bijeenkomst, in november, is de verdere uitwerking van het voorstel voor aanpassing van de streefhuren en de stand van zaken omtrent de prestatieafspraken 2020

besproken. Vanwege de bestuurlijke ontwikkelingen bij STOK was de bezetting tijdens de laatste bijeenkomst beperkt.

Werkgroep Participatie en Communicatie

De werkgroep is drie keer bijeen gekomen in 2019. Het belangrijkste resultaat van de samenwerking vanuit deze werkgroep is de gezamenlijke organisatie van de Dialoog bij Bo-Ex. Verder is verschillende keren gesproken over manieren om meer huurders actief te krijgen in de huurdersparticipatie. Hierop heeft STOK ondersteuning gevraagd door bijvoorbeeld mee te denken en feedback te geven op een flyer die zij hiervoor ontwikkelden. De tweede helft van het jaar werd het overleg vooral gedomineerd door de interne perikelen van STOK.

Bewonerscommissies

In 2019 waren er 27 bewonerscommissies actief en was er een commissie nog in oprichting (RoosAl). Deze commissies vertegenwoordigen samen 3.335 huurders. Bo-Ex verhuurt bijna 9.200 woningen. Helaas besloot een andere commissie (KwaZeGA in Overvecht) om te stoppen met haar inzet. De reden was dat het in dit complex niet meer lukte om (andere) bewoners actief te krijgen in de commissie. Veel commissies geven aan dat het lastig is om vrijwilligers te vinden voor de vaste inzet in een bewonerscommissie.

Een onderwerp dat bij veel bewonerscommissies speelde, is de nieuwe samenwerkingsovereenkomst. STOK ging, als vereniging van bewonerscommissies, akkoord met de nieuwe overeenkomst voor bewonerscommissies. In deze overeenkomst is uitvoerig beschreven wat Bo-Ex en de commissies voor elkaar kunnen betekenen en wat zij van elkaar kunnen en mogen verwachten. De financiële bijdrage aan de commissies is wat verruimd. Van de commissies wordt verwacht dat ze met minstens 3 leden het complex vertegenwoordigen, een e-mailadres hebben en dat ze een gezamenlijke bankrekening gebruiken voor de uitgaven van de commissie. Dat blijkt voor een deel van de commissies nog niet eenvoudig. In de gesprekken met de leden van het wijkteam komt soms naar voren dat het voor een commissie lastig is om aan de gestelde voorwaarden te voldoen. Voor Bo-Ex is het belangrijkste dat de bijdrage en activiteiten van een bewonerscommissie in ieder geval verantwoord kunnen worden. Als duidelijk gemaakt kan worden hoe de commissie zich voor het complex of de buurt inzet, zijn we coulant.

Het is inmiddels een mooie traditie geworden om alle leden van de bewonerscommissies voor de feestdagen te bedanken voor hun inzet. We doen dit door alle commissies persoonlijk te bezoeken en een kerstattentie te overhandigen. In 2019 gaven we een duurzaam tintje aan deze attenties: het waren mooie glazen potten met een tuintje erin.

Huurdersinitiatieven

In 2019 zijn er veel huurderinitiatieven en -activiteiten georganiseerd in het kader van leefbaarheid en participatie onder huurders. De highlights:

- De burgemeester heeft een bezoek gebracht aan Hoograven-Zuid. Hij heeft daar een portiekgesprek gehouden met professionals in de wijk, bewoners en de bewonerscommissie. Ook is er door bewoners van Hoograven-Zuid gekookt voor bewoners. De opkomst was zeer goed; circa 60 mensen.
- In Overvecht loopt het project Straatwijs nog steeds rondom het complex KwaZeGA. Inmiddels zijn buurtambassadeurs geworven die ook een rol in Straatwijs krijgen.
- Op de Gloriantdreef is een succesvolle kerstborrel gehouden. Rondom het groen van de Gloriantdreef wordt een hek geplaatst tegen aanhoudende overlast.
- Vanuit het kantoor van de Sociaal Buurtbeheerder loopt de Buurtaanpak Zambesidreef, wat een mooie samenwerking is tussen Buurteam, Wijkbureau, Dock, Stichting Tussenvoorziening, Echt Overvecht, Reclassering, GGZ, Politie en andere partijen die aanschuiven. Het werkt echt goed voor ons gezamenlijke netwerk en past daarmee perfect binnen de netwerkorganisatie die Bo-Ex wil zijn.

Overige activiteiten

De Dialoog

STOK en Bo-Ex waren in 2019 beiden op zoek naar meer contact met onze huurders, de klanten die we dagelijks bedienen. De bedoeling is om directe toegang tot onze huurders te krijgen en te houden en om de kwaliteit van de participatie te verbeteren door verbreding en meer diversiteit.

In 2019 kozen we daarom voor De Dialoog als manier om met huurders in contact te komen. De Dialoog is een gesprek met huurders, medewerkers en werkers in de wijken. Met als doel om elkaar te zien. Als mens. Of liever gezegd als buur. Het toeval wilde dat Utrecht in Dialoog, de expositie 'elkaar zien' deels beschikbaar had voor Bo-Ex. Deze deel-expositie hangt sinds half oktober bij Bo-Ex in de ontvangstruimte. De expositie was een opmaat voor De Dialoog.

De stichting Utrecht in Dialoog begeleidde het gesprek. Het streven was op een groep deelnemers met 2/3 huurders en 1/3 professionals uit de wijk. Uiteindelijk was de verdeling ongeveer 50% huurders en 50% anderen. Uit de evaluatie bleek dat de deelnemers de bijeenkomst als zeer zinvol hebben ervaren. Hier en daar kwamen ze met een verwachting die niet uitkwam: het werd immers geen 'klaagruimte'. Mensen waren verrast over de input en de diepgang. En willen vooral nog een keer met elkaar in gesprek rondom het wonen in een buurt.



Huurders merkten dat professionals ook 'maar gewoon mensen' zijn, en medewerkers en relaties zagen ditzelfde van de huurder. Omdat mensen alleen een sticker met hun naam op hun borst droegen en benaderd werden om over zichzelf als buurman of buurvrouw te praten, was het voor sommigen niet altijd helder of ze te maken hadden met een huurder of een professional. Dat droeg bij aan de openheid en transparantie van de gesprekken.

De Dialoog vond bij Bo-Ex plaats, midden in de periode dat meubilair en vloerbedekking vernieuwd werd. De afdeling facilitair verzorgde een heerlijke maaltijd, en zorgde ervoor dat de avond goed en gezellig verliep. Deelnemers aan De Dialoog waren onder de indruk van de maaltijd en de gastvrijheid van Bo-Ex.

3. Dienstverlening

Onze huurders kunnen erop rekenen dat we duidelijk zijn over wat we wel én wat we niet doen en er is ruimte voor maatwerk.

In 2018 stelden we de Visie op Dienstverlening vast. Het zaadje was daarmee geplant om in de breedte van Bo-Ex te werken aan de kwaliteit van onze dienstverlening. 2019 stond in het teken van de uitwerking van de Visie. Dit heeft grote veranderingen in de manier van werken gebracht voor alle medewerkers. Zo startten we in dit jaar met het Huurders Contact Centrum voor alle 1^{ste} lijn klantencontact, bouwden we een nieuwe website en intranet en namen een kennisbank in gebruik. Werkwijzen die veranderen brengen natuurlijk onrust met zich mee. Alle medewerkers van Bo-Ex investeerden in deze verbetering.

Hieronder staan de hoofddoelen voor 2019 en de behaalde resultaten. Daarna volgt op een aantal onderwerpen een nadere toelichting.

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten om onze dienstverlening te verbeteren. | Realisatie |
|---|--------------|
| Het proces van stook- en servicekosten wordt verbeterd met als doel een efficiënt en klantgericht proces. | Gerealiseerd |
| We ontwikkelen een 'kennisbank' waarin we informatie voor huurders goed benaderbaar maken en alle collega's bovendien over dezelfde informatie beschikken. | Gerealiseerd |
| We nemen een 'klantvolgsysteem' in gebruik, waardoor het voor betrokken medewerkers mogelijk is om informatie en huurdersdossiers in te kunnen zien. Hiermee beschikt iedere medewerker over de voor hem/haar relevante informatie om een huurder te kunnen helpen. | Gerealiseerd |
| We formuleren gewenst gedrag voor alle Bo-Ex medewerkers, trainen onze medewerkers in gastheerschap en klantgericht werken en we spreken elkaar hierop aan. | Loopt |
| We monitoren de KWH-waardering en benoemen ieder tertiaal punten die goed gaan en nemen actie op de verbeterpunten. (KWH: Kwaliteitscentrum Woningcorporaties) | Gerealiseerd |

Toelichting

- In 2019 is het proces van de afrekening servicekosten integraal geanalyseerd en opnieuw beschreven. De achterstanden van de afrekeningen van voorafgaande jaren zijn weggewerkt en de administratie is 'bij'.
- De kennisbank is ontwikkeld, gevuld en in gebruik genomen. De nieuwe functie van kennisbeheerder is gestart met als doel om alle informatie die van belang is over onze huurders en dus voor onze medewerkers continu te actualiseren en bij te werken.
- De applicatie IRIS is in gebruik genomen om alle communicatie over onze huurders centraal vast te leggen. Het vraagt aandacht van alle medewerkers om contactmomenten en gemaakte afspraken in IRIS op te slaan. Als een huurder dan een vraag heeft, kan iedere collega lezen welke afspraken of acties met de huurder er eerder zijn geweest.
- Na de start van het HCC is de samenwerking met onze Onderhoudsdienst sterker geworden. In het najaar is de Bo-Ex Academie gestart, met als 1^{ste} doel om de medewerkers van het HCC breed te scholen in de kennis van onze woningen, het kunnen doorvragen op eenvoudige technische kwesties én gesprekstechnieken. Deze Academie wordt in samenwerking HR doorontwikkeld in de breedte van de organisatie, zodat we verder bouwen aan een klantgericht en eenduidige manier van werken voor alle medewerkers van Bo-Ex.
- Periodiek monitoren we de KWH resultaten en werken we op verschillende manieren aan de verbetering van de KWH beoordelingen. In 2019 was de ontwikkeling van het werken op een nieuwe manier duidelijk terug te zien in de waardering. De waardering daalde eerst, wat begrijpelijk is als iedereen op een andere manier moet leren werken. Tegen het einde van het jaar steeg de waardering weer.

Stook- en Servicekosten

In 2019 is hard gewerkt aan het wegwerken van de achterstanden van de afrekeningen van de stook- en servicekosten. Daarnaast is gewerkt aan het verbeteren van de werkwijze zodat het proces structureel sneller én beter kan worden afgewikkeld. Zo zijn onder andere de verdeelsleutels per cluster opnieuw beoordeeld en vastgesteld. Dat levert voor de huurder een snellere en beter uit te leggen afrekening op. Ook voor de medewerkers biedt de nieuwe werkwijze een groot voordeel, omdat duidelijk is hoe de kosten verdeeld en afgerekend moeten worden. Bij het verbeteren van dit proces is de LEAN-methodiek gebruikt.

KWH-Huurlabel

In 2019 is de werkwijze voor reparatieverzoeken en woningmutaties binnen Bo-Ex ingrijpend veranderd. Zowel bij de front office als voor de werkwijze en in de 2^{de} lijn. Het doel is het verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening. Dit willen we terugzien in de metingen van KWH door stijgende rapportcijfers voor de verschillende meetonderdelen.

| KWH-onderwerp | 2018 | 2019 |
|-------------------------|------------|------------|
| 1. Alg. dienstverlening | 7,0 | 6,9 |
| 2. Woning zoeken | 7,3 | 7,7 |
| 3. Nieuwe woning | 7,2 | 7,7 |
| 4. Huur opzeggen | 7,5 | 7,7 |
| 5. Reparaties | 7,3 | 7,4 |
| 6. Onderhoud | 7,2 | 8,3 |
| TOTAAL | 7,2 | 7,6 |

De gemiddelde waardering voor de dienstverlening is gestegen van een 7,2 naar een 7,6.

Het meetonderdeel 'Algemene dienstverlening' toont een daling. Als we inzoomen op dit onderwerp zien we dat we op een aantal punten van de algemene dienstverlening goed scoren en zelfs stijgen in het 2^{de} half jaar ten opzichte van het 1^{ste} half jaar. "Het gemak van informatie vinden op de website" en "De duidelijkheid van de informatie op de website" stijgen allebei met 0,3 punt in het tweede half jaar. Echter de onderdelen "snelheid afhandeling melding" en "weten waar men aan toe is" scoren duidelijk lager in het 2^{de} deel van het jaar. Dit zorgt er voor dat we op het punt algemene dienstverlening lager scoren dan in het begin van het jaar.

In de eerste lijn wordt er een belofte gedaan aan de huurder: "We nemen binnen twee werkdagen contact met u op". Dat is wat we toezeggen en willen waarmaken. Helaas moeten wij constateren dat deze belofte nog niet altijd door iedereen wordt nagekomen. Het mooie aan het nieuwe systeem IRIS is dat het ons inzicht geeft in hoe wij ons werk doen én dat we onze medewerkers hierop kunnen aanspreken en faciliteren.

Er zijn acties om de score op dit onderwerp te verbeteren. Er wordt nu per werknemer gekeken naar de afhandeling van binnenkomende vragen van huurders. Er wordt ingezoomd op de deadline van twee werkdagen. Wanneer de deadline wordt overschreden, moet de werknemer de ruimte krijgen om zich te verbeteren en hulp krijgen om aan de verwachtingen van de huurder te voldoen.

Klachten en Klachtencommissies

In 2019 dienden 3 huurders een klacht in bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De 1^{ste} klacht is niet behandeld omdat de huurder de klacht heeft ingetrokken. De klacht ging over een situatie waarbij de huurder een fiets in het portiek liet staan. Na herhaaldelijke verzoeken om de fiets te verwijderen, is de fiets door Bo-Ex afgevoerd. Hier was de huurder het niet mee eens.

De 2^{de} klacht was gegrond. Bo-Ex had op verzoek van de huurder een bad-aansluiting in de doucheruimte aangebracht. Dat de huurder daarvoor zelf de kosten moest betalen hadden we niet goed vastgelegd. Bo-Ex deed een voorstel om hierin te schikken maar de huurder heeft dit afgewezen. De uitspraak van de commissie was dat Bo-Ex de kosten volledig moest betalen. In het dagelijkse proces van de aanvraag van wijzigingen in woningen is als leerpunt meegenomen om afspraken beter vast te leggen.

De zitting van de 3^{de} klacht was in december. Het ging hier om een verzoek tot huurverlaging vanwege de overlast van de bovenburen, omdat Bo-Ex naar mening van de huurder niet genoeg heeft gedaan om de overlast te stoppen of beperken. De uitspraak was dat de klacht ongegrond was en dat de medewerker van Bo-Ex adequaat had gereageerd op de overlastmelding. Bijzonder bij deze zaak is, dat een week na deze zitting de ontbinding van de huurovereenkomst van de overlastveroorzaker bij de rechtbank voorlag. Ook in deze zitting kreeg Bo-Ex haar gelijk: in januari 2020 volgde de uitspraak dat de huurovereenkomst van de overlastveroorzaker kon worden ontbonden.

Klachtencommissie WoningNet Regio Utrecht

In 2019 hebben drie woningzoekenden een klacht ingediend over het proces van woonruimteverdeling waarin zij zich benadeeld voelen. Twee klagers hebben hun klacht ingetrokken nadat Bo-Ex een alternatieve oplossing aanbood.

Bij de derde klacht is de commissie tot een advies gekomen. Het advies luidde dat de klacht gegrond was, maar dat Bo-Ex geen blaam trof. Het probleem was veroorzaakt door een fout in de automatiseringssysteem van WoningNet. WoningNet heeft een kopie van de uitspraak ontvangen. De betrokken huurder heeft tijdens de behandeling van de klacht gereageerd op een andere woning van Bo-Ex en daar woont ze inmiddels naar tevredenheid.

Klachten bij Bo-Ex

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

In 2019 zijn er 100 klachten (2018: 98) geregistreerd. Dit zijn situaties waarbij de dienstverlening en acties in een bepaald proces van Bo-Ex niet naar tevredenheid van de betrokken huurder is uitgevoerd. In praktisch alle gevallen gaan de klachten over onderhoud: het niet uitvoeren, niet goed uitvoeren en met name de traagheid waarmee de reparaties worden uitgevoerd.

De registratie van klachten is met de komst van IRIS als nieuw registratiesysteem voor alle communicatie met huurders weliswaar verbeterd, maar blijft een aandachtspunt. In 2020 wordt hieraan gewerkt met een update, waardoor de registratie verbeterd wordt en ook de rapportages gemakkelijker en vollediger worden gemaakt.

Tot slot is een aandachtspunt voor 2020 om te meten hoe de klachtafhandeling van Bo-Ex wordt ervaren (1). En om daarbij de uitkomsten en leerpunten van klachten en de procesgang met de betrokken functionarissen te verbeteren (2). In 2019 zijn proef-enquêtes verstuurd. Doel was om een manier te vinden waarop we de behandeling van een klacht kunnen afronden en afsluiten en daarbij feedback krijgen van de huurder. Het blijkt voor huurders lastig om een scheiding te maken tussen de klacht en de wijze waarop de klacht wordt afgehandeld.

In 2020 kijkt en denkt KWH met ons mee over de wijze waarop we de waardering over het proces van klachtenafhandeling meten. Ook worden klachten over reparatieverzoeken met de opzichters en de onderhoudsdienst besproken.

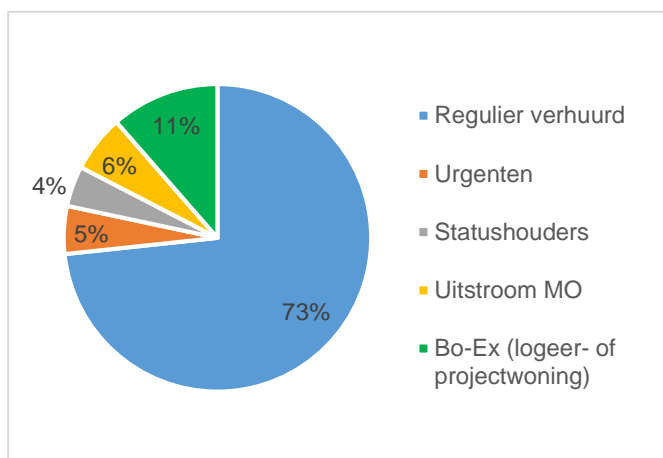
4. Bijzondere doelgroepen

Goed en betaalbaar woningaanbod voor mensen die behoren tot de bijzondere doelgroepen.

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

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

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



In 2019 werden in totaal 517 zelfstandige woningen toegewezen. Dat is 12% minder dan in 2018, toen Bo-Ex 588 woningen toewees / verhuurde. Het aandeel regulier toegewezen / verhuurde woningen in 2019 is met 379 woningen 73% (419 in 2018). Daarnaast zijn 53 woningen toegewezen aan statushouders of uittrekders uit de maatschappelijke opvang (2018: 143) en 26 woningen aan urgenten (2018: 26).

Er zijn dit jaar relatief veel woningen door Bo-Ex in gebruik genomen als logeer- of projectwoningen. Het merendeel daarvan staat in Lombok ten behoeve van de voorbereiding van de grootschalige woningaanpak van complex 507.

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten met betrekking tot bijzondere doelgroepen. | Realisatie |
|---|-------------------|
| We formuleren en implementeren in overleg en samenwerking met STUW en gemeente beleid voor het behouden van de inschrijftijd voor starters. Hierdoor stimuleren we de toetreding van starters op de Utrechtse woningmarkt en vergroten we de kans op doorstroming. | Gerealiseerd |
| We voldoen aan onze taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Dat betekent dat we voor de uitdaging staan om in 2019 voor circa 36 mensen een veilig nieuw thuis te bieden. | Niet Gerealiseerd |
| We voldoen aan onze taakstelling voor het huisvesten van maatschappelijke uitstroom. In de lijn van de aantallen van 2019 houdt dit in dat circa 46 mensen vanuit de maatschappelijke instellingen weer zelfstandig kunnen wonen. | Niet Gerealiseerd |
| We versterken ons netwerk vaste contactpersonen en gesprekspartners bij samenwerkende instellingen op gebied zorg en welzijn. Dit geldt zowel voor het strategisch als het operationeel niveau. Hierdoor kunnen we signaleringen rondom kwetsbare doelgroepen goed doorgeven. | Gerealiseerd |
| We ontwikkelen en bieden een stageplaats in combinatie met een opleidingsplek voor een student van de opleiding ervaringsdeskundigheid in armoede. Zo halen we, naast de maatschappelijke bijdrage voor de student, meer kennis en kunde in huis rondom het | Loopt |

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten met betrekking tot bijzondere doelgroepen. | Realisatie |
|---|--------------|
| innen van huurachterstanden en het vroegtijdig kunnen signaleren en doorverwijzen van huurders die met armoedeproblematiek te maken hebben. | |
| We leiden een aantal medewerkers op in Mental Health First Aid, met als doel het signaleren en kunnen reageren in de 1 ^{ste} lijn op mensen met verward gedrag. | Gerealiseerd |
| We participeren actief in het project Citydeal Inclusieve Stad. Utrecht is een van de vijf gemeenten in Nederland die samen met de ministeries BZK, VWS en SWZ integraal samenwerken aan de ondersteuning van mensen met complexe problemen. De kern is dat de verschillende betrokken professionals de ruimte hebben om in overleg en in samenhang met elkaar tot betere maatwerkoplossingen te komen. | Gerealiseerd |

Toelichting

- Vanaf 1 juli behouden woningzoekenden na toewijzing 75% van hun inschrijfduur. Om hiervan gebruik te maken moeten ze zich binnen 12 maanden na beëindiging van het oude huurcontract opnieuw inschrijven bij WoningNet.
- De taakstelling voor statushouders en het convenant voor de uitstroom van de maatschappelijke opvang zijn niet behaald. Hieraan zijn geen consequenties verbonden. Met de STUW corporaties lagen er afspraken met gemeente over deze doelstellingen. De gemeente kon de voorgenomen nieuwbouwlocaties ten behoeve van deze doelgroepen niet realiseren. STUW en gemeente zijn in gesprek over wat er nodig is om in 2020 de doelstellingen wel te behalen.
- De voorbereiding om te komen tot een programma en een stagiair vanuit ervaringsdeskundigheid in armoede vond plaats in 2019. In februari 2020 start de stagiaire ervaringsdeskundigheid armoede.

Starters en doorstroming

In STUW verband zijn er in 2019 verschillende regelingen ingevoerd die als doel hebben het bevorderen van de doorstroming. Een van de belangrijkste is de mogelijkheid om de inschrijfduur voor 75% te behouden na het aanvaarden van een sociale huurwoning. Hierdoor kunnen jonge mensen beter de afweging maken om nu een woning te aanvaarden waarin ze verwachten een aantal jaren prima te kunnen wonen. Ze zijn dan niet de volledig opgebouwde inschrijfduur kwijt en kunnen inschatten dat ze dan na een paar jaar opnieuw een stap in hun woon carrière kunnen maken. Om de kans op een woning voor jongeren, die nog geen lange wachttijd hebben kunnen opbouwen, te vergroten is afgesproken dat er meer woningen worden verloot. Daarnaast zijn er de regelingen voor de bevordering van doorstroming van senioren. Ook deze regelingen zijn in 2020 gecontinueerd.

Statushouders en uitstroom MO

Het is in 2019 niet gelukt om de aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders en maatschappelijke uitstroom te voldoen. Het aantal statushouders bleef met 22 achter bij de taakstelling van 36 personen. Ook de taakstelling voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang bleef met 31 ten opzichte van het beschikbare contingent van 46 personen achter.

Gemeente zou een locatie aanleveren waar een flink aantal van de bijzondere doelgroepen gehuisvest kunnen worden. Een soort 2^{de} Place2BU. En wij zouden ons inspannen de taakstelling en contingenten te halen. De gemeente leverde niet en de corporaties haalden het (mede daardoor) dus ook niet. Het niet bieden van locaties is dus een van de oorzaken waardoor we de taakstelling niet haalden.

Ondanks de mooie start voor statushouders, stagneerde de huisvesting voor deze doelgroep na het 1^{ste} kwartaal. De maatregel om de achterstand in te lopen, was om de kleine woningen vooral te bestemmen voor de

maatschappelijke uitstroom en de grote woningen aan statushouders. Helaas bleek er vervolgens geen behoefte aan grote woningen voor statushouders. Deze woningen zijn aanvankelijk vrij gehouden voor deze doelgroep.

Toen hiervoor geen kandidaten werden voorgesteld omdat er simpelweg geen vraag was van gezinnen van vergunninghouders, zijn deze woningen weer door middel van de reguliere verhuur aangeboden. Voor beide doelgroepen werd een groot beroep gedaan op de kleinere woningen.

Met de werkwijze zoals die in 2019 was, blijft het lastig om aan de taakstelling voor statushouders te voldoen. Het probleem is dat er wekelijks maar enkele te huisvesten statushouders bekend gemaakt worden bij alle betrokken corporaties in Utrecht. De kans dat er dan een match te maken is, is klein. Ten eerste, omdat er dan maar net een vrijgekomen woning moet zijn die passend is voor die kandidaat. En ten tweede, omdat mogelijk dan al een andere corporatie een aanbod heeft gedaan. De ironie is dat deze werkwijze bij een veel grotere taakstelling (en dus vraag) wel prima werkte. Nu, met een kleinere taakstelling, blijkt deze werkwijze niet optimaal. Met de betrokken organisaties wordt overleg over een andere aanpak.

Ook voor de maatschappelijke uitstroom was de werkwijze een reden voor de stagnatie. Beter Wonen veranderde halverwege 2019 de werkwijze voor de maatschappelijke uitstroom. Hierdoor verliep de matching tussen de vraag en het aanbod in deze periode moeizaam. Tot slot werd de vraag in de 2^{de} helft van 2019 vooral gevormd door zeer moeilijk te plaatsen mensen en heel specifieke wensen voor de woning.

Voor 2020 moet de aanpak anders om de doelstellingen wel te halen. Bij elke huuropzegging wordt gekeken of die woning kan worden gebruikt voor de taakstelling. Vaak wordt intern de afweging gemaakt dat een woning kan worden gebruikt vanwege een leefbaarheidskwestie, of dat bepaalde complexen gehorig zijn. Maandelijks wordt bewaakt in hoeverre de huisvesting op koers ligt.

Overige resultaten: gemengd Wonen

In onze woningen en wijken wonen en leven mensen uit verschillende doelgroepen, met óf zonder zorgbehoefte samen. We staan ervoor dat er voor iedereen een plek is en iedereen meedoet aan onze samenleving. Vanuit dit perspectief van inclusiviteit stimuleren we gemengd wonen. Begin 2019 hebben twee medewerkers van Bo-Ex de opleiding Gemengd Wonen afgerond. Daarna is een start gemaakt met het ontwikkelen van de mogelijkheden om een aantal wooncomplexen naar meer gemengd wonen op te schalen:

- De Dommeringdreef / Brandenburgdreef (Dombra, Overvecht);
- De Amerhof (Rivierenwijk);
- De woningen in ZONOR en KwaZeGa (Overvecht); en
- De Rietveldcomplexen 109/404 in Hoograven.

Dombra & Faros

Naast het complex Dombra staat de woonlocatie Faros van Abrona. Een pand waar een dertigtal mensen met een verstandelijke beperking woont en wordt begeleid door Abrona. Vanuit de opleiding zijn er contacten ontstaan waarbij onderzocht wordt of de Dombra een pand is waar op termijn bewoners van Faros, met begeleiding vanuit Abrona, kunnen gaan wonen. Dit is voor hen een volgende stap in zelfstandig wonen, met begeleiding in de buurt van het complex. Zowel Bo-Ex als Faros staan hier positief tegenover. In 2019 zijn de contacten verstevigd, zo heeft een potentiële kandidaat kennisgemaakt in het pand Dombra en is een woning bezocht samen met de huismeester. Het pand van Faros wordt mogelijk vervangen door een nieuw pand. Met Bo-Ex zijn hierover verkennende gesprekken gevoerd om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor nieuwbouw met al dan niet gemengd wonen. Zo biedt deze samenwerking over en weer kansen. Dit overleg staat nog in de kinderschoenen.

Amerhof

In 2019 zijn verkennende gesprekken gevoerd met Lister om het pand aan de Amerhof te transformeren naar een gemengd wonen pand. Een pand waar zorgdragers en zorgvragers met en naast elkaar kunnen wonen. De

verkennende gesprekken hebben geleid tot een projectgroep die in beeld brengt wat een transformatie voor het pand gaat betekenen. In 2020 ronden we deze verkenning af en hebben we een beeld of de aanpassingen tot een realistisch gemengd woonconcept kunnen leiden.

Gemengd wonen naar inkomen

Net zoals elke andere corporatie wijst Bo-Ex haar woningen vooral toe aan huurders uit de doelgroep van beleid. Een deel van haar woningen (10%) kan ze toewijzen aan huurders die niet tot de doelgroep behoren maar tot de huurders die een inkomen hebben boven de doelgroep-inkomensgrens van € 39.055,-. In 2019 heeft het MT besloten hiertoe over te gaan in ZONOR en KwaZeGa (Overvecht) en complex 109/404 (Hoograven) als er vanuit leefbaarheid in het portiek volgens de woonconsulent hiertoe de wens is. In het 3e tertiaal is de eerste woning in ZONOR op deze wijze geadverteerd. Deze nieuwe huurders krijgen het verzoek om als tegenprestatie een positieve rol te spelen in de wijk, bijvoorbeeld door deel te nemen in de bewonerscommissie.

5. Betaalbaarheid

Bo-Ex levert betaalbare sociale huurwoningen aan de doelgroep.

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

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten op het gebied van betaalbaarheid. | Realisatie |
|---|--------------------------------|
| We verhuren minimaal 70% van ons sociale huuraanbod aan de primaire doelgroep, verdeeld in 58% beneden de eerste aftoppingsgrens en 12% tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens. Dit conform de Prestatieafspraken. | Deels gerealiseerd |
| We wijzen tenminste 90% van onze vrijkomende woningen passend toe, conform de Prestatieafspraken. | Gerealiseerd |
| De huurverhoging voor sociale huur per juli 2019 is gemiddeld niet meer dan inflatie voor onze doelgroep. | Gerealiseerd |
| De huurverhoging voor vrije sectorwoningen (niet-DAEB) per 1 juli 2019 wordt vastgesteld in het beleidsdocument voor ons niet-DAEB segment. | Niet gerealiseerd |
| De huurverhoging voor bedrijfsruimten en overige vastgoed (niet-DAEB) per 1 juli 2019 is minimaal inflatievolgend (als de verhoging niet al contractueel is overeengekomen). | Gerealiseerd |
| We blijven binnen de wettelijk gestelde huursom van 1% boven inflatie | Gerealiseerd |
| We hebben een beleidsuitwerking voor de huursombenadering vastgesteld. | Gerealiseerd |
| We sturen op het laag houden van de huurachterstanden van onze huurders: a. De achterstand van zittende huurders is < 0,9 % van de jaarhuur; b. De achterstand van vertrokken huurders is < 1,2 % van de jaarhuur. | Gerealiseerd 0,48% 0,40% |
| We sturen op het laag houden van huurachterstand door zo snel mogelijk bij het ontstaan van een huurachterstand persoonlijk contact te leggen met de betrokken huurders. Bo-Ex participeert actief in het project Vroegsignalering. Hierdoor versterken we de relatie met het Buurteam t.a.v. het voorkomen van grotere en andere problemen die vaak samengaan met huurachterstanden. | Gerealiseerd |

Toelichting:

- Het aanbod van vrijgekomen woningen aan de primaire doelgroep is veel groter dan 70%. Dit gaat vooral ten koste van het beschikbare aanbod voor de secundaire doelgroep.
- De huurverhoging voor de niet-DAEB woningen en andere eenheden is in het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing meegenomen en onderbouwd. Er is geen apart beleidsdocument voor de langere termijn voor het niet-DAEB segment vastgesteld. Dat is jammer want er is een grote vraag in het lage middensegment. In 2020 wordt het niet-DAEB segment in het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing meegenomen.
- De beleidsuitwerking van de huursombenadering is vastgesteld in 2019 en wordt toegepast in 2020.

Betaalbaarheid

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

Bij de aanvulling op de Prestatieafspraken heeft Bo-Ex, net als de collega's, ingestemd met een pilot huurkorting. Het doel van de pilot huurkorting is om huishoudens met een huur boven de voor hen geldende (verschilt naar leeftijd en huishoudensgrootte) aftoppingsgrens en die in het bezit zijn van een U-pas, een huurkorting te verlenen tot de aftoppingsgrens. De pilot duurde in eerste instantie twee jaar en liep van 2017 tot september 2019. Inmiddels hebben we met de gemeente een verlenging afgesproken tot eind van het jaar 2020. Dat wordt nog door de gemeente gefinancierd. Daarna worden de kortingen definitief verwerkt in de huur voor de betreffende huurders. Nieuwe goedkope scheefhuurders kunnen een beroep doen op de huurkorting en huurbevrozingsregelingen die Bo-Ex vanaf 1 januari 2020 hanteert

Huren

Streefhuurbeleid

In 2019 is het voorstel voor de aanpassing van het streefhuurbeleid aangenomen in het MT. Doel van het nieuwe beleid is om de secundaire doelgroep meer kans te bieden op een woning. Dit was één van de punten uit onze ondernemingskoers en jaarplan. De afgelopen jaren bleek dat Bo-Ex door het passend toewijzen weinig woningen aanbood in de duurdere categorie voor de secundaire doelgroep. Ook helpt het nieuwe streefhuurbeleid om de spreiding van mensen met verschillende inkomens over de wijken te vergroten. De uitwerking van het nieuwe streefhuurbeleid is dat het aantal woningen dat wordt aangeboden tussen de 1^{ste} aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens groter wordt. En het aantal woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en 1^{ste} aftoppingsgrens wordt kleiner. Dit beleid biedt grotere kansen voor mensen met de wat hogere inkomens (overigens nog steeds passend). Daarnaast levert dit beleid ook meer huuropbrengsten op. Het beleid wordt in 2020 geïmplementeerd.

Huuraanpassing 2019

Zoals in het Jaarplan vastgelegd, verhoogt Bo-Ex de huurprijs voor lagere inkomens (tot € 42.436) niet verder dan de inflatie. Die was 1,6%.

Huurders met een hoog inkomen (> € 42.436) gingen een meer marktconforme huurprijs betalen. Daarbij is gekeken naar wat het huidige huurniveau is. De huur stijgt

- met 5,6% als de huidige huur nog onder de liberalisatiegrens (€ 720,42) ligt;
- met 3,6% als de huidige huur tussen de € 720,42 en € 850 lag; en
- met 1,6% als de huidige huur hoger dan € 850 was.

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

| Categorie | aantal | % |
|--------------------------------|--------|------|
| Huishouden ≥ 4 personen of AOW | 2.357 | 1,6% |
| Huishouden ≤ € 42.436 | 4.018 | 1,6% |
| | | |

| Categorie | aantal | % |
|--|--------|------|
| Huishoudinkomen > € 42.436 | | |
| - huidige huur < liberalisatiegrens = aftoppen op maximale huur | 445 | 5,6% |
| - huidige huur tussen liberalisatiegrens en € 850,00 = aftoppen op maximale huur | 149 | 3,6% |
| - huidige huur > € 850,00 = aftoppen op maximale huur | 71 | 1,6% |
| Onzelfstandig | 595 | 1,6% |
| Geliberaliseerd | 196 | 2,6% |
| Garages, bedrijfsruimten en parkeervlakken | 744 | 2,6% |
| Bergingen | 113 | 2,6% |

In 2019 is aan 8.688 (2018: 8.596) 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 2019. Voor 560 woningen is geen huurverhoging aangezegd vanwege lopende grootschalige onderhoudswerkzaamheden.

Met de huurdersorganisatie STOK is overleg gevoerd over het beleid bij de jaarlijkse huurverhoging. Na dit overleg heeft Bo-Ex nog een stap in de richting van STOK gezet door invoering van de verschillende aftoppingsgrenzen voor de groep huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvingen. Desondanks kon STOK niet instemmen met de huuraanpassing 2019 omdat ze van mening was dat een generieke huurmatiging gerechtvaardigd was.

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 2019 dienden 82 huurders een dergelijk bezwaar in. Dit is iets minder dan in 2018, toen er 86 bezwaren waren.

| | Reden bezwaar | | | | | | |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|------------------------|-----------|-----------|----------|
| | Totaal | Inkomen 2018 | Inkomen 2019 | Huishoud-samenstelling | Zorg etc. | Overig | AOW |
| Definitief toegekend | 27 | 11 | 0 | 6 | 5 | 1 | 4 |
| Coulanceregeling toegepast | 12 | 10 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afgewezen | 43 | 1 | 0 | 1 | 2 | 38 | 1 |
| Totaal | 82 | 22 | 2 | 7 | 7 | 39 | 5 |

Bij 39 van de bezwaren (48%) werd de huuraanpassing aangepast naar de actuele situatie van de huurder.

Huurbetaling

Betalingsachterstand

De totale huurachterstand voor zittende huurders komt eind 2019 uit op 0,48% en is daarmee vrijwel constant ten opzichte van 2018. Toen was de achterstand voor zittende huurder 0,5%. De dalende trend van de huurachterstand is vanaf 2017 (0,79%) hiermee verder doorgezet: We zetten in op het constant houden van de achterstand op dit niveau. Het breed in de stad uitrollen van vroegsignalering is hierin een belangrijke factor.

Ook de achterstand van de vertrokken huurders is gedaald, naar 0,40%. Dit is ook weer wat lager dan in 2018 (0,53%). Ook voor de vertrokken huurders hebben we daarmee in de afgelopen 3 jaar (2017 = 1,3%) veel meer en constant grip op de achterstanden.

In 2019 is een totaalbedrag van € 349.000 in de derdendossiers geplaatst. (2018: € 356.000.) Dit houdt in dat een achterstand van een huurder niet kan geïnd kan worden. Soms komt dat doordat een huurder in schuldbewaking zit of als een huurder met de noorderzon vertrokken is. Er zijn dan geen verhaalmogelijkheden. De achterstand wordt dan afgeboekt en overgeheveld naar een derdendossier. Deze achterstand drukt dan niet op de openstaande posten, maar blijft in beeld voor als er in de toekomst wel verhaalmogelijkheden zijn.

Ontruiming

In een aantal gevallen leiden onze inspanningen op het gebied van Vroegsignalering en de algemene incassoprocedure met de deurwaarder niet tot een oplossing. In die gevallen rest dan de ontruiming van de woning. In 2019 zijn er 34 ontruiming aangezegd. Daarvan zijn er uiteindelijk 6 uitgevoerd. Het merendeel van de aangezegde ontruiming werd geannuleerd. De ontruiming wordt geannuleerd als een huurachterstand volledig is afbetaald of als er een deel is afbetaald en er een haalbare betalingsregeling is overeengekomen. Onderstaand zijn de cijfers schematisch weergegeven.

| Ontruiming | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------|------|------|------|
| Aangezegd | 34 | 35 | 35 |
| Waarvan geannuleerd | 28 | 23 | 26 |
| Waarvan doorgang | 6 | 12 | 9 |
| Vanwege huurschuld | 5 | 10 | 7 |
| Vanwege overlast | 0 | 2 | 0 |
| Vanwege hennep | 1 | 0 | 2 |

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

6. Beschikbaarheid

Bo-Ex levert een zo groot mogelijke bijdrage aan het terugdringen van het tekort aan sociale huurwoningen.

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

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten met betrekking tot beschikbaarheid. | | | | Realisatie |
|--|--|---------------------------|----------------------------|--|
| De verwachte omvang van de voorraad per 1 januari 2020 is 7.621 zelfstandige sociale huurwoningen. | | | | Gerealiseerd: 7.653 woningen |
| Renovatie/sloop en vervangende nieuwbouw/nieuwbouw. | | | | |
| Project | (verwachte) aanpak | Aantal te slopen woningen | Ambitie te bouwen woningen | |
| Reitdiepstraat | In ontwikkeling en bestemmingsplan-procedure. | 81 | 148 | Haalbaarheidsfase, startdocument met Gemeente. |
| Ivoordreef | In ontwikkeling en bestemmingsplan-procedure | 174 | ≥ 100 | Haalbaarheidsfase met ontwikkelende partij. |
| Queridostraat | In ontwikkeling en in overleg met bewonerscommissie | 36 | 48 ¹ | Haalbaarheidsfase. Opties renovatie en sloop staan beide open. |
| Rijnvliet | Nieuwbouw, oplevering fase 1, start bouw fase 2 en 3 | n.v.t. | 90 egw | 58 woningen opgeleverd, 32 in 2020. |
| Hoge Weide | Nieuwbouw, oplevering eengezinswoningen 2019, oplevering appartementen in 2020 | n.v.t. | 65 app 34 egw | 34 egw opgeleverd; 65 app in 2020. |
| Verkoop | Verkoop van 20 woningen | | | 20 woningen verkocht |
| <u>Acquisitie</u> | | | | |
| In 2019 zet Bo-Ex zich in om gezamenlijk met collega corporaties, gemeente en ontwikkelaars positie te verkrijgen op meer nieuwbouwlocaties. Dit doen we om ook na | | | | |

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

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten met betrekking tot beschikbaarheid. | Realisatie |
|--|---|
| <p>het jaar 2020 nieuwbouwlocaties te hebben om aan de groeiende vraag naar sociale huurwoningen te kunnen blijven voldoen. Dit doen we door:</p> <ol style="list-style-type: none"> Voortzetting van de interne taskforce ter bevordering van nieuwe ontwikkellocaties in samenwerking met andere partijen als collega corporaties, gemeente, maatschappelijke organisaties en ontwikkelaars. Voortzetting van het hanteren van de 'groslijst' als communicatiemiddel tussen STUW-corporaties en gemeente om versnellingen en kansen voor mogelijke locaties beter te kunnen benutten. Deelname aan netwerk DNU (Development Network Utrecht) ter bevordering van kansen op nieuwbouwlocaties. We zoeken actief naar mogelijkheden in nieuwbouw, verbouw van kantoren en eventuele aankoop van woningen. De interne taskforce groep is het gremium waarin de diverse mogelijkheden besproken worden. In het te ontwikkelen ondernemingsplan is één van de sporen "toekomstige woonwensen". In het kader hiervan heeft een expeditie plaats gevonden om ook buiten de gemeentegrenzen te kijken naar mogelijkheden op nieuwbouw of verbouwlocaties. Hier kunnen voor 2019 activiteiten uit voortvloeien die nu nog niet concreet benoemd kunnen worden, maar qua thematiek wel hierop aansluiten. | <p>Loopt</p> <p>Gerealiseerd</p> <p>Gerealiseerd</p> <p>Loopt</p> <p>Gerealiseerd</p> |
| Onderzoek van de mogelijkheden tot optopping van bestaand bezit. Hierbij kijken we naar mogelijkheden tot uitbreiding door een verdieping op een bestaand complex te bouwen. | Loopt |
| Voor verkoop wordt in het kader van het nieuwe ondernemingsplan de verkoopvijver herzien, waarbij het aandeel vrije sector woningen een belangrijk uitzoekpunt is. Dit kan mogelijk consequenties hebben voor het te realiseren aantal verkochte woningen in 2019. Daarnaast wordt ook gekeken of we kunnen aansluiten bij het concept "huurdersvoorrang bij verkoop" van Mitros. | Gerealiseerd |
| Om de doorstroming te bevorderen blijven we de inkomensafhankelijke huurverhoging continueren in 2019. | Uitgevoerd |
| Daarnaast wordt in STUW verband nagedacht over de regelingen voor doorschuiven. | Uitgevoerd |
| De app Huisje Huisje is ruim een jaar in gebruik. De app maakt het voor huurders eenvoudiger op zoek te gaan naar een andere huurder die zijn/haar woning wil ruilen. Bo-Ex faciliteert woningruil mede door deze app. | Niet gerealiseerd |
| <p>Er zijn 3 instrumenten met als doel het stimuleren van doorstroming van senioren:</p> <ol style="list-style-type: none"> De verhuisadviseur: wordt in 2019 voor 1 jaar gecontinueerd. Voor de zomer ligt er een voorstel voor de toekomst van verhuisadviseur voor 2020 ev. De voorrangsregeling: wordt gecontinueerd. Financieel: senioren kunnen bij doorstroming nieuwe (kleinere) woning huren waarbij de huurprijs van de nieuwe woning maximaal € 50 hoger is dan die van de achtergelaten woning. | Uitgevoerd |

Toelichting.

- De samenwerking als STUW werkt positief, de gemeente en grondeigenaren bestemmen 30% als sociaal.
- Onderzoek naar verdichting is gereed in 2020. Besloten is niet naar locaties buiten de gemeentegrenzen te zoeken.

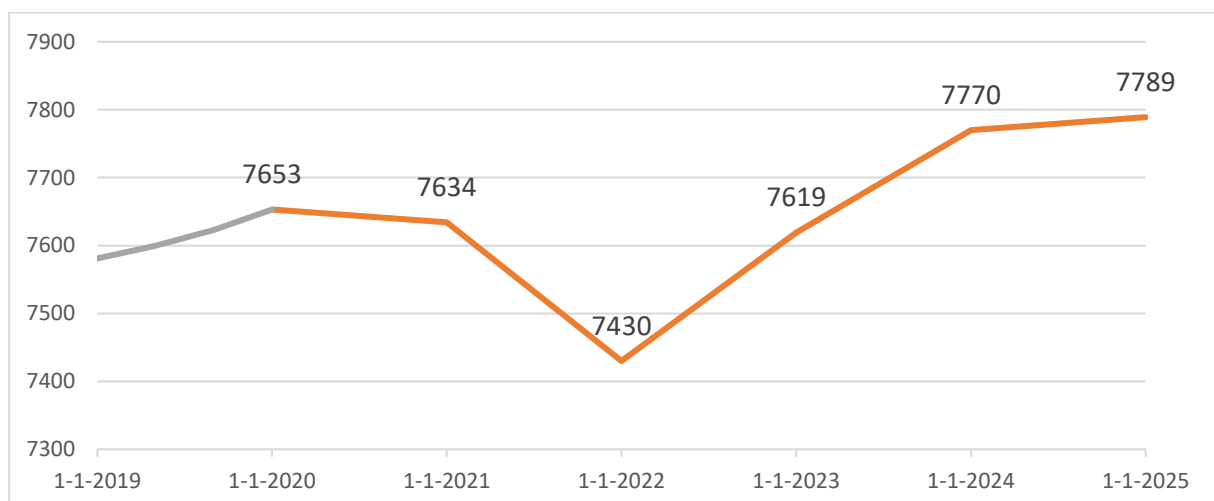
- Verkennende studie naar het optoppen van bestaand bezit is Gerealiseerd, haalbaarheidsonderzoek gestart.
- De verkoopvijver is geactualiseerd en uitgebreid. De gesprekken met Mitros hebben nog geen resultaat.
- In 2019 is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.
- In juli 2019 is de nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld, met daarin een nieuwe regeling voor doorschuiven. Deze regeling kwam tot stand met medewerking en input van het Strategisch Overleg van STUW.
- De app Huisje Huisje is na ruim twee jaar gestopt. De belangrijkste reden is dat het aantal aanvragen voor woningruil via de app beperkt is. Dit rechtvaardigt niet langer de investeringen die nodig zijn om de app up-to-date te houden. Bo-Ex blijft woningruil vanzelfsprekend wel mogelijk maken en faciliteert dat op andere manieren.

Het vergroten van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen is voor Bo-Ex een belangrijke maatschappelijke doelstelling. De ontwikkelingen in de huidige markt maken het niet eenvoudig om aan verruiming van de beschikbaarheid te voldoen. Een van de redenen is, dat de gemeente Utrecht geen actief grondbeleid voert en dat de grond die de gemeente heeft via tenders in de markt zet, waardoor de kans van slagen voor Bo-Ex minimaal is. Eigen acquisitie op nieuwe locaties is vrijwel onmogelijk, vandaar dat we via STUW de gemeente er op aanspreken om contingenten sociale huurwoningen te reserveren. Daarnaast besloten we om ons te richten op de eigen herstructureringslocaties en daar te verdichten. Aanvullend zetten we in op het optoppen van woongebouwen en het verbouwen van garages in de plint van woongebouwen naar woningen.

Ontwikkeling zelfstandige eenheden 2019 – 2025

Per 1 januari 2020 is het aantal zelfstandige sociale huurwoningen 7.653. Dit is hoger dan verwacht in het jaarplan van 2019 (7.621). De reden hiervoor is dat er in 2019 meer woningen zijn opgeleverd dan verwacht.

Onderstaande grafiek toont in 2022 het gevolg van de voorgenomen sloop en nieuwbouw van de locaties Ivoordreef en Reitdiepstraat. Overigens zijn de plannen daarvoor ten opzichte van het jaarplan 2019 met een jaar opgeschoven.



De woningvoorraad

Omvang en samenstelling

De omvang van de woningvoorraad is (bijna) ieder jaar aan wijzigingen onderhevig door nieuwbouw en verkoop. Ultimo 2019 beschikte Bo-Ex over 9.034 zelfstandige en onzelfstandige woningen. Dit aantal is inclusief het aandeel (50%) in de woongebouwen Cambridgelaan en MAX. Deze woongebouwen zijn in ongedeelde eigendom met collega-corporatie SSH. Het beheer van deze woningen is, op basis van een samenwerkingsovereenkomst, ondergebracht bij SSH en Jebber. (Cambridgelaan respectievelijk MAX.)

De ontwikkeling ten opzichte van ultimo 2018 (8.962 woningen) is als volgt:

- Minus 20 verkochte appartement woningen.
- Plus 92 woningen oplevering nieuwbouw zelfstandige woningen

| Type verhuureenheden | DAEB | Niet DAEB | |
|--------------------------|--------------|------------|---------------|
| Eengezinswoningen | 945 | 83 | |
| Meergezinswoningen | 6.460 | 146 | |
| Studenteneenheden | 1.265 | - | |
| Extramurale Zorg | 136 | - | |
| Totaal | 8.806 | 229 | 9.035 |
| Bedrijf onroerend goed | - | 178 | |
| Maatschappelijk vastgoed | 69 | - | |
| Intramurale Zorg | 165 | - | |
| Garagebox | - | 180 | |
| Parkeerplaats | - | 581 | |
| Totaal | 234 | 930 | 1.173 |
| Totaal | | | 10.208 |

Verkoop

| | Begroot | Gerealiseerd |
|-----------------|-------------|--------------|
| Aantal woningen | 20 | 20 |
| Opbrengst | € 5.409.000 | € 6.248.250 |
| Boekwaarde | - 3.636.000 | - 4.311.703 |
| Kosten | - 715.000 | - 768.049 |
| Netto opbrengst | € 1.058.000 | € 1.168.498 |

Toelichting.

- In de gerealiseerde aantallen en bedragen zijn alle verkochte woningen meegenomen.
- Bovenstaande overzicht is exclusief organisatiekosten.
- De kosten zijn hoger uitgevallen dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door stijgende verkoopprijzen, waardoor het makelaarscourtage en de afdracht bestemmingswijziging hoger worden.

Verhuringen

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

| Verhuringtype | Totaal aantal 2019 | Aantal t.b.v. verantwoording inkomensstoets |
|--|--------------------|---|
| Zelfstandige DAEB-woningen | 434 | 434 |
| Verhuringen via SSH | 694 | 694 |
| Zelfstandige woningen vrije sector | 24 | |
| Zelfstandige eenheden bruikleenovereenkomst | 153 | |
| Onzelfstandige eenheden | 123 | 123 |
| Verhuring zelfstandige woningen aan Bo-Ex voor eigen gebruik (logeerwoningen voor projecten) | 59 | |
| Bedrijfsruimten | 2 | |
| Bergingen | 6 | |
| Garages | 4 | |
| Parkeerplekken | 45 | |
| Totaal | 1.544 | 1.251 |
| Intermediaire verhuur | | |
| De Tussenvoorziening | 2 | |
| Lister | 3 | |

Intermediaire verhuur betreft het verhuur van bezit via een tussenpersoon. Bo-Ex verhuurt woningen aan een instelling/bedrijf, die het vervolgens weer doorverhuurt. Indien er sprake is van een intermediaire verhuur van een wooneenheid, dan dienen ook deze verhuringen te worden behandeld als een toewijzing. Dat betekent dat ook voor deze verhuringen de inkomens- en passendheidstoets moet worden uitgevoerd. Deze intermediaire toewijzingen dienen ook verantwoord te worden in de dVi. De corporatie is hierbij tevens verantwoordelijk voor de intermediaire toewijzingen.

De intermediaire verhuurders is gevraagd om door middel van een bestuursverklaring te onderbouwen dat zij een woning passend hebben aangeboden. Daaruit bleek dat ook de intermediaire verhuurders de woningen passend hebben toegewezen. Dit geldt ook voor SSH, die de meeste onzelfstandige eenheden verhuurt.

Regelingen voor doorstroming op regionaal niveau

Op regionaal niveau zijn er per 1 juli 2019, in het kader van de nieuwe huisvestingsverordening, verschillende regelingen ingevoerd die als doel hebben het bevorderen van de doorstroming. Een van de belangrijkste is de mogelijkheid om de inschrijfduur voor 75% te behouden na het aanvaarden van een sociale huurwoning. Deze regeling moet ervoor zorgen dat woningzoekenden die een lange inschrijfduur hebben opgebouwd eerder de stap kunnen maken naar een andere woning, waardoor de doorstroming op gang komt. Om de kans op een woning voor jongeren, die nog geen lange wachttijd hebben kunnen opbouwen, te vergroten is afgesproken dat er meer woningen worden verloot. Daarnaast zijn er de regelingen voor de bevordering van doorstroming van senioren, zoals 'Van Groot naar Beter' en, in Utrecht, de Verhuisadviseur Senioren. Ook deze regelingen worden in 2020 gecontinueerd.

Vernieuwde doorschuifregeling in de huisvestingsverordening

Op lokaal niveau is in de nieuwe huisvestingsverordening een vernieuwde regeling voor doorschuiven opgenomen. De STUW corporaties kunnen woningen vanaf 1 juli 2019 aanmelden als doorschuifcomplex. Bo-Ex heeft vrijwel alle complexen opengesteld voor de doorschuifregeling. Dit betekent dat als er in doorschuifcomplex (een fysiek gebouw tussen 2 buitenspouwmuren) een woning wordt aangeboden, de woningzoekenden die in datzelfde gebouw wonen en op de advertentie reageren, voorrang hebben. Deze voorrang geldt alleen als mensen naar een even grote of een kleinere woning binnen het complex verhuizen. Het maken van wooncarrière (doorschuiven naar een grotere woning of een woning op de begane grond) is in de doorschuifregeling uitgesloten.

Passend toewijzen

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

Hierdoor krijgen huurders met een laag inkomen alleen nog een woning toegewezen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Minstens 95% van de woningen die worden toegewezen aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag, dient een 'passende' huurprijs te hebben. Wij realiseerden 96,4%.

Inkomenstoets

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

De maatregel geldt voor alle zelfstandige en onzelfstandige woningen in het bezit van Bo-Ex die onder het DAEB-regime vallen. De zelfstandige woningen van de Cambridgelaan en MAX zijn gezamenlijk ongedeelde eigendom van Bo-Ex en SSH. Ze worden volledig door laatstgenoemde beheerd. Om die reden zijn er afspraken met de SSH gemaakt over de verantwoording van de nieuwe verhuringen in deze complexen. Van alle DAEB eenheden is 96,4% van de vrijgekomen woningen of kamers passend verhuurd. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de kaders vanuit de rijksoverheid en aan onze strategische doelstelling om alleen de laagste inkomensgroepen te bedienen.

Toewijzingen 2019 in Utrecht en Nieuwegein.

| 1 persoons huishouden | Inkomen | Huur | | | | | Totaal | % passend (primaire doelgroep) | % beleids- matig secundaire doelgroep |
|--------------------------|-----------|---------------------------------|---|---|---|--------------------------|--------------|--------------------------------------|--|
| | | ≤ basishuur | > basishuur ≤ kwaliteits- kortingsgrens | > kwaliteits- kortingsgrens ≤ laagste aftoppings- grens | > laagste aftoppings- grens ≤ liberalisatie grens | > liberalisatie grens | | | |
| | | ≤ a) € 228,62 b) € 226,80 | € 228,62 t/m 424,44 | € 424,44 t/m 651,03 | € 651,03 t/m 720,24 | > € 720,24 | | | |
| a) Geen AOW | ≤€ 22.700 | 52 | 694 | 219 | 3 | 0 | 968 | 100% | 0,00% |
| | >€ 22.700 | 0 | 0 | 10 | 64 | 1 | 75 | 98,67% | 98,67% |
| b) AOW | ≤€ 22.657 | 0 | 0 | 19 | 0 | 0 | 19 | 100,00% | 0,00% |
| | >€ 22.657 | 0 | 0 | 3 | 4 | 0 | 7 | 100,00% | 100,00% |
| Subtotaal | | 52 | 694 | 251 | 71 | 1 | 1.069 | | |

| 2 persoons huishouden | Inkomen | Huur | | | | | Totaal | % passend (primaire doelgroep) | % beleids- matig secundaire doelgroep |
|--------------------------|-----------|---------------------------------|---|---|---|--------------------------|-----------|--------------------------------------|--|
| | | ≤ basishuur | > basishuur ≤ kwaliteits- kortingsgrens | > kwaliteits- kortingsgrens ≤ laagste aftoppings- grens | > laagste aftoppings- grens ≤ liberalisatie grens | > liberalisatie grens | | | |
| | | ≤ a) € 228,62 b) € 226,80 | € 228,62 t/m 424,44 | € 424,44 t/m 607,46 | € 607,46 t/m 720,24 | > € 720,24 | | | |
| a) Geen AOW | ≤€ 30.825 | 0 | 3 | 35 | 1 | 4 | 43 | 90,70% | 9,30% |
| | >€ 30.825 | 2 | 0 | 0 | 6 | 18 | 26 | 30,77% | 76,92% |
| b) AOW | ≤€ 30.800 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 4 | 100,00% | 0,00% |
| | >€ 30.800 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 100,00% | 100,00% |
| Subtotaal | | 2 | 4 | 38 | 8 | 22 | 74 | | |

| ≥ 3 persoons huishouden | Inkomen | Huur | | | | | Totaal | % passend (primaire doelgroep) | % beleids- matig secundaire doelgroep |
|----------------------------|-----------|---------------------------------|---|---|---|--------------------------|------------|--------------------------------------|--|
| | | ≤ basishuur | > basishuur ≤ kwaliteits- kortingsgrens | > kwaliteits- kortingsgrens ≤ hoogste aftoppings- grens | > hoogste aftoppings- grens ≤ liberalisatie grens | > liberalisatie grens | | | |
| | | ≤ a) € 228,62 b) € 226,80 | € 228,62 t/m 424,44 | € 424,44 t/m 651,03 | € 651,03 t/m 720,24 | > € 720,24 | | | |
| a) Geen AOW | ≤€ 30.825 | 0 | 0 | 53 | 2 | 0 | 55 | 100,00% | 0,00% |
| | >€ 30.825 | 0 | 0 | 2 | 92 | 1 | 95 | 98,95% | 0,99% |
| b) AOW | ≤€ 30.800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| | >€ 30.800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| Subtotaal | | 0 | 0 | 55 | 94 | 1 | 150 | | |

| | | | | | | |
|--|-----------|------------|------------|------------|-----------|--------------|
| Totaal | 54 | 698 | 344 | 173 | 24 | 1.293 |
| Passend toegewezen conform Passendheidsnorm | | | | | | 1.293 |
| Toewijzingen op basis van beleid (Passendheid niet van toepassing) | | | | | | 17 |
| Niet-passend toegewezen conform Passendheidsnorm | | | | | | 5 |
| Vrije sectorwoning | | | | | | 24 |

96,4%

7. Duurzaamheid

Bo-Ex zet zich in om in 2030 een energie neutrale woningvoorraad te hebben.

Wij richten ons in het kader van de duurzaamheid primair op het verlagen van de energielasten en daarmee de woonlasten voor onze huurders. We delen met de gemeente de ambitie om in 2030 een gemiddeld energie neutrale woningvoorraad hebben. Als tussenstap is vastgelegd dat onze woningvoorraad in 2020 gemiddeld een energie-index van 1,21 – 1,40 (voorheen label B) heeft.

| In 2019 richten we ons op de volgende activiteiten en resultaten met betrekking tot de duurzaamheid van onze woningvoorraad. | Realisatie |
|--|---|
| We realiseren in 2019 800 labelstappen. Dit betekent dat we eind 2019 ten minste 85% van de benodigde labelstappen zullen hebben gerealiseerd van onze doelstelling om in 2020 een woningvoorraad met gemiddelde energie-index 1,3 (voorheen label B) te hebben. We zitten dan op koers om de doelstelling te halen. | 349 labelstappen |
| Bij de nieuwbouw van eengezinswoningen is het uitgangspunt dat deze direct energieneutraal (EPC=0) worden uitgevoerd. | Loopt |
| Voor de projecten voor groot onderhoud met energiebesparende maatregelen onderzoeken we per project het realiseren van energieneutraliteit. | Geïmplementeerd |
| Bij alle projecten met een investeringsvoorstel nemen we standaard een 'no-regret paragraaf' op. In deze paragraaf wordt onderbouwd dat de voorgenomen aanpak toekomstige verduurzamingsopgaven niet in de weg staat en dat we de kennis van dit moment efficiënt toepassen in de ontwikkeling naar een energie neutrale voorraad. | Geïmplementeerd |
| In 2019 onderzoeken we hoe we omgaan met de impact van de aanpassing van de salderingsregeling op de uitgangspunten van het zonnepanelenprogramma. De geplande wijziging van de salderingsregeling levert namelijk veel vragen op bij huurders. | Gerealiseerd |
| In 2019 continueren we met het integreren van het IRIS-project ¹ in het programma voor de aanpak van Kanaleneiland Zuid. | Loopt |
| In nieuwbouwprojecten zoals Rijnvliet en Hoge Weide passen we de EPV-regeling toe. Hiervoor implementeren we in 2019 het proces voor de organisatie. | Gerealiseerd |
| In het project Henriëttedreef is een proefwoning gerealiseerd om de principe aanpak te testen. In 2019 kiezen we de definitieve aanpak voor het gehele complex. Dit is mede afhankelijk van het aantrekken van de subsidiegelden en de samenwerking met partijen als Stedin en de Gemeente Utrecht. | Proefwoning Gerealiseerd. Het gehele woongebouw wordt in 2020 energieneutraal |
| In het sloop/nieuwbouw project Ivoordreef experimenteert Bo-Ex samen met Amvest en ERA Contour met de eerste basisbeginselen van de circulaire principes. In 2019 wordt dit verder uitgewerkt. | Loopt, zij het moeizaam. |

Toelichting

Labelstappen

Om de voorgenomen energietransitie uit te voeren is als doel gesteld in 2020 een woningvoorraad te hebben met een gemiddelde energie-index 1,21 – 1,40 (voorheen label B). Dit betekent dat eind 2019 85% van de benodigde

¹ In 2017 is het IRIS EU Lighthouse projectvoorstel (Horizon 2020) samen met onder andere de gemeente Utrecht en het Utrecht Sustainability Institute (USI) voorbereid en uitgewerkt. Deze subsidieaanvraag is gehonoreerd door de Europese Commissie.

stappen hadden moeten zijn gemaakt, wat voor 2019 inhoudt dat er 800 positieve labelstappen gemaakt hadden moeten worden. In werkelijkheid zijn er 349 positieve labelstappen gemaakt.

In 2019 zijn i.v.m. met wettelijke herijkingen van energiecertificaten negatieve labelstappen behaald. Deze negatieve labelstappen zijn in veel gevallen toe te schrijven aan de aangepaste rekenmethodiek om te komen tot een nieuwe energie-index. Ook hebben de uitgestelde renovaties invloed gehad op de gerealiseerde labelstappen waar door er minder woningen zijn afgemeld dan gepland.

Per saldo betekent dit niet dat de energieprestatie van de woningvoorraad is verslechterd. Integendeel. De gerealiseerde nieuwbouw mag conform deze rekenmethodiek niet worden meegerekend. Wanneer er wordt gekeken naar de gemiddelde energie-index van de gehele woningvoorraad is deze aanzienlijk verbeterd en heeft nu, 31 december 2019, een energie-index 1,49, wat correspondeert met een energielabel C. Op 1 januari 2019 was de gemiddelde energie-index 1,54. Deze positieve trend zal zich in 2020 verder voortzetten door onder andere de oplevering van 65 nul-op-de-meter-appartementen in Hoge Weide en diverse renovatieprojecten, waardoor de doelstelling om eind 2020 gemiddeld in energielabel B te behalen alsnog bereikt wordt.

Energiebesparingscampagne

Sinds 2016 geven we samen met de andere Utrechtse corporaties gratis energieadviezen aan belangstellende huurders. In 2019 hebben wij aan 64 huurders energieadviezen gegeven. Dit betroffen allemaal huurders die in een nul op de meter woning wonen. Goede voorlichting bij de oplevering van woningen met complexe installaties is belangrijk, zeker als er betalingsproblemen dreigen.

Nieuwbouw eengezinswoningen energieneutraal

Zowel deels opgeleverde en in aanbouw zijnde nieuwbouw eengezinswoningen in Rijnvliet en in Hoge Weide zijn energieneutraal.

Routekaart energietransitie

Op basis van de vastgoeddata die in het precisieonderhoud vastgoed informatie systeem staan, is samen met duurzaamheidsadviseur Blue Terra en Luxs een energietransitietool ontwikkeld. Deze energietransitie tool is in 2019 opgeleverd. Per cluster kunnen we op basis van verschillende scenario's inzicht krijgen in de verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Dit levert ons meer duidelijkheid over de samenhang van de sociale, technische en financiële impact van de mogelijke scenario's.

No-regret aanpak in investeringsvoorstel

Bij alle projecten waar we mee bezig zijn, van renovatie tot planmatig onderhoud, denken we na over de aanpak en dat dit in de toekomst verdere verduurzamingsmaatregelen niet in de weg staat. Een voorbeeld hiervan is onze participatie in de isolatie uitdaging samen met Mitros en Portaal. Hierbij is de markt uitgedaagd om te komen met een innovatief isolatieproduct, waarmee tegen minder kosten (integraal bekeken), dunner materiaal en minder werkoverlast voor de huurder de woning geschikt wordt voor lage temperatuur verwarming.

Isolatie uitdaging

Met Mitros en Portaal hebben we een 'uitdaging' voorbereid om innovatie (en vervolgens opschaling) in isolatie te bevorderen. Op 8 januari 2019 is de uitdaging officieel van start gegaan. Na een selectieprocedure zijn er drie winnaars van de isolatie uitdaging. Mitros, Portaal en Bo-Ex zijn met één van de winnaars in zee gaan en hebben als pilot een woning ter beschikking gesteld. Dit om ervaring op te doen met de producten.

Bo-Ex gaat aan de slag met een winnaar die een buitenisolatie product heeft.

Zonnepanelen

De zonnepaneleninstallaties voor de complexen aan de Amstelstraat, Livingstonelaan en van Humboldtstraat zijn vertraagd. De redenen voor de vertraging zijn als volgt:

- We hebben tegenslag gehad bij de uitvoering van het groot onderhoud aan het Rietveldcomplex op Hoograven. Hier zijn zonnepanelen gestolen waardoor het werk behoorlijk is uitgelopen.

- De installateur heeft extra personeel moeten werven om aan de hoge vraag van de markt naar het aanbrengen van zonnepanelen installaties te kunnen voldoen. Het heeft even tijd gekost om hier kwalitatief personeel beschikbaar voor te hebben.

Met de complexen die nog in de planning staan voor 2020 en de uitvoering van (groot) onderhoud projecten waarbij de combinatie met het zonnepanelenprogramma wordt gemaakt, is de verwachting dat we eind 2020 de doelstelling zullen behalen. Daarnaast ontwikkelen we in 2020 beleid voor het vervolg van het zonnepanelenprogramma.

Integratie IRIS in aanpak Kanaleneiland Zuid (KEZ)

Met de geplande aanpak van de Columbuslaan wordt het IRIS² subsidieprogramma geïntegreerd in de aanpak van Kanaleneiland Zuid. IRIS draagt bij aan de doelstellingen van Bo-Ex:

- energiezuinige gebouwen,
- energieopslag,
- bewonersparticipatie,
- energiebewust maken van bewoners.

Nieuwe ontwikkelingen en overige activiteiten

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

| | |
|--|---|
| St. Antonius Gasthuis nul op de meter woningen | Er zijn twee nul op de meterwoningen gerealiseerd. |
| Gasloos maken van de woningvoorraad | In 2018 is gestart met het bij woningmutaties verwijderen van aardgas aansluitingen voor kooktoestellen in een aantal clusters in Overvecht Noord. Dit in het kader van onze participatie in het programma om van Overvecht Noord de eerste aardgasvrije wijk van Utrecht te maken. Tot nu toe zijn tot 2019 in totaal 18 woningen tijdens het mutatieproces aardgasvrij gemaakt. In 2019 is er beleid gemaakt om alle woningen in Utrecht die alleen een gasaansluiting hebben om te koken, aardgasvrij te maken. |

² IRIS: Integration and Replication for Sustainable cities.

8. Kwaliteit van de woningvoorraad

Bo-Ex heeft een woningvoorraad die voldoet aan de eisen van veiligheid, gezondheid en duurzaamheid en aan het Bo-Ex Onderhoudslabel mede gebaseerd op NEN 2767.

De kwaliteit van onze woningvoorraad op voldoende niveau brengen én houden zien we als een van onze prioriteiten. Huurders en overheden stellen hogere eisen aan de kwaliteit in termen van veiligheid en gezondheid maar ook steeds meer in termen van duurzaamheid. De onderhoudskwaliteit heeft grote invloed op zowel de tevredenheid van huurders als op de waarde van het onroerend goed.

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten om de kwaliteit van onze woningvoorraad te behouden en te verbeteren. | | | | Realisatie |
|--|---|------------------|-----|-------------------|
| Precisieonderhoud | | | | |
| a. In 2018 is de precisieonderhoudsmethodiek geïmplementeerd. Dat betekent dat iedereen die onderdeel uitmaakt van het onderhoudsproces vanaf 1 januari 2019 werkt volgens de precisieonderhoud methodiek. Voor de afsluiting van de implementatiefase start in 2019 de nazorgfase. In deze fase worden de betrokkenen waar nodig begeleid en het proces aangescherpt. | | | | Gerealiseerd |
| b. In 2019 leveren we het programma precisieonderhoud op en presenteren we de eindresultaten in relatie tot de uitgangspunten van de businesscase. Daaruit volgt een aanbevelingsplan voor de daaropvolgende jaren. | | | | Niet gerealiseerd |
| c. Op 31 december 2019 voldoet 50% van onze woningen aan de VGD normen (Veilige, Gezonde en Duurzame woning). Dit is geïntegreerd in het precisieonderhoud-dashboard. | | | | Gerealiseerd |
| d. Het politie keurmerk veilig wonen is geïntegreerd in precisieonderhoud en wordt op een natuurlijk moment (bijvoorbeeld bij planmatig onderhoud) uitgevoerd. | | | | Gerealiseerd |
| Het productieprogramma voor renovatie en groot onderhoud zag er voor 2019 als volgt uit: | | | | |
| Wijk | Project | Fase | Won | |
| Kanaleneiland | Alexander de Grotelaan II Alexander de Grotelaan III | In voorbereiding | 96 | Loopt |
| | Livingstonelaan III | In uitvoering | 48 | Gerealiseerd |
| | Columbuslaan III | In uitvoering | 48 | Niet gerealiseerd |
| Lombok | Project 507 | In voorbereiding | 353 | Loopt |
| Overvecht | Henriëttedreef | In uitvoering | 58 | Loopt |
| In 2019 voorzien we 100% van de woningvoorraad van het 'Bo-Ex onderhoudslabel'. | | | | Gerealiseerd |
| We continueren de implementatie van precisieonderhoud in de organisatie. De doelstelling om onze gehele voorraad te voorzien van een onderhoudslabel draagt hieraan bij. | | | | Gerealiseerd |

Bijzonderheden bij de projecten in de renovatie- en grootonderhoudstabel.

| | |
|----------------------------------|---|
| Lombok, 353 woningen project 507 | Na het behalen van het draagvlakmeting in december 2019 is de overeenkomst met de aannemer getekend. De werkzaamheden starten in 2020. |
| Overvecht | De onderhandelingen met de marktpartijen over de ontwikkelingen aan de Ivoordreef verlopen voorspoedig. De gesprekken met de Gemeente verlopen daarentegen moeizaam. Tijdens de laatste gesprekken met alle betrokken is afgesproken dat medio april 2020 meer duidelijkheid moet zijn. |

Implementatie precisieonderhoud

In 2019 zijn we verder gegaan met de implementatie van ons nieuwe onderhoudsbeleid, namelijk precisieonderhoud. Het cyclisch denken binnen de onderhoudsstrategie is hierbij losgelaten. Precisieonderhoud is een data-gedreven onderhoudsmethodiek.

In 2019 is een belangrijke link gelegd naar de database van Precisieonderhoud voor de implementatie van IRIS (het nieuwe programma voor klantcontacten). En zijn de medewerkers getraind. Hierdoor is in de inrichting van het Huurders Contact Centrum de connectie gerealiseerd tussen de genoteerde meldingen in het HCC en de database van Precisieonderhoud. Hierdoor is het mogelijk gemaakt om vanuit de eerste lijns-onderhoudsvragen deze vragen makkelijker te beantwoorden.

In 2019 heeft de validatie van de data in de duurzaamheidsmodule plaatsgevonden. Vanaf begin 2020 gebruiken we de duurzaamheidstool voor het maken van verduurzamingsscenario's en is het implementatietraject van precisieonderhoud gestart. Doordat er in 2019 nog de nodige aanpassingen hebben plaatsgevonden (o.a. de link met duurzaamheid en Kubion) is het aanbevelingsplan nog niet afgerond.

Onderhoud

De kosten van het onderhoud van het bezit vormen jaarlijks een grote exploitatielast. In 2019 is voor een bedrag van € 18.219.000 aan onderhoud besteed. Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

| Lasten onderhoudsactiviteiten X € 1.000 | Begroting 2019 | Realisatie 2019 | Realisatie 2018 |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| Planmatig onderhoud | 8.539 | 7.713 | 7.587 |
| Asbest | 1.221 | 2.050 | 1.181 |
| Mutatieonderhoud | 825 | 1.219 | 1.181 |
| Serviceonderhoud | 1.640 | 1.866 | 1.814 |
| Contractonderhoud | 1.285 | 1.357 | 1.212 |
| Overig onderhoud | 1.661 | 2.475 | 656 |
| Toegerekende uren aan onderhoud | - 652 | - 503 | - 544 |
| Toegerekende organisatiekosten | 4.319 | 3.966 | 3.041 |
| Totaal | 17.607 | 18.219 | 15.789 |

Planmatig onderhoud

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

De realisatie van Planmatig Onderhoud in 2019 is lager dan is begroot. De realisatie is € 0,8 miljoen lager door overloop van gepland onderhoud naar 2020.

Asbestsanering

In het boekjaar 2019 is het saneren van asbest apart begroot en verantwoord. In 2015 is beleid vastgesteld waarin het Aedes-protocol Asbestverwijdering is opgenomen. Dit beleid heeft als uitgangspunt dat in een periode van 10 jaar de woningvoorraad van Bo-Ex asbestveilig wordt gemaakt. In 2019 hebben in 77 individuele woningen asbestsaneringen plaatsgevonden. Daarnaast hebben geplande projectmatige asbestsaneringen plaatsgevonden.

De realisatie van asbestsanering is hoger dan begroot. Dit is veroorzaakt door het projectmatig saneren van asbest in het complex Antonius Gasthuis. Hier is asbest in de kruipruimte aangetroffen. Omdat er leidingen in de kruipruimte aangepast moesten worden, was het noodzakelijk deze ruimte te saneren.

Service- en mutatieonderhoud

Het serviceonderhoud is het dagelijkse onderhoud dat voor rekening van Bo-Ex komt. Het gaat daarbij om reparatieverzoeken van huurders en werkzaamheden die voortkomen uit service-abonnementen waarbij de onderhoudsverplichting van huurders door Bo-Ex is overgenomen. Het serviceonderhoud is ten opzichte van 2018 gestegen. Dit komt door een stijging in het aantal serviceverzoeken en door meer uitbesteding van onderhoudswerkzaamheden. De stijgende uitbesteding heeft te maken met een hoog ziekteverzuim in het afgelopen jaar waardoor de planning onder druk komt te staan. Er is meer uitbesteed om zo aan onze eigen KPI te voldoen.

Onder mutatieonderhoud wordt het onderhoud verstaan dat wordt uitgevoerd om een woning na de huuropzegging weer op het juiste kwaliteitsniveau te brengen voor nieuwe verhuring. De kosten voor mutatieonderhoud waren hoger dan begroot. Dit is te verklaren doordat meer woningen zijn gemuteerd dan was voorzien; de aanpassing van het mutatieonderhoudsbeleid; en dat meer dan 60% van de mutatieonderhoudswerkzaamheden is uitbesteed.

Contractonderhoud

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

Overig onderhoud

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

Toegerekende uren aan onderhoud

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

Organisatiekosten.

Organisatiekosten zijn beheerlasten die toegerekend aan onderhoud.

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. De stand per 2019 is dat 2.050 woningen dit keurmerk hebben.

Overigens kunnen onze huurders altijd van onze gecertificeerde medewerkers een advies krijgen om de woning zelf veiliger te maken. Ook wordt bij diverse gelegenheden voorlichting gegeven om inbraken te voorkomen. Dit gaat in goede samenwerking met de Utrechtse politie. Daarnaast krijgen huurders een korting van 33% op materiaal- en arbeidskosten als zij door Bo-Ex veilig hang- en sluitwerk laten aanbrengen. In 2019 is geen gebruik gemaakt van deze regeling.

Brandveiligheid

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

9. Wonen, zorg en leefbaarheid

Huurders zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen

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

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten op het gebied van wonen, zorg en leefbaarheid: | Realisatie |
|---|-------------------|
| We verbeteren de informatie en communicatie aan huurders over de mogelijkheden voor aanpasbaarheid (veiligheid, sociaal & technisch) van woningen. We verbeteren de informatie en communicatie aan huurders over de mogelijkheden voor aanpasbaarheid en onderzoeken daarbij ook de mogelijkheden van domotica. | Loopt |
| We ontwikkelen in overleg en samenwerking met de STUW- collega's een visie op de behoefte aan levensloop bestendig wonen in Utrecht. | Niet gerealiseerd |
| We stellen leefbaarheidsbeleid vast en communiceren extern wat huurders kunnen verwachten in het kader van leefbaarheid en sociaal beheer. Activiteiten bij leefbaarheid kunnen variëren van inzet van complexbeheerders, stimuleren van participatie in de buurt, samenwerking met wijkprofessionals, tot tuinonderhoud en ongediertebestrijding | Gerealiseerd |
| We versterken de wijkgerichte werkwijze door het werken in wijkteams en de grotere inzet van capaciteit bij de complexbeheerders. De wijkteams onderhouden contact en versterken de relatie met in de wijk aanwezige maatschappelijke partners als wijkagent en buurtteam. | Gerealiseerd |
| Onze complexbeheerders versterken hun contacten en werken waar mogelijk samen met buurt- en complexbeheerder van collega corporaties. Leefbaarheid in een buurt gaat immers verder dan enkel de woningen en huurders van Bo-Ex. | Gerealiseerd |
| Het op hoofdlijnen beschreven kader voor leefbaarheid wordt voor 2 wijken verder uitgewerkt naar een leefbaarheidsplan. | Niet gerealiseerd |
| We nemen het initiatief voor wijkoverleg met professionals en huurders. | Gerealiseerd |
| We faciliteren 2 initiatieven met als doel meer verbinding met betrokkenheid in de wijk. | Uitgevoerd |

In het voorjaar van 2019 is de aandacht binnen dit werkveld van wonen en zorg voor ouderen verschoven naar leefbaarheid en sociaal beheer in de volle breedte van onze woningvoorraad en de wijken waar we actief zijn. Met het vastgestelde leefbaarheidsbeleid als kader, is het onderscheid gemaakt tussen sociaal buurtbeheer en technisch complexbeheer.

Activiteiten

Buurtbeheer en complexbeheer

Eind mei stelde het MT het beleid voor Leefbaarheid vast. Hierin is beschreven wat we bij Bo-Ex verstaan onder leefbaarheid en hoe we de leefbaarheid faciliteren en stimuleren. De complexbeheerders zijn (samen met de vaklieden) de dagelijkse ogen en oren in de wijk en hebben samen met de woonconsulenten een belangrijke rol bij leefbaarheid. Zij bewaken de woonomgeving op 'schoon, heel en veilig', maar zij signaleren ook (steeds vaker) sociale problematiek. Zij zijn daarnaast spil in het aanjagen van initiatieven in de buurt met als doel de sociale samenhang te versterken. De inzet bij deze projecten is langdurig en zeer intensief. De rol van de complexbeheerder gaat dus verder dan alleen het complex, wordt diepgaander en betreft de hele buurt. Daarom startte Bo-Ex met een nieuwe functie op dit gebied: de sociaal buurtbeheerder. Naast het sociaal buurtbeheer blijft er natuurlijk ook dagelijkse aandacht nodig voor het technische element van het complexbeheer vanuit het perspectief van schoon, heel en veilig. Het gaat hierbij dan om onder andere de controle van lampen in openbare ruimtes en zo mogelijk het vervangen hiervan, het toezicht op schoonmaakonderhoud/groenonderhoud en het lopen van algemene controlerondes. Dit beheer valt onder technisch complexbeheer.

Een resultaat vanuit sociaal buurtbeheer is het project Buurtambassadeurs Zonor (Overvecht). Dit initiatief is tot stand gekomen door een samenwerking en initiatief van de sociaal buurtbeheerder van Bo-Ex en de gemeente. De Buurtambassadeurs zijn bewoners van de wijk. Ze lopen regelmatig een ronde in de buurt en in de verschillende complexen. Buurtbewoners kunnen de ambassadeurs opzoeken als ze verbeterpunten in de wijk zien. Ook ideeën om samen tot een leukere buurt te komen zijn welkom. De ambassadeurs hebben regelmatig contact met de sociaal buurtbeheerder van Bo-Ex om ideeën en feedback uit de buurt om te zetten naar acties waar bewoners bij betrokken kunnen worden en blijven.

In 2019 is ook hard gewerkt aan de optimalisatie van ons mobiele camerasysteem. Het uitlezen van de (mobiele) camera's gaat hierdoor nu een stuk sneller en eenvoudiger. Verder zit Bo-Ex aan tafel bij de werkgroep voor verbetering van de leefomgeving winkelcentrum Gloriantdreef. Bewoners ervaren momenteel veel overlast in die omgeving.

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.

Zo is er bij het Rietveldcomplex in Hoograven een moestuin aangelegd. Dit werd een groot succes in de buurt: het startte met 5 gezinnen en tegen het eind van het jaar waren er nog 15 vrijwilligers bij gekomen. Vanuit sociaal buurtbeheer is dit initiatief begeleid en ondersteund. De gemeente bood subsidie waar de bewoners een waterpomp, zaden en plantjes van kochten. Bo-Ex heeft geïnvesteerd met het hek en de bestrating van de paden. De bewoners kweken hun eigen groenten en fruit. Verse eigen geteelde tomaten, paprika's, lente ui, wortels, kruiden en aardbeien. Alles wat rijp is mogen buurtbewoners plukken. De eerste ervaringen en resultaten zijn zeer positief. Het succes leidde tot de wens voor een grotere tuin. De sociaal buurtbeheerder heeft zich daarop ingezet om bij de gemeente een extra stuk gemeentegrond te krijgen. Dit is gelukt, waardoor meer mensen gebruik kunnen maken van de groenten uit de tuin. In dit voorbeeld heeft de sociaal buurtbeheerder van Bo-Ex de rol als aanjager en verbinder tussen de professionals en de buurtbewoners.



Onrechtmatige bewoning

Wij werkten intensief samen met de afdeling Handhaving van de gemeente. In 2019 is een aantal dossiers en meldingen in onderzoek genomen. In de uitvoering en samenwerking zat in 2019 wel een onderbreking, vanwege het plotseling wegvallen van de ondersteuning vanuit de gemeente. Vanaf 1 oktober is deze functie weer vervuld en startte binnen Bo-Ex het woonfraudeteam met daarin nu ook de betrokkenheid van de sociaal buurtbeheerders.

| Onrechtmatige bewoning in | 2019 | 2018 |
|---|-----------|-----------|
| Aantal zaken in uitvoer: | 26 | 15 |
| Aantal zaken opgeschort: | 0 | 3 |
| Aantal zaken voltooid: | 40 | 58 |
| Totaal in behandeling genomen: | 66 | 76 |
| Afgesloten: valse melding | 0 | 4 |
| Afgesloten: geen bewijs | 23 | 8 |
| Afgesloten: afspraken gemaakt / gelegaliseerd | 7 | 36 |
| Afgesloten: huuropzegging | 9 | 8 |
| Afgesloten: ontruiming | 0 | 2 |
| Dossier overgedragen aan politie | 1 | 0 |
| Totaal afgesloten | 40 | 58 |

Aanpak thuisteelt hennep

In totaal zijn er in 2019 op 2 adressen een hennepplantage aangetroffen. In het 1^{ste} geval hebben we via een juridische procedure de woning ontruimd na deze constatering. Bij de 2^{de} vondst van een plantage heeft de huurder de huur opgezegd nadat de Burgemeester de woning voor 12 maanden had gesloten. Een sluiting voor een jaar dient, vanuit het perspectief van gemeente, om een onveilige situatie te voorkomen en 'de loop' naar een pand waar sprake is van drugscriminaliteit te stoppen.

Vanuit het perspectief van leefbaarheid en beschikbaarheid zijn we geen voorstander van een sluiting van een jaar. Bo-Ex heeft op verschillende manieren bij de gemeente kunnen aantonen (bijvoorbeeld door een camera op te hangen, extra controles uit te voeren en alle huurders te betrekken) dat er geen sprake meer was van een onveilige situatie. Daarom is de periode van de sluiting beperkt tot 6 maanden. De woning is begin december weer beschikbaar gekomen.

Omgaan met verward gedrag

Inclusiviteit staat hoog in het vaandel bij Bo-Ex. Inclusieve wijken en inclusief samenwerken betekent ook de mens te blijven zien die handelt om zijn of haar behoeften te bevredigen. Zowel in de wijk als in het werk. Vanuit die gedachte zijn er in 2019 meerdere bijeenkomsten georganiseerd met Samen Sterk Zonder Stigma. Medewerkers kregen hierdoor handvatten rondom omgaan met verward gedrag. Samen Sterk werkt met twee ervaringsdeskundigen, ambassadeurs, onder leiding van een coach. Ook is een aantal medewerkers gestart met de opleiding voor Mental Health First Aid: een soort EHBO bij verward gedrag. Medewerkers leren een aantal kenmerken van psychische problematiek en handvatten die ze kunnen gebruiken in de hun dagelijkse praktijk als woonconsulent, opzichter of buurtbeheerder.

Ook voor de huurders in de wijken hebben we aandacht voor inclusiviteit en het omgaan met buurtbewoners die verward gedrag vertonen. In Hoograven is een experiment gestart om in de wijk een aantal professionals en bewoners gezamenlijk de training Mental Health First Aid aan te bieden. Met als doel om kennis op te doen en tegelijkertijd ook een netwerk op te zetten om de kennis te verbreiden en elkaar sneller te kunnen vinden. Een aantal bewoners en professionals heeft de training gedaan en het vervolg is dat de deelnemers een app-groep zijn gestart waardoor ze elkaar sneller kunnen vinden. Deze groep opgeleide vrijwilligers komt nu elke maand een uurtje bij elkaar in het buurtbeheerderskantoor om ervaringen te delen. Doel hiervan is om de buurt leefbaar te houden en snel te kunnen opschalen op het moment dat er problemen ontstaan rondom verward gedrag.

10. Organisatie & Governance

Medewerkers en cultuur

Bo-Ex beschikt over medewerkers die zorgen dat haar doelen worden gerealiseerd.

| In 2019 richtten wij ons op de volgende activiteiten en resultaten om de organisatie en haar medewerkers goed op de toekomstige ontwikkelingen voor te bereiden. | Realisatie |
|---|--------------|
| De focus op de kernwaarden zal voor de organisatie en haar medewerkers ook in 2019 centraal staan. Gedurende 2018 zijn de kernwaarden verder uitgediept en in 2019 zullen deze kernwaarden, voor al het handelen van organisatie en haar medewerkers, de leidraad vormen. | Loopt |
| De reeds ingezette leiderschapstrainingen die worden gehouden in het kader van Leiderschap en Sturing, zullen in 2019 een vervolg krijgen. | Gerealiseerd |
| In 2019 zal een (tweede) medewerkersonderzoek worden uitgevoerd, waarbij een vergelijk zal worden gemaakt het medewerkersonderzoek uit 2017. | Gerealiseerd |
| Wij passen de HRM-instrumenten dienovereenkomstig aan. | Gerealiseerd |
| Wij proberen het verzuim onder de 5% te krijgen. | Niet gelukt |

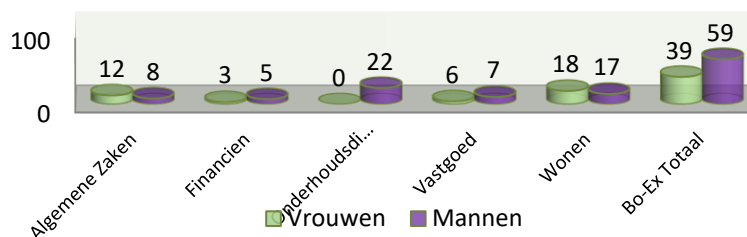
Toelichting.

- De organisatieontwikkeling verloopt zoals bedoeld. De kernwaarden worden opgepakt, medewerkers weten elkaar steeds beter te vinden, het proces van verantwoordelijkheid geven en nemen loopt.
- In 2019 hebben meerdere sessies plaatsgevonden waaronder een 2-daagse 'hei-sessie'.
- Gedurende 2019 is het strategisch personeels-beleidsplan opgesteld met aandacht voor die zaken die uit het MTO naar voren zijn gekomen.
- Doelstelling om het ziekteverzuim onder de 5% te krijgen is niet gehaald wegens hoog aandeel langdurig zieken. Het verzuim bedroeg over 2019 8,19%. In 2019 is een onderzoek geweest hoe wij het verzuim (verder) omlaag kunnen brengen. Een van de stappen daartoe is de keus voor een nieuwe arbodienst begin 2019 met daarbij meer intern gerichte aandacht voor deze problematiek.

Personeel

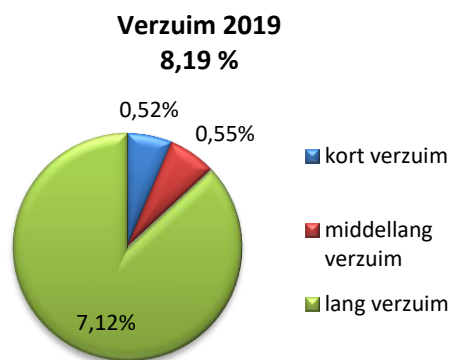
Bezetting

Eind 2019 bedroeg het aantal medewerkers in voltijdseenheden 91,91 fte. Er is een aantal medewerkers dat gebruik maakt van ouderschapsverlof. Het totaal aantal voltijdseenheden komt hiermee op 90,87. (2018: 88,96) Dit komt overeen met 98 (2018: 96) medewerkers in dienst. Op dat moment bestonden er drie vacatures. De personeelsbezetting bestond toen uit 39 vrouwelijke en 59 mannelijke medewerkers. De bezetting over de afdelingen liet het volgende beeld zien:



Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2019 bedroeg 8,19% en daarmee is de norm van 5% ruim overschreden. Het ziekteverzuim is ten opzichte van 2018 met 1,02% gestegen. Dit komt voornamelijk door een stijging in het langdurig verzuim (+ 2,05% t.o.v. 2018). Daarentegen is het kortdurend verzuim licht gedaald (van 0,94% naar 0,52%). Tenslotte is het middellang verzuim gedaald (van 1,16% naar 0,55%). Ondanks het hoge verzuimcijfer is er het afgelopen jaar geen aanwijsbare relatie gevonden tussen verzuim in relatie tot werk of werkdruk. We hebben geen aanleiding te denken dat er een structureel probleem van werkdruk ten grondslag ligt aan het hoge verzuim. Medio december is het verzuim wel sterk gedaald en kwam voor het eerste weer onder de 6% uit.

Vertrouwenspersoon

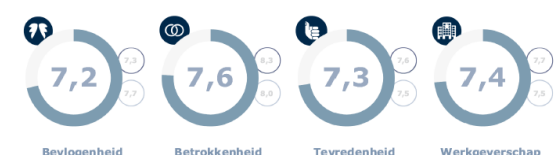
Bo-Ex heeft een externe vertrouwenspersoon. Er is dit jaar geen gebruik gemaakt van de diensten van de vertrouwenspersoon.

Ondernemingsraad

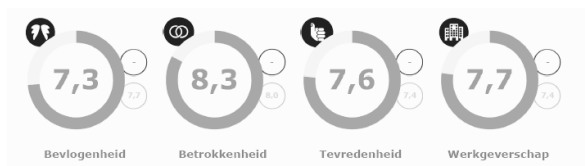
In 2019 zijn de Ondernemingsraad en het Bestuur vijfmaal bijeen geweest in een Overlegvergadering. In een open en constructief overleg zijn vele onderwerpen aan de orde geweest. De belangrijkste, die tevens een advies en/of instemmingsplichtige besluiten inhielden, waren de nieuwe Arbodienst, het verzuimprotocol, de HCC, het 'Stoppen met klokken' en het gehele integriteitspakket van 8 regelingen.

MTO

In het kader van de organisatieontwikkeling hebben we in 2019 een Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO) gehouden. In totaal heeft 89,5% van onze medewerkers deelgenomen aan het onderzoek (82,7% in 2018). Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.



MTO 2019



MTO 2018

De belangrijkste 3 punten van trots zijn:

1. Organisatie waardeert haar medewerkers
2. Leidinggevende motiveert in werk
3. Vertrouwen in direct leidinggevende

De belangrijkste 3 verbeterpunten zijn:

1. Kans krijgen tot presteren
2. Open communicatie medewerkers-MT
3. MT weet wat er op de werkvloer leeft.

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

De rode draad die uit beide metingen naar voren komt is de behoefte aan verbinding binnen de organisatie. Wij zien dat de samenwerking tussen teams en afdelingen lager is dan de benchmark en lager dan de vorige meting (horizontale verbinding). Hetzelfde geldt voor de verbinding met het MT dat ook onder de benchmark ligt en wat ook lager is dan tijdens de vorige meting (de verticale verbinding). Wij hebben het idee dat inzetten op een beter gevoel van saamhorigheid ook voor meer betrokkenheid en bevoegenheid bij de medewerkers zal zorgen. Het is interessant om te zien of bij het komende onderzoek in 2020 dit verbeterd is, of dat er een belangrijke ontwikkelstap ligt voor de organisatie en de medewerkers.

In 2020 zal er een vervolgmeting plaatsvinden om zo te meten of er verbeteringen en veranderingen zichtbaar zijn.

Leiderschapstraject

In 2019 heeft het MT maandelijks een intervisiebijeenkomst gehad in het kader van het leiderschapstraject. Tevens heeft het MT met de leidinggevenden een tweedaagse intervisie gehouden. Daarin heeft het team zich over de volgende vragen gebogen:

- Wat zien we in de MTO uitkomsten?
- We hebben onszelf de vraag gesteld: 'zijn we één team?' en 'Hoe vinden we elkaar?'
- We hebben ons de vraag gesteld: 'Waar staan we nu als Bo-Ex, boeken we voldoende voortgang en doen we de goede dingen?'

De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

- Wij geven coachend leidinggeven meer vorm en inhoud.
- Wij zijn gelijkgestemd en hebben een gelijke focus voor Bo-Ex.
- We hebben er vertrouwen in dat we met dit team samen met de organisatie verder ontwikkelen.
- Alle medewerkers van Bo-Ex werken in verschillende rollen aan één doel en één gezamenlijk belang.
- We hebben als organisatie de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet en we zien dat initiatief, openheid en samenwerken groeien.
- We blijven op deze weg verder gaan als organisatie.
- We kunnen met nog meer plezier en enthousiasme werken, is onze overtuiging. Dat geven we komende tijd als organisatie aandacht. En tegelijkertijd leren we van wat niet goed is gegaan en houden we focus door ook te begrenzen wat níet passend is.

Strategische personeelsplanning (SPP)

In de zomer zijn door HR bij de managers interviews afgenomen met betrekking tot de SPP. Naar aanleiding daarvan zijn drie onderdelen opgesteld:

1. Strategische personeelsplanning
2. Begroting SPP 2020-2023
3. Vlootschouw

De missie van HR is om te werken aan de bevoegenheid en het werkgeluk van medewerkers en een slagvaardig Bo-Ex. De speerpunten voor 2020 vanuit het strategisch HR-beleid zijn:

1. Vitaliteit (veerkrachtige en wendbare medewerkers).
2. Nieuwe gesprekscyclus (maximale ontwikkeling en prestaties van medewerkers).
3. Jaarlijkse vlootschouw (potentieel inzichtelijk maken en optimaal benutten).
4. Instroom, doorstroom en uitstroom proces verbeteren (juiste persoon, op het juiste momenten op de juiste plaats).

Bij de vlootschouw gaat het om een instrument dat inzichten oplevert voor interventies, organisatiegroei en ontwikkeling. Er is hierbij voor het eerst breder gekeken naar de vraag in hoeverre Bo-Ex toegerust is om invulling te kunnen geven aan de ondernemingskoers. Dit zal een jaarlijks terugkerende exercitie worden.

In 2019 is opnieuw deelgenomen aan de landelijke vitaliteitsweek. Medewerkers konden deelnemen aan verschillende workshops waaronder vitaliteit, stoelyoga, officegym en een oosterse gevechtssport. Daarnaast werd er dagelijks 'geplankt', gewandeld en gefietst tijdens de lunch. Verder kregen medewerkers in deze week praktische tips over voeding, slaap en ontspanning op het werk. Tevens werd er fruit en gezonde smoothies aangeboden en het gebruik van bedrijfsfitness is extra gestimuleerd.

Strategisch Communicatiebeleidsplan

Eind 2019 is het strategisch communicatie-beleidsplan 'Regie nemen en ondersteunen' afgerond. Hierin is voor de eerstkomende vier jaren het communicatiebeleid, de stijl en middelen alsmede de borging binnen de organisatie aan de orde gekomen. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Bouwen aan het versterken van ons imago;
- Het vergroten van de tevredenheid van onze huurders;
- Meer betrokkenheid van onze medewerkers.

Structuur en middelen

| In 2019 richtten wij ons met de volgende activiteiten en resultaten op het verbeteren van de informatievoorziening en – intern afgestemd – strategische ICT-keuzes | Realisatie |
|--|------------------|
| Als onderdeel van de uitwerking van onze visie op de dienstverlening zal in het eerste halfjaar van 2019 een klantportaal (HCC) worden geïmplementeerd | Gerealiseerd |
| In de tweede helft van 2019 wordt de vereiste 'release 2017' geïmplementeerd | Niet uitgevoerd. |

Informatisering & automatisering

Release 2019

Gedurende het jaar is besloten om de release 2017 niet in 2019 te gaan implementeren. Gezamenlijk is besloten om in om in 2020 release 2017 en release 2019 in één keer uit te voeren. Daarvoor is eind 2019 met de voorbereidende werkzaamheden gestart. De implementatie zal een klein half jaar in beslag nemen. De reden voor het doorschuiven lag in het gebrek aan capaciteit bij de leverancier en het feit dat wij intern al een relatief zwaar implementatietraject hadden met de HCC (IRIS).

HCC: IRIS

Op grond van de visie op de dienstverlening is er voor gekozen om een Huurder Contact Centrum (HCC) in te gaan richten. Daarvoor is – na een zeer uitgebreide selectietraject – de keuze gevallen op het pakket IRIS van Kubion. Het HCC als software moet worden gezien als een motor, de wijze waarop wij daar zelf mee omgaan zal de belangrijkste succesfactor vormen. Eind 2018 zijn de eerste uitvoeringshandelingen verricht en medio juli 2019 is het HCC opgeleverd.

Informatievoorziening

Gedurende 2019 is verder gewerkt aan de afronding van de sturingsrapportages die onderdeel uitmaken van de informatievoorziening binnen Bo-Ex. Als leidend uitgangsprincipe worden de standaard rapporten genomen. De volgende rapportages zijn reeds werkend c.q. opgeleverd:

- Leegstand
- Passend toewijzen
- Incasso
- Niet planmatig onderhoud
- Huursombenadering.

Voor 2020 is besloten om Power BI te gaan gebruiken. Dit vormt mede een onderdeel van de Release 2019.

Processen

In 2019 is door middel van Lean sessies het proces van afrekening van servicekosten verder geoptimaliseerd. Met de processen van factuurverwerking (crediteuren) en het mutatieonderhoud is eind 2019 gestart. Dit zal in 2020 worden vervolgd.

Aedes-Benchmark (over 2018)

De Aedes-benchmark 2019 onderscheidt vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Elk prestatieveld bestaat uit één of meerdere deelscores.

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

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-------|------|------|------|------|------|
| Score | CC | CB | CB | CA | BA |

| Resultaten | 2019 | | | 2018 | | |
|--|---------|---------------|-----------|----------|---------------|-----------|
| | Bo-Ex | Gemidd sector | Uw letter | Uw score | Gemidd sector | Uw letter |
| Benchmarkpositie | | | CC | | | CB |
| Prestatieveld Huurdersoordeel | | | C | | | C |
| Nieuwe huurders | 7,2 | 7,7 | C | 7,0 | 7,5 | C |
| Huurders met reparatieverzoek | 7,0 | 7,6 | C | 7,3 | 7,5 | C |
| Vertrokken huurders | 6,9 | 7,5 | C | 7,2 | 7,4 | C |
| Prestatieveld Bedrijfslasten | | | | | | |
| Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten | € 968 | € 785 | C | € 850 | € 764 | B |
| Prestatieveld Duurzaamheid | 1,51 | 1,5 | B | 1,6 | 1,65 | A |
| Prestatieveld Onderhoud & Verbetering | € 2.503 | € 2.372 | B | € 2.466 | € 2.244 | B |
| Prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid | | | C | | | B |

Het rood-oranje tabelletje toont dat Bo-Ex daalt in de Aedes Benchmark. Beschouwing van de onderliggende informatie toont dat onze bedrijfslasten toenemen terwijl het branchegemiddelde lager wordt. Het prestatieveld Onderhoud & Verbetering toont het gemiddelde van 2017 t/m 2019 en is verklaarbaar door de vele onderhoudsinvesteringen die wij de laatste jaren hebben uitgevoerd. De waardering voor onze kwaliteit van dienstverlening (meetjaar 2019) neemt af. Het totaalbeeld bevalt ons niet, vandaar dat wij inzetten op verbetering van alle prestatievelden.

Bestuur

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

Werkorganisatie

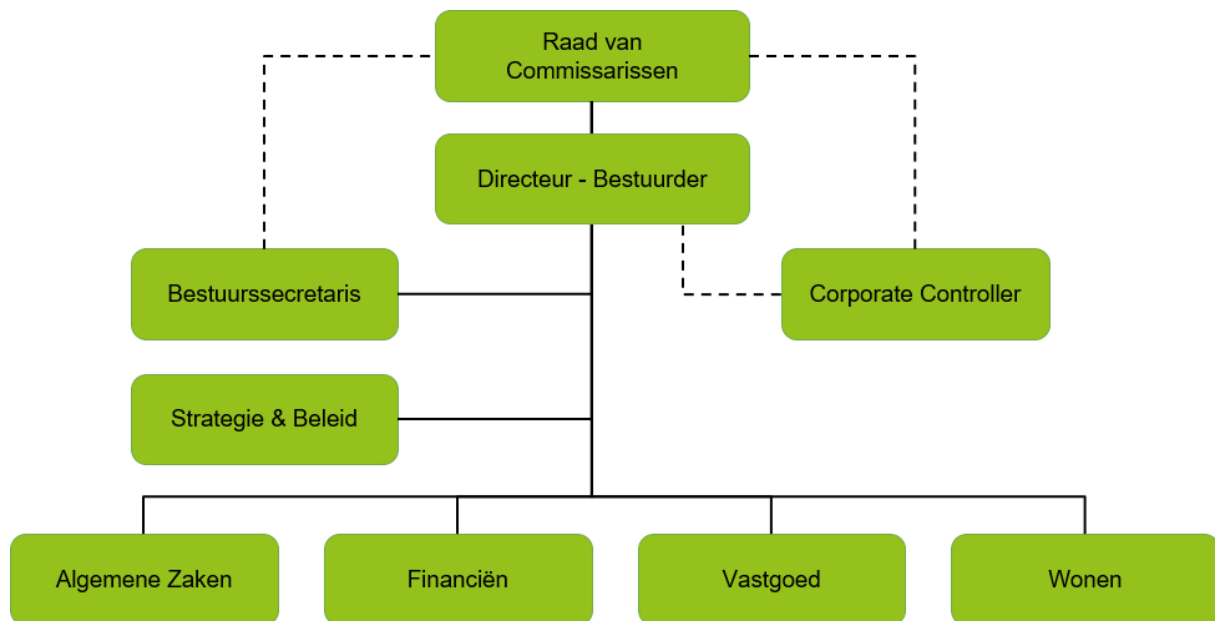
De organisatie van Bo-Ex is opgebouwd uit vier afdelingen. Dat zijn ultimo 2019 de afdelingen Algemene Zaken, Financiën, Vastgoed & Ontwikkeling en de afdeling Wonen. Verder kent de organisatie nog een stafafdeling Strategie & Beleid welke direct onder het Bestuur valt.

Het managementteam bestond per 31 december 2019 uit:

| | |
|--|------------------------|
| Mevr. Heilbron M.B., drs. | Manager Wonen |
| Dhr. Kerlien, H., mr. | Manager Algemene Zaken |
| Dhr. Schols, S.F.C., ir. tot 1 juni 2019 | Manager Vastgoed |
| Dhr. Heuvel R.H van den, vanaf 1 juni 2019 | Manager Vastgoed |
| Dhr. Ven, J.T.R.M., van der, QC | Manager Financiën |

In de opzet van de werkorganisatie zelf is gedurende 2019 geen wijziging opgetreden.

De organisatiestructuur van Bo-Ex is gedurende 2019 niet gewijzigd. Bo-Ex kent de volgende organisatiestructuur:



Mede op grond van de in 2018 en 2019 opgedane ervaringen is er voor gekozen om samen met de corporaties Provides en Het Gooi & Omstreken een gezamenlijke Corporate Controller per 01-01-2020 te werven. De Corporate Controller is, vanuit praktische overwegingen, in dienst bij Bo-Ex.

11. Governance

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

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten op | Realisatie |
|---|--------------|
| In het kader van de basis op orde zal worden gestart met het proces 'afrekening Service en verbruik'. Daartoe zal – eveneens voor de latere processen – een 'Proceskamer' worden ingericht waar een continue testomgeving beschikbaar is. | Gerealiseerd |
| We werken de informatievoorziening, waaronder de bestaande sturingsrapportages, verder uit en borgen de kwaliteit in een informatiereglement. | Loopt |
| De aantoonbaarheid van risicobeheer is in 2018 gerealiseerd. In 2019 leveren wij de aantoonbaarheid van onze risicobereidheid. | Gerealiseerd |

Toelichting:

- Ter voorbereiding van Release 19, zie pagina 46, is een proceskamer ingericht en operationeel.
- De kwaliteit van de informatievoorziening is opgepakt door een nieuwe daartoe benoemde functionaris.
- De aanpassing van de rapportages en het proces van totstandkoming daarvan wordt in 2020 uitgewerkt.

Interne controle

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

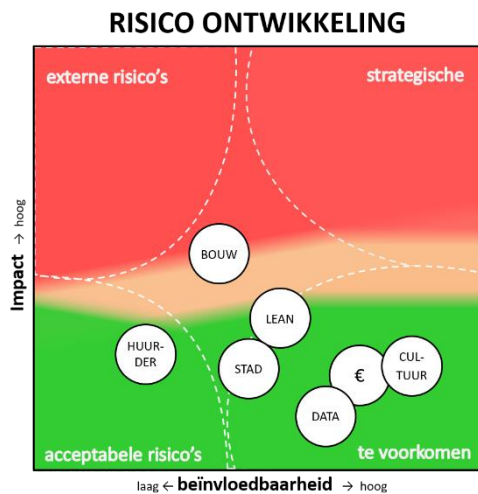
1^{ste} lijn: dagelijkse operatie, management en directeur-bestuurder,

2^{de} lijn: bestuurssecretaris en controllers

3^{de} lijn: corporate controller.

Begin 2018 is een externe businesscontroller benoemd ter invulling van de onafhankelijke controlefunctie die wetgever vereist. Halverwege 2018 is samenwerking gezocht met de regionale collega corporatie Provides om gezamenlijk een Corporate Controller te werven. De werving startte eind 2018 en ingeschat werd dat de functionaris in mei 2019 zou starten. Dat lukt niet, de kwaliteit van de sollicitanten bleek onder de maat. De werving startte opnieuw met Provides en met collega corporatie Het Gooi en Omstreken uit Hilversum. Na een intensief traject is de corporate controller geworven om in gezamenlijkheid de functie van onafhankelijk controller te zijn voor drie corporaties. De corporate controller heeft per 01-01-2020 een arbeidsrelatie met Bo-Ex. Er is een detacheringsovereenkomst met Provides en Het Gooi en Omstreken.

Risicomanagement



De afbeelding toont de strategische risico's waarop de bestuurder en MT acteren, stand december 2019.

Een vermeldenswaard resultaat blijkt uit ons streven naar een klimaat van voortdurende verbetering, in de grafiek aangeduid met LEAN. De leidinggevendenden geven verschillende waarderingen. Uit de gesprekken blijkt dat uit de aard van de leidinggevende, de ontwikkeling die de afdeling doormaakt(e) en de fase waarin de ontwikkeling verkeert. Voortdurende verbetering is benoemd als een cultuuraspect en het komende jaar wordt dit organisatie breed opgepakt.

Onderstaand een greep uit de veelheid van growing concern ambities. In tabelvorm voor de hierboven genoemde thema's:

| Thema | Stip in 2023 | Risico (gebeurtenis(sen)) | Huidige maatregelen | Aanvullende maatregelen |
|---|--|---|---|--|
| 1. Onze bouwambitie (Bouw) | Meegroeien met de stad naar rato 17% aandeel. | Er zijn geen locaties en anders slaagt Bo-Ex er niet in te concurreren op de markt. | Lobby bij gemeente werkt uit in Prestatieafspraken. Acquisitieteam ingericht. Keuzes gemaakt waar we ons <u>niet</u> op richten. | Positie claimen bij gemeente. De eigen woongebouwen transformeren, eigen locaties verdichten. Personeelsbestand aanvullen en kwaliteit verbeteren. |
| 2. Voortdurend verbeteren (Lean) | Bo-Ex is een innovatieve netwerkorganisatie. | De kernwaarden worden genegeerd. De persoonlijke visie prevaleert. | Casuïstiek breed bespreken. LEAN-traject gestart. | LEAN-traject verbreden. Procesbeschrijvingen toetsen. Control plan en auditplan actualiseren. |
| 3. We staan naast de huurder (Huurder) | Hogere waardering in dienstverlening. | Er zijn geschillen met huurders. | Medewerkers hebben de bevoegdheid om zelf oplossend te handelen. | Elkaar laten zien hoe casuïstiek is opgelost. Breed communiceren en koppelen aan de kernwaarden. |
| 4. De inclusieve stad (Stad) | Er is ruimte voor zelfbeheer. Samenwerking met sociale partners. | De gemeente neemt geen regie. Het wordt als taak van Bo-Ex bestempeld. | Sociaal buurtbeheerders zijn benoemd. Netwerk met sociale instanties wordt uitgebreid. | Inspanningen van onze sociaal buurtbeheerders en de resultaten daarvan breed uitmeten. Andere buurten wijzen op de goede voorbeelden. |
| 5. Financiële continuïteit (€) | Alle plannen moeten betaalbaar zijn en blijven. | Financiële druk neemt toe, de investeringscapaciteit neemt af. | Veel en vaak financiële scenario's maken bij elk voorgenomen besluit. Scenariomethodiek sneller maken met PAM (portefeuille assetmanagement tool). Kasstroom-ontwikkeling streng monitoren. | |

| Thema | Stip in 2023 | Risico (gebeurtenis(sen)) | Huidige maatregelen | Aanvullende maatregelen |
|---|-------------------------------------|--|--|---|
| 6. Onze data op orde (Data) | Datacommitment en datakwaliteit. | De informatie is fout, de waarde is waardeloos. | Datamanager geworven, informatiestrategie wordt opgezet. | Data-definities uitwerken. Stuurrapportage-werkgroepen doorpakken bij implementatie van R19 |
| 7. We werken conform de drie kernwaarden (Cultuur) | Een klimaat van continu verbeteren. | De medewerkers handelen autonoom vanuit een persoonlijke visie / beleving. | Bespreking in afdelingsoverleggen. Voorbeelden en casuïstiek tijdens medewerkers-bijeenkomsten. Een op een gesprekken / bilateraal tjes. | Medewerkers verleiden om casuïstiek te leveren. Bewust interviews afnemen. Nieuwe medewerkers inwerken in onze kernwaarden. Ook de tijdelijke / ingehuurde. Zij stellen de nieuwsgierige vragen en geven heldere beschouwingen. |

COVID 19

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden (22 juni 2020) kunnen wij onze haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwachten wij de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

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

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

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

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

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

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

Compliance

Samen met de nieuwe corporate controller (indiensttreding 01-01-2020) is afgesproken om het onderwerp compliance komend jaar actief op te pakken. Beginnend met een scan (waar staan we?). Vervolgens zal het onderwerp op een gestructureerde manier in de organisatie worden ingebed.

Integriteit

In het voorjaar van 2019 is een melding van vermoeden van een misstand gedaan. Een onafhankelijk bureau heeft dit onderzocht en een rapport geleverd.

Aanbevelingen zijn overgenomen door het MT. Belangrijkste conclusies is dat er geen sprake is van een misstand of schending van de integriteit. Er was echter wél sprake van een ongewenste belangenverstremming. We hebben organisatorische maatregelen genomen om de belangenverstremming ongedaan te maken. Daarnaast zijn geen nieuwe meldingen geweest.

In het vierde kwartaal is het vernieuwde integriteitsprotocol door het MT vastgesteld en ook met de OR is hier nadrukkelijk over gesproken. Aan de hand van themabijeenkomsten, gesprekken in de teams en expliciete aandacht bij indiensttreding voor het onderwerp, agenderen wij integriteitsdilemma's in de organisatie. Het komend jaar gaan we dit verder implementeren.

12. Financiële continuïteit

Wij zetten ons vermogen zo optimaal mogelijk in en om onze DAEB en niet-DAEB activiteiten te kunnen uitoefenen zorgen wij voor voldoende financiële middelen.

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

| In 2019 richtten we ons op de volgende activiteiten en resultaten op waarborging van de financiële continuïteit en versterking van financial control. | Realisatie |
|---|--------------------|
| Wij zetten de benodigde capaciteit in op de verbeterpunten van het primaire systeem (DE), Release 2017 en efficiëntere werkprocessen bij de afrekening van Stook en Servicekosten en de totstandkoming van Tertiaalrapportages. Hiervoor wordt de LEAN-methodiek ingezet. | Deels gerealiseerd |
| Wij geven, samen met de onafhankelijke controlefunctie, invulling aan de 3 Lines of defence. | Loopt |
| Wij ontwikkelen, dan wel verbeteren, rapportages over KPI's en onderliggende bedrijfsprocessen. | Niet gerealiseerd |

Toelichting:

- De verbeterpunten van het primaire systeem worden meegenomen in Release 19.
- Proces van afrekenen servicekosten is geoptimaliseerd.
- De aanpassing van de rapportages en het proces van totstandkoming daarvan wordt in 2020 uitgewerkt.
- 3 lines of defence -model wordt in 2020 ingevuld.

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

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

Uitmo 2019 voldoen we aan de financiële kengetallen van de Aw en het WSW.

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

Externe toezichhouders

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

Autoriteit woningcorporaties

In de brief van 27 november 2019 geeft de Aw haar oordeel over staatsteun, passendheid, huursom, WNT en overcompensatie over verslagjaar 2018.

In de brief is aangegeven dat Bo-Ex voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, de bepalingen in het kader van de huursombenadering, de WNT, overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

De Aw geeft in de brief aan dat Bo-Ex niet voldoet aan de passendheidsnorm. Deze conclusie is gebaseerd op onjuiste gegevens. Bo-Ex voldoet aan de passendheidsnorm en zal deze omissie in overleg met de accountant corrigeren.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft in haar brief van 19 augustus 2019 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2019 tot en met 2021 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 2019 tot en met 2021, zoals dat is ingediend middels de dPi2018.

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

De borgbaarheidsverklaring is door het WSW in haar brief van 19 augustus 2019 afgegeven. Dit betekent dat Bo-Ex gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Bo-Ex voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan Bo-Ex als deelnemer.

In de brief van 16 januari 2020 heeft het WSW haar oordeel weergegeven over de business risks van Bo-Ex. Bo-Ex blijft voor WSW een corporatie met een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

Financieel beheer

Financieel beheer is het geheel van maatregelen, voorzieningen en regels voor het opstellen, verwerken, vastleggen en controleren van de uitgaven, de verplichtingen en de ontvangsten.

De planning en control cyclus is een belangrijk aspect van de financiële beheersmaatregelen. De planning en control cyclus bestaat uit de meerjarenbegroting, de jaarbegroting, de tertiaal- en tweemaandsrapportage en de jaarrekening.

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

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

Het vastgoed in exploitatie is in de jaarrekening 2019 gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Bij de waardering van het vastgoed wordt een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen, of, indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde in het doorexploteerscenario.

De totale omvang van het vastgoed in exploitatie is met € 190,0 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.455,7 miljoen. Dit is een waardegroei van 15,0%.

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

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. Per 31 december 2019 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering € 899 miljoen (31-12-2018 € 731 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Bo-Ex. Dit komt tot uitdrukking in de afslagen van de marktwaarde in verhuurde staat om tot de beleidswaarde te komen. Dit betreft:

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

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

Het bestuur van Bo-Ex heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De schatting ligt in lijn met het verschil tussen beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 726 miljoen. Dit verschil is als volgt onderverdeeld:

| | 2019 | 2019 | 2018 | 2018 |
|---------------------------------------|-----------|---|------------------|---|
| | | t.o.v. van marktwaarde in verhuurde staat | | t.o.v. van marktwaarde in verhuurde staat |
| x € 1.000 | | | | |
| Marktwaarde in verhuurde staat | 1.455.708 | | 1.265.683 | |
| Beschikbaarheid | 5.100 | 0,35% | - 66.737 | - 5,27% |
| Betalbaarheid | - 533.856 | - 36,67% | - 358.239 | - 28,30% |
| Kwaliteit | - 94.766 | - 6,51% | - 43.441 | - 3,43% |
| Beheer | - 102.707 | - 7,06% | -154.509 | - 12,21% |
| Beleidswaarde | 729.479 | 50,11% | 642.757 | 50,78% |

Dit betekent dat circa 49,9% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de waarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

De beleidswaarde is ten opzichte van 2018 met circa € 88 miljoen gestegen. Voor een bedrag van circa € 68 miljoen wordt dit veroorzaakt door gewijzigde definities voor onderhoud en beheer.

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

DAEB en niet-DAEB geconsolideerd

| Omschrijving | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Marktwaarde in verhuurde staat | 1.455.708 | 1.265.683 |
| Beleidswaarde | 729.479 | 642.757 |
| Leegwaarde | 1.967.365 | 1.737.264 |

- De marktwaarde in verhuurde staat van het totale bezit is 74,0% (2018: 72,9%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 37,1% (2018: 37,0%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt respectievelijk € 1.075 miljoen en € 349 miljoen (2018: marktwaarde in verhuurde staat € 899 miljoen, beleidswaarde € 277 miljoen).
- De solvabiliteit 41,0% (2018: 37,0%)

DAEB

| Omschrijving | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Marktwaarde in verhuurde staat | 1.367.542 | 1.184.676 |
| Beleidswaarde | 646.572 | 586.473 |
| Leegwaarde | 1.872.496 | 1.647.750 |

- De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit is 73,0% (2018: 71,9%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 34,5% (2018: 35,6%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt voor het DAEB bezit respectievelijk € 1.010 miljoen en € 289 miljoen (2018: marktwaarde in verhuurde staat € 842 miljoen, beleidswaarde € 289 miljoen).
- De solvabiliteit 37,2% (2018: 33,0%)

Niet-DAEB

| Omschrijving | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Marktwaarde in verhuurde staat | 88.165 | 81.007 |
| Beleidswaarde | 82.907 | 56.283 |
| Leegwaarde | 94.869 | 89.514 |

- De marktwaarde in verhuurde staat van het niet-DAEB bezit is 92,9% (2018: 90,5%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 87,4% (2018: 62,9%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt voor het niet-DAEB bezit respectievelijk € 65 miljoen en € 60 miljoen (2018: marktwaarde in verhuurde staat € 58 miljoen, beleidswaarde € 33 miljoen).
- De solvabiliteit 72,2% (2018: 56,3%)

Jaarresultaat 2019

De onderstaande tabel toont de resultaten over 2019 en de vergelijkende cijfers over 2018. Voorts zijn de cijfers volgens de begroting 2019 weergegeven.

| (x € 1.000) | Realisatie 2019 | Begroting 2019 | Verschil begroting / realisatie 2019 | Realisatie 2018 |
|--|--------------------|-------------------|---|--------------------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 24.093 | 26.429 | - 2.336 | 26.576 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.130 | 1.026 | 104 | 1.207 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 154.987 | 1.224 | 153.763 | 122.209 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 156 | 174 | -18 | 130 |
| Overige organisatiekosten | - 2.003 | -2.441 | 438 | - 2.517 |
| Leefbaarheid | - 1.070 | - 1.128 | 58 | - 1.192 |
| Saldo financiële baten en lasten | - 13.893 | -14.590 | 697 | - 14.173 |
| Resultaat voor belastingen | 163.401 | 10.694 | 152.707 | 132.239 |
| Belastingen | 12.599 | - | 12.599 | - 10.600 |
| Resultaat na belastingen | 175.999 | 10.694 | 165.305 | 121.639 |

Het verslagjaar is afgesloten met een resultaat van € 176 miljoen na belastingen. In vergelijking met het jaar 2018 is het jaarresultaat na belastingen met € 54 miljoen gestegen.

In vergelijking met de begroting van 2019 is het jaarresultaat na belastingen € 165 miljoen hoger uitgekomen. Het begrotingsverschil wordt met name veroorzaakt door de waardeverandering van de vastgoedportefeuille, netto gerealiseerd resultaat exploitatie vastgoedportefeuille en de belastingen.

Toelichting op het resultaat.

| (x € 1.000) | Realisatie 2019 | Begroting 2019 | Verskil begroting / realisatie 2019 | Realisatie 2018 |
|--|--------------------|-------------------|---|--------------------|
| Huuropbrengsten | 59.224 | 59.885 | - 661 | 58.622 |
| Opbrengst servicecontracten | 4.110 | 4.054 | 56 | 3.639 |
| Lasten servicecontracten | - 4.427 | - 4.370 | - 57 | - 3.797 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | - 5.976 | - 5.440 | - 536 | - 5.389 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | - 18.219 | - 17.278 | - 941 | - 16.362 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | - 10.619 | - 10.422 | - 197 | - 10.137 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 24.093 | 26.429 | -2.336 | 26.576 |

Huuropbrengsten

De totale huuropbrengsten, na aftrek van de derving, nemen in vergelijking tot het voorgaande jaar toe met € 0,6 miljoen. De jaarlijkse huurstijging over het totale bezit per 1 juli 2019 bedroeg 1,81% (vorig jaar 1,67%). De huurderving van € 0,3 miljoen vanwege leegstand en oninbaarheid was gelijk aan vorig jaar. In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,97% (2018: 1,86%).

Opbrengsten-/ lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| (x € 1.000) | Realisatie 2019 | Begroting 2019 | Verskil begroting/ realisatie 2019 | Realisatie 2018 |
|---------------|--------------------|-------------------|--|--------------------|
| Totaal | 5.976 | 5.440 | - 536 | -5.389 |

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

Bij Bo-Ex waren in 2019 gemiddeld 90,0 fte's in dienst (2018: 89,1).

Lasten onderhoudsactiviteiten

| Lasten onderhoudsactiviteiten x € 1.000 | Realisatie 2019 | Begroting 2019 | Verschil begroting / realisatie 2019 | Realisatie 2018 |
|--|--------------------|-------------------|---|--------------------|
| Planmatig onderhoud | 7.713 | 8.538 | 825 | 7.587 |
| Serviceonderhoud | 1.992 | 1.630 | -362 | 1.814 |
| Mutatieonderhoud | 1.219 | 825 | - 394 | 1.181 |
| Contractonderhoud | 1.357 | 1.295 | - 62 | 1.212 |
| Overig onderhoud | 2.475 | 1.660 | - 815 | 1.231 |
| Onderhoud intern uitgevoerd | -503 | -652 | - 149 | -544 |
| Toegerekende organisatiekosten | 3.966 | 3.982 | 16 | 3.881 |
| | 18.219 | 17.278 | 941 | 16.362 |

De onderhoudslasten zijn € 1,8 miljoen hoger dan het voorgaand jaar. Ten opzichte van de begroting zijn de onderhoudslasten € 0,9 miljoen hoger. 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, de verhuurderheffing en verzekeringskosten.

De gemeentelijke heffingen (WOZ belasting, rioolheffing en waterschapslasten) bedragen totaal € 3,6 miljoen (2018: € 3,4 miljoen) en 6,1% van de huuropbrengsten (2018: 5,9%).

De verhuurderheffing bedraagt € 6,7 miljoen (2018: € 6,3 miljoen). Deze heffing bedraagt 11,3% van de huuropbrengsten (2018: 10,7%). De saneringsheffing is in 2019 nihil (2018: € 0,6 miljoen).

Het totaal aan gemeentelijke heffingen en verhuurderheffing 17,4% van de huuropbrengsten (2018: 16,6%)

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkopen bedroegen in 2019 (bruto) € 6.248.000 voor 20 huurwoningen aan natuurlijke personen (2018: € 4.709.300 voor 17 woningen). In de begroting was de verkoop van 20 huurwoningen opgenomen voor een (bruto) bedrag van € 5.409.000.

De gemiddelde verkoopprijs van de woningen bedroeg € 312.400 (2018: € 277.018). Het verschil met de begroting is ontstaan door verkoop van andere type eenheden dan begroot met afwijkende verkoopprijs, afdrachtkosten aan de gemeente voor bestemmingswijziging en boekwaarde.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| Waardeverandering vastgoed x € 1.000 | Realisatie 2019 | Begroting 2019 | Vershil begroting/ realisatie 2019 | Realisatie 2018 |
|---|-----------------|----------------|--|-----------------|
| Overige waardeveranderingen | - 22.770 | -27.601 | 4.831 | - 32 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 176.693 | 28.825 | 147.868 | 121.746 |
| Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 1.064 | 0 | 1.064 | 495 |
| Totaal | 154.987 | 1.224 | 153.763 | 122.209 |

Het resultaat komt door een combinatie van afwaardering van projectinvesteringen, de niet gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed in exploitatie en waardeverandering van vastgoed bestemd voor verkoop. De afwaardering vindt plaats op basis van de projectenkalender. In de begroting is rekening gehouden met de investeringsbedragen, in de jaarrekening met het investeringsbedrag en de mutatie in de marktwaarde. In de specificatie van het getal van de overige waardeveranderingen wordt dit ook zichtbaar. Dus enerzijds afwaardering van andere projecten, anderzijds de mate van afwaarderen als verschil tussen begroot en werkelijk.

De waardeverandering van het bestaande vastgoed in exploitatie wordt in FMP op het moment van de opmaak van de begroting met de dan bekende parameters doorgerekend. Dit leidt al jaren tot een beperkte waardestijging in de begroting. In werkelijkheid wordt met het nieuwe Handboek en de nieuwe parameters gerekend en de uitkomst van de full taxaties. Al jaren wordt een hogere waardestijging gerealiseerd. De voorspelbaarheid is lastig.

De waardeverandering van de woningen die op 31-12 leegstaan voor verkoop wordt niet begroot.

| Overige waardeveranderingen x € 1.000 | Realisatie 2019 | Begroting 2019 | Vershil begroting/ realisatie 2019 | Realisatie 2018 |
|---|-----------------|----------------|--|-----------------|
| Vorbereidingskosten | -345 | -625 | 280 | - 438 |
| Livingstonelaan IV | -598 | | -598 | 0 |
| Henriëtedreef | -2.644 | -2.829 | 185 | 0 |
| Livingstonelaan III | | | | - 345 |
| Columbuslaan III | | -3.504 | 3.504 | |
| Reitdiepstraat | | -4.851 | 4.851 | |
| Ivoordreef | | -4.121 | 4.121 | |
| Hoograven | | | | 1.303 |
| Van der Waalsstraat / Van Humboldtstraat | 122 | | 122 | - 343 |

| Overige waardeveranderingen x € 1.000 | Realisatie 2019 | Begroting 2019 | Vershil begroting/ realisatie 2019 | Realisatie 2018 |
|--|-----------------|----------------|--|-----------------|
| Stanleylaan | | | | - 80 |
| Lombok | - 15.537 | - 6.420 | - 9.117 | 0 |
| Rembrandtkade | -4.449 | - 4.795 | 346 | |
| Logeerwoningen en overig | 681 | - 456 | 1.137 | - 129 |
| Totaal | -22.770 | -27.601 | 4.831 | -32 |

In 2019 zijn door de Raad van Commissarissen de investeringsvoorstellen goedgekeurd voor 84 woningen Rembrandtkade (€ 4.828.000), 58 woningen Henriëttedreef (€ 5.687.000), Kanaalstraat 173 (€ 1.175.000) en 353 woningen Lombok (€ 39.335.000). In de begroting is uitgegaan van een gefaseerde besluitvorming voor Lombok. In 2019 is het besluit genomen voor de totale ingreep.

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

Dit heeft betrekking op de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille. Voor de gehanteerde berekeningsmethodiek wordt verwezen naar de passage in de Toelichting behorende tot de jaarrekening 2019.

Een groot deel van het in 2019 geboekte resultaat bestaat uit niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed (€ 178 miljoen). Deze waardeveranderingen worden veroorzaakt door toepassing van de in het handboek modelmatig waarden opgenomen parameters en uitgangspunten die niet door Bo-Ex beïnvloed kunnen worden en ontwikkelingen in de markt. Ten opzichte van de marktwaarde vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop ultimo 2018 stijgt deze ultimo 2019 met ruim 15,2%.

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten bedragen € 2,0 miljoen en betreft met name de bijdrageheffing Aw, kosten bestuur en intern toezicht, jaarverslaglegging, control, portefeuillestrategie. Deze kosten zijn € 0,5 miljoen lager dan voorgaand jaar door het achterwege blijven van de saneringsbijdrage in 2019.

Leefbaarheid

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

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de rentebaten en -lasten bedraagt in 2019 € 13,9 miljoen en is € 0,3 miljoen lager dan het voorgaande boekjaar. In 2019 is de leningportefeuille gewijzigd. Ten opzichte van de begroting komen de financieringslasten € 0,7 miljoen lager uit.

Belastingen

De verwerking van de mutatie in actieve en passieve latenties leidt tot een positief resultaat van € 12,6 miljoen in 2019.

In de resultatenrekening is opgenomen het resultaat van de fiscale consequenties van toekomstige verplichtingen en schulden. De acute belasting van boekjaar 2019 is nihil.

13. Treasury

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

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

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

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

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

Bo-Ex laat zich adviseren door een onafhankelijk treasury adviesbureau.

Risico's

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

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

Renterisico

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 2019 bedraagt 12,81% (2018: 3,05%).

Liquiditeitsrisico

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

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

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 19 augustus 2019 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2019 tot en met 2021 vastgesteld. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan door het WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Het borgingsplafond van Bo-Ex is vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte

Tegenpartij-*risico*

Bij het aangaan van financiële transacties loopt

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

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

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

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

Administratieve organisatie

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

Leningportefeuille

De leningportefeuille kende in 2019 het volgende verloop:

(x € 1.000,-)

| | |
|------------------|---------|
| Stand begin 2019 | 360.796 |
| Aflossing | -26.200 |
| Opname lening | 41.000 |
| Stand eind 2019 | 375.596 |

De leningenportefeuille bestaat geheel uit geborgde leningen. In 2019 is een roll-over lening afgelost en zijn twee nieuwe roll-over leningen aangetrokken van elk € 10,0 miljoen. Hiervan is ultimo 2019 € 17,0 miljoen opgenomen (2018: 2,2 miljoen).

Van het leningbedrag van € 375,6 miljoen wordt in 2020 volgens schema € 24 miljoen afgelost.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 9,9 jaar (2018: 10,2 jaar).

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningportefeuille in 2019 bedraagt 3,84% (2018: 4,03%).

De duration bedraagt 8,6 jaar (2018: 8,7 jaar).

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 500,1 miljoen (2018: € 468,3 miljoen) inclusief het opgenomen deel van de roll-over lening(en).

Verdeling in % van leningenportefeuille naar rentepercentage per ultimo jaar.

| Rentepercentage | 2019 | 2018 |
|-----------------|------|------|
| 0,0 < 4,0 | 70,2 | 69,0 |
| 4,0 – 4,99 | 23,1 | 24,1 |
| 5,0 – 5,99 | 6,7 | 6,9 |

Beleggingsportefeuille

Bo-Ex kent in 2019 geen beleggingen.

Bo-Ex beschikt niet over derivaten.

Financiële positie

Wij voldoen aan de normen van de externe toezichhouders. De uitkomst van de ICR onder de signaleringsgrens is een tijdelijke situatie. In volgende jaren stijgt de ICR boven de interne signaleringsgrens. Het WSW hanteert identieke normen als de Aw. In de tabel zijn de normen en definities uit 2019 gebruikt.

DAEB

| Ratio | Realisatie Bo-Ex | Aw norm | Signaleringsgrens Bo-Ex |
|---------------|------------------|----------------|-------------------------|
| Loan to Value | 54,8% | maximaal 75,0% | maximaal 72,5% |
| ICR | 1,5 | minimaal 1,4 | minimaal 1,6 |
| Solvabiliteit | 37,2% | minimaal 20,0% | minimaal 25,0% |
| Dekkingsratio | 33,4% | maximaal 70,0% | - |

Niet-DAEB

| Ratio | Realisatie Bo-Ex | Aw norm | Signaleringsgrens Bo-Ex |
|---------------|------------------|----------------|-------------------------|
| Loan to Value | 25,4% | maximaal 75,0% | minimaal 72,5% |
| ICR | 2,7 | minimaal 1,8 | minimaal 2,0 |
| Solvabiliteit | 72,2% | minimaal 40,0% | - |
| Dekkingsratio | 23,9% | maximaal 70,0% | - |

De **onderpandratio** WSW bedraagt ultimo 2019 32,6% (2018: 37,0%). De grenswaarde voor deze ratio is 70%.

Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldsituatie af te lossen.

Ontwikkeling van het vermogen

| Ontwikkeling van het vermogen | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| x € 1.000 | | |
| Herwaarderingsreserve | 899.306 | 659.336 |
| Overige reserves | 176.192 | 240.163 |
| Eigen vermogen einde boekjaar | 1.075.498 | 899.499 |

Kasstroomoverzicht 2019

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 | 2019 | 2018 |
|--|--------------|----------------|
| x € 1.000 | | |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 8.221 | 9.505 |
| Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten | -18.617 | - 18.999 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 14.796 | 13 |
| Netto kasstroom | 4.400 | - 9.481 |

De operationele inkomsten en de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit bedragen € 70,9 miljoen. Deze zijn als volgt besteed:

| Uitgaven in % en € van de operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
|--|--------------|---------------|---------------|----------------|
| | % | % | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen | 100,0 | 100,0 | 70.860 | 63.529 |
| Financieringslasten | 20,9 | 23,0 | - 14.839 | - 14.623 |
| Onderhoud | 18,3 | 20,4 | - 12.951 | - 12.960 |
| Personeelslasten | 10,8 | 10,1 | - 7.639 | - 6.451 |
| Heffingen | 9,5 | 11,1 | - 6.722 | - 7.030 |
| Investerings in bestaand bezit | 35,7 | 36,6 | - 25.286 | - 23.287 |
| Overige bedrijfslasten | 19,5 | 13,7 | - 13.819 | - 8.672 |
| Aflossing / Aantrekken lening | 20,9 | 0,0 | 14.796 | 13 |
| Vrije kasstroom | 6,2 | - 14,9 | 4.400 | - 9.481 |

Toekomstperspectief

De onderstaande gegevens zijn op basis van het Jaarplan 2020 en de dPi 2019. Het Jaarplan is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 25 november 2019. Uit berekeningen blijkt dat Bo-Ex in dit Jaarplan aan de gestelde normen voor de ICR, Loan to Value en Solvabiliteit voldoet. Ter vergelijking zijn de gegevens uit het Bestuursverslag 2018 en dPi 2018 toegevoegd.

| Heffingen x € 1.000 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Verhuurderheffing | 7.907 | 8.543 | 9.185 | 9.228 | 9.506 |
| Saneringsheffing | 559 | 567 | 578 | 590 | 602 |

| Heffingen Bestuursverslag 2018 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Verhuurderheffing | 7.134 | 7.198 | 7.560 | 7.475 |
| Saneringsheffing | 548 | 549 | 557 | 566 |

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

| DAEB beleidswaarde | Aw norm | Bo-Ex norm | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------|------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ICR | ≥ 1,4 | ≥ 1,6 | 1,7 | 1,9 | 2,1 | 1,8 | 2,0 |
| LtV | ≤ 85,0% | ≤ 72,5% | 64,5% | 73,6% | 74,7% | 73,5% | 73,5% |
| Solvabiliteit | ≥ 15,0% | ≥ 22,5% | 36,5% | 32,6% | 31,7% | 30,6% | 30,8% |
| Dekkingsratio | ≤ 70,0% | ≤ 70,0% | 30,2% | 34,5% | 34,8% | 33,8% | 33,4% |

| DAEB Beleidswaarde Bestuursverslag '18 | Aw norm | Bo-Ex norm | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------------|---------------|-------|-------|-------|-------|
| ICR | ≥ 1,4 | ≥ 1,6 | 1,8 | 1,9 | 1,9 | 1,6 |
| LtV | ≤ 75,0% | ≤ 72,5% | 68,8% | 73,4% | 74,8% | 74,8% |
| Solvabiliteit | ≥ 20,0% | ≥ 22,5% | 36,5% | 33,1% | 29,2% | 31,2% |
| Dekkingsratio | ≤ 70,0% | ≤ 70,0% | 33,2% | 35,4% | 35,9% | 35,7% |

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

#) Dekkingsratio: netto gesaldeerd met interne lening

| Niet-DAEB beleidswaarde | Aw norm | Bo-Ex norm | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------------------------|------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ICR | ≥ 1,4 | ≥ 1,6 | 3,3 | 3,8 | 4,4 | 4,9 | 5,2 |
| LtV *) | ≤ 75,0% | ≤ 72,5% | 24,8% | 22,5% | 20,2% | 17,7% | 15,4% |
| Solvabiliteit *) | ≥ 40,0% | ≥ 40,0% | 74,4% | 76,8% | 79,1% | 81,5% | 83,9% |
| Dekkingsratio #) | ≤ 70,0% | ≤ 70,0% | 22,7% | 20,2% | 18,0% | 15,8% | 13,6% |

| Niet-DAEB beleidswaarde | Aw norm | Bo-Ex norm | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------|------------|---------------|-------|-------|-------|-------|
| Bestuursverslag '18 | | | | | | |
| ICR | ≥ 1,4 | ≥ 1,6 | 3,0 | 3,6 | 4,0 | 4,4 |
| LtV *) | ≤ 75,0% | ≤ 72,5% | 28,0% | 25,1% | 22,5% | 19,8% |
| Solvabiliteit *) | ≥ 40,0% | ≥ 40,0% | 71,9% | 75,0% | 77,9% | 80,6% |
| Dekkingsratio #) | ≤ 70,0% | ≤ 70,0% | 24,4% | 21,8% | 19,4% | 17,0% |

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

#) Dekkingsratio: netto gesaldeerd met interne lening

De ontwikkeling van de kasstromen (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) van Bo-Ex 2020-2024 ziet er als volgt uit:

| Kasstroomontwikkeling DAEB + niet-DAEB | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|-------------|----------|----------|----------|----------|
| x€ 1,0 miljoen | | | | | |
| Operationele activiteiten | 10,5 | 13,3 | 15,6 | 13,2 | 14,6 |
| Investerings/desinvesterings | -39,5 | -73,1 | -40,8 | -19,4 | -18,5 |
| Financiering | 28,0 | 59,8 | 25,2 | 6,2 | 3,9 |
| Saldo | -1,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Kasstroomontwikkeling DAEB + niet-DAEB | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Bestuursverslag 2018 x€ 1,0 miljoen | | | | |
| Operationele activiteiten | 11,9 | 13,8 | 14,8 | 12,5 |
| Investerings/desinvesterings | -48,7 | -54,4 | -42,7 | -13,7 |
| Financiering | 37,0 | 41,7 | 28,9 | 1,4 |
| Saldo | 0,2 | 1,1 | 1,0 | 0,2 |

Het investeringsprogramma van Bo-Ex 2020-2024 ziet er (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) als volgt uit. Ter vergelijking zijn de gegevens uit het voorgaand bestuursverslag toegevoegd.

| Investeringsprogramma DAEB + niet-DAEB x € 1,0 miljoen | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Renovaties | 39,4 | 49,5 | 17,4 | 5,1 | 5,2 |
| Energiebesparende maatregelen | 0,0 | 3,1 | 2,4 | 6,4 | 10,0 |
| Sloop-Nieuwbouw | 5,3 | 29,8 | 29,8 | 15,5 | 9,9 |
| Overig | 0,7 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Totaal | 45,4 | 82,9 | 50,1 | 27,5 | 25,6 |

| Investeringsprogramma DAEB + niet-DAEB Bestuursverslag 2018 x € 1,0 miljoen | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Renovaties | 30,1 | 17,4 | 23,5 | 14,4 |
| Energiebesparende maatregelen | 0 | 5,6 | 6,8 | 8,6 |
| Sloop-Nieuwbouw | 27,5 | 41,0 | 21,1 | 0,0 |
| Overig | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Totaal | 58,1 | 64,5 | 51,9 | 23,6 |

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

Coronacrisis

Tegen de uitbraak van het Corona-virus (COVID-19) in Nederland in februari 2020 zijn in maart 2020 door de Rijksoverheid ingrijpende maatregelen genomen om de verspreiding van dit virus te vertragen. Deze maatregelen kunnen impact hebben op de financiële continuïteit van Bo-Ex.

Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen.

Bo-Ex heeft de bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de richtlijnen van de Rijksoverheid.

Vooralsnog schat Bo-Ex de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van de corporatie als beperkt tot matig in, mede gezien de toezeggingen van de Rijksoverheid, die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

Dat betekent dat er naar onze mening geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.

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

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 relevante nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en van het Bestuur

Raad van Commissarissen

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

Relevante nevenfuncties:

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

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

Relevante nevenfuncties:

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

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

Directeur Veldhuysen Consultancy

Relevante nevenfuncties:

Bestuurslid IVN Zoetermeer t/m 7 mei 2019
 Secretaris Dr. Gradus Hendriksstichting t.b.v. financiering van de (voormalige) leerstoel
 Oprichter en bestuurslid van stichting Burgerinitiatieven Zoetermeer Kwadraat
 Algemeen bestuurslid Hoogheemraadschap Schieland & Krimpenerwaard (per 28-03-2019)

Mevrouw H. van Duin (1958) lid vanaf 22 april 2015
 herbenoemd per 15 april 2019
 Manager afdeling gebiedsontwikkeling DSO Gemeente Almere

Relevante nevenfuncties:

Vicevoorzitter Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie SOR Rotterdam
 Lid Raad van Commissarissen OVO CV

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

Relevante nevenfuncties:

Geen

Bestuur en management

Mevrouw Drs. M. Eleveld RA (1977)

directeur per 1 februari 2017
 statutair Bestuur per 1 maart 2017

Relevante nevenfunctie uit hoofde van functie:

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

Overige nevenfuncties:

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

De heer Mr. H. Kerlien (1962)

Algemene Zaken
 plaatsvervangend directeur-bestuurder

Mevrouw Drs. M.B. Heilbron (1975)

Wonen

Relevante nevenfuncties

Secretaris van de vereniging Na Jong Onroerendgoed Utrecht

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

Vastgoed tot 1 mei 2019

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

Vastgoed per 1 mei 2019

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

Financiën

16. Verslag van de Raad van Commissarissen

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

De leidende onderwerpen in 2019

1.

Ruimte voor de huurder. Zo luidt de ondertitel van de Ondernemingskoers 2019 – 2023 die wij als Raad in april goedkeurden. Het is het resultaat van twee jaar onderzoek en uitwerking door de bestuurder en het management, in de volle breedte bijgestaan en geïnspireerd door de medewerkers. De Raad was waarnemer bij diverse onderzoeken en expedities. We toetsten de visies die op de beleidsterreinen ontwikkeld werden en checkten op de keuzes t.a.v. stakeholderswensen, aansluiting bij de actualiteit, de inzet van het maatschappelijk kapitaal, zekerheden, businesscases, evenwicht in flexibiliteit en fall-back scenario's.

Naar ons inzicht zette het bestuur voor Bo-Ex een herkenbare, uitvoerbare, toetsbare koers neer met een duidelijke en evenwichtige inzet op betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, betere dienstverlening en leefbaarheid. Ten aanzien van dat laatste, de afnemende weerbaarheid onder veel van de verhuurders is mede een gevolg van verslechtering van de leefbaarheid in met name al kwetsbare wijken. Dit ondanks grote externe financiële druk, terugval in leefbaarheid in de wijken door aan corporaties opgelegde beperkingen, lagere inzet van overheden en afnemende weerbaarheid onder veel van de huurders door demografische ontwikkelingen, de zorgtransitie en beperkingen van de doelgroep door de rijksoverheid. Bo-Ex kiest daarbij qua voorraad voor de inzet op groei van de voorraad van goede zelfstandige woningen en gemengde wijken. Verkoop moet zowel tot financiële versterking als tot versterking van de wensportefeuille leiden en de verkoop is derhalve hoe dan ook beperkt. Wij stellen vast dat daarmee aan de meeste wensen van de twee belangrijkste stakeholders, de huurders en de gemeente, tegemoet is gekomen in balans met de mogelijkheden.

2.

Complex 507, de renovatie van 353 woningen in Lombok, is een bijzondere investeringsopgave waarvan we de voortgang op elke vergadering doornamen. Het complex kent zowel een lange en roerige voorgeschiedenis wat betreft de participatie, de gemeente politiek als met de actieve en betrokken bewoners. Het betreft een sociaal, samenhangend en karakteristiek ensemble van woningblokken in het populaire Lombok. De uitdaging was om, binnen de sociale verhuur, de betaalbaarheid, de kwaliteit, de wens tot zelfbeheer met de kosten in balans te brengen ook in vergelijking met de kosten van de overige opgaven.

We hebben het verbeterplan en de startinzet voor zelfbeheer, die het bestuur met de bewoners heeft bereikt, na bespreking in een extra sessie goedgekeurd ondanks de keuze voor een basiskwaliteit en de kosten oplopend tot € 39 miljoen. Ook hebben we ons ervan vergewist dat het bewonersinitiatief, net als het verbeterplan, voldoende steun heeft onder alle bewoners. Daarmee wordt een meer dan 12 jaar oude wond wordt gedicht en is met dit goede sociale verhuur complex vooral ook een grote bijdrage geleverd aan Lombok als gemengde wijk. De Raad steunt het zich ontwikkelende vernieuwende zelfbeheer. Toch vinden wij het, met de bestuurder, daarbij van groot belang dat met het oog op de andere huurders het zelfbeheer voor Bo-Ex niet tot extra beheerlasten leidt en dat de aanleiding en condities voor terugval in Bo-Ex beheer goed geregeld zijn.

Procesmatig is er ook geleerd van dit project en nog niet afgerond. Het hielp de procesgang niet dat het project van projectmanager wisselde. De hand in eigen boezem stekend, hielp het ook niet dat wij ermee instemden om af te wijken van het besluitvormingsprotocol in ons investeringsstatuut. De leerpunten worden meegenomen in de verdere vernieuwing van de participatie, vernieuwing van het investeringsstatuut en de versterking van de kostenopname van elementen buiten de woning.

3.

De Raad is investeringsbesluiten voor meerdere projecten voorgelegd. Bo-Ex hanteert daarvoor een transparant fasedocumentensysteem dat de volgbaarheid in de tijd ondersteunt. Wat ons daarbij opviel en daardoor vaak gespreksonderwerp, is de onder invloed van de overgang naar beleidswaarde wisselende, vaak niet binnen de norm passende uitkomsten van de 'internal rate of return' (IRR) die het netto rendement van de investeringen in een project weergeeft.

De eerste fasedocumenten en het Jaarplan 2019 tonen een hogere IRR dan de uiteindelijk voorgelegde investeringsbesluiten (vierde fase). Naast stijgende bouwkosten laat ook de invoering van de beleidswaarde zich hier gelden. Het leidde tot meerdere gesprekken over hoe de IRR te bepalen hoe daarmee om te gaan in het investeringsbeleid.

Wij hechten aan het gebruik van de IRR omdat de IRR in aanvulling op de LTV een element is om te wegen of de besteding van middelen doelmatig is en vergelijkingsdoeleinden dient, zodat vooraf afwegingen te maken zijn bij investeringen. Complicatie daarbij is dat als een object vooraf aan de investering al een flinke waardevermindering door marktontwikkeling heeft doorgemaakt, een IRR in een sociale huurwoning voor een nieuwe of beleidsmatige redenen gewenste investering al snel laag uitvalt.

4.

In de loop van 2019 bereikten ons in toenemende mate berichten over interne spanningen in het bestuur van de huurderbelangenvereniging STOK. In december stapte de meerderheid van het STOK bestuur op en ontstond een nieuwe situatie. Het is de tweede bestuurscrisis in STOK binnen twee jaar. Door deze interne conflicten kon STOK haar taak, belangenbehartiging van de Bo-Ex huurders middels overleg en advies, niet vervullen.

Wat Bo-Ex betreft was met deze tweede crisis het moment daar om de met het afgetreden bestuur gestarte inzet op het conform de overlegwet verbreden van STOK te intensiveren. De inzet was en is gericht op het komen tot een huurderorganisatie open voor alle Bo-Ex huurders en versterking van diversiteit en kwaliteit van huurdersparticipatie. Dat kan door vaker gebruik te maken van verschillende vormen en communicatiekanalen. De contacten naast die met STOK, onder andere die met de bewonerscommissies verlopen overigens goed. Vanwege de tweede crisis, ondanks de aanzienlijke investering van Bo-Ex in middelen voor de vorming en intensieve begeleiding van een nieuw bestuur na de eerste crisis, kon het niet bij het vinden van een nieuw bestuur blijven. Kort voor de publicatie van dit verslag in 2020 is inmiddels gebleken dat een brede, open, aanpak niet met STOK gaat en STOK verder uiteen is gevallen. De samenwerking is na aanvankelijke voorwaardelijke opschorting vanwege de crisis dan ook opgezegd.

5.

De tweede poging om een corporate controller, de wettelijk voorgeschreven onafhankelijke controlefunctie, te werven bleek succesvol. Na een intensief voorbereidings- en selectietraject met de bestuurders en de voorzitters van de auditcommissies van collega corporaties Provides (IJsselstein) en Het Gooi en Omstreken (Hilversum) is een gezamenlijke corporate controller geworven. Arbeidsrechtelijk is de functionaris bij Bo-Ex ondergebracht. Per 1 januari 2020 is de corporate controller aan de slag. We blij zijn dat hij er is en de eerste ervaringen, zowel met als functionaris als qua gekozen werkwijze waarbij we gezamenlijk met andere corporaties een corporate controller delen zijn positief.

6.

Begin oktober voerde de Raad een gesprek met de wethouder Wonen van Utrecht over de uitwerking van de Woonvisie, de algemene ontwikkelingen en vraagstukken in de stad rond wonen en de mogelijkheden van Bo-Ex om daar een bijdrage in te leveren. De Raadsleden op voordracht onderhielden de contacten met STOK. Door de interne discussies daar is een gesprek met de Raad als geheel in 2019 niet tot stand gekomen. Verder volgden de verschillende leden via hun eigen kanalen de ontwikkelingen in en rond de stad en Bo-Ex.

Besluiten en verdere hoofdbespreekpunten naast de rapportages 2019:

- 03-01-2019 Besluit buiten de vergadering conform art. 21 lid 3 statuten: vaststelling mandaat voor het Bestuur om de prijsonderhandelingen voor project 507 te starten door
- 3 van de 353 woningen als proefwoning te renoveren; en
 - de 6 woningen zijnde één verhuurobject met 28 kamers t.b.v. voormalige studentenhuysvesting te laten begroten,
- om daarmee de totale projectkosten te bepalen en de prijsonderhandelingen aan te gaan.
- 25-02-2019 Goedkeuring Voortgangsbesluit groot onderhoudsaanpak 84 woningen Rembrandtkade (Het Nieuwe Woonhuis).
Goedkeuring Investeringsbesluit groot onderhoud Columbuslaan III, 48 woningen.
- Verder besproken:
- het startbesluit m.b.t. de planontwikkeling Hanoidreef (116 woningen), aangehouden;
 - het voornemen tot en de opzet van een Huurders Contact Centrum besproken. Het HCC dient de versterking van de dienstverlening op het punt van goede en traceerbare opvolging van huurdercontacten. Een van de hoofdverbeterpunten uit het laatste visitatierapport en aandachtspunt n.a.v. de KWH en benchmark scores.
 - Het voornemen tot een intentieovereenkomst m.b.t. de uitruil van onzelfstandige tegen zelfstandige woningen met de SSH. De Raad was positief t.a.v. de verkenning van de mogelijkheden, maar vindt het te vroeg voor een intentieovereenkomst.
- 15-04-2019 Vaststelling beoordeling van de directeur-bestuurder over 2018
Vaststelling bezoldiging directeur-bestuurder voor 2019.
Goedkeuring Ondernemingskoers 2019-2023.
Herbenoeming Helen van Duin als lid van de Raad van Commissarissen.
Vaststelling bezoldiging RvC-leden 2019.
- 27-05-2019 Besluit buiten de vergadering conform art. 21 lid 3 statuten: goedkeuring investeringsbesluit renovatie 58 appartementen Henriëttedreef, Utrecht.
- 24-06-2019 Goedkeuring Bestuursverslag 2018
Vaststelling Jaarrekening 2018
Goedkeuring accountantsrapport 2018
Vaststelling actualisatie mandaterings- en procuratieregeling, tweede revisie
Vaststelling afwijkend besluitvormingsproces project 507.
- Verder besproken:
- Verkenning IRR op basis van beleidswaarde met de casus Henriëttedreef.
 - Energietransitie tool op basis data precisieonderhoud.
 - Bredere impact, draagvlak, kansen en risico's duurzaamheid experiment Henriëttedreef i.s.m. Utrecht Institute of Sustainability. Mede mogelijk gemaakt door Europese subsidie.
- 13-08-2019 Goedkeuring investeringsbesluit groot onderhoud 26 onzelfstandige eenheden voormalig SSH-pand complex/project 507.
Goedkeuring uitbreiding verkoopvijver met 207 woningen.
Goedkeuring aanbod prestatieafspraken 2020.
- 09-10-2019 Goedkeuring investeringsbesluit voor de renovatie van 353 zelfstandige woningen in complex 507 te Utrecht.

- 28-10-2019 Instemming met het uitvoeren van een draagvlakmeting naar zelfbeheer door de Toekomstclub 507, waarin wordt getoetst of er in principe voldoende draagvlak is voor zelfbeheer. Vaststelling controleplan EY over 2019. Goedkeuring overschrijding lopende exploitatiebegroting 2019. Vaststelling voornemen tot herbenoeming mevr. van Vliet-Eppinga
Verder besproken:
- ICT landschap Bo-Ex.
 - Eerste ervaringen HCC, inclusief die met de ingezette software (Kubion/Iris).
 - Eerste verkenning wensportefeuille en het pad daar naar toe i.r.t. ondernemingskoers.
- 25-11-2019 Goedkeuring Jaarplan 2020 en begroting 2020. Goedkeuring Treasuryjaarplan 2020. Goedkeuring Investeringsbesluit renovatie 84 woningen Rembrandtkade e.o. Goedkeuring De vastgoed wensportefeuille van Bo-Ex in 2028. Benoeming van de corporate controller. Verder bespraken we de opzet RvC zelfevaluatie d.d. 2 december

De samenstelling van de Raad

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

Verder nam de heer Menzo Kwint als stagiaire deel aan de beraadslagingen van de Raad en de Auditcommissie in het kader van zijn VTW-leergang 'De aankomende commissaris'.

De Auditcommissie

Is vijfmaal bijeen geweest. Zij overlegde ondermeer met onze accountant EY en liet zich adviseren door de heer Schuurmans, corporate controller ad interim. De Auditcommissie voerde tevens gesprekken met medewerkers, onder andere over de consequenties van de omschakeling van bedrijfswaarde naar beleidswaarde en de berekening van de IRR.

De commissie leverde de Raad van Commissarissen adviezen inzake:

- De Jaarrekening 2018 en het Bestuursverslag 2018.
- Het accountantsverslag 2018.
- De kwaliteit van de periodieke Tertiaalrapportages.
- De investeringsvoorstellen voor renovaties, groot onderhoud en projectontwikkeling.

- Het controleplan van de accountant over 2019.
- Begroting 2020, de Meerjarenbegroting 2020 – 2029 en het Treasuryjaarplan 2020.
- De actualisatie van de mandaterings- en procuratieregeling.
- De benoeming van de heer Rijskamp als corporate controller.

De Remuneratiecommissie

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

De voorzitter van de commissie, de heer Meijerman, voerde regelmatig overleg met de bestuurder uit hoofde van de werkgeversrol. De commissie adviseerde de Raad over de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en over de bezoldiging van de Raadsleden. Zij volgde daarbij het in 2017 voor de RvC en bestuurder vastgestelde beloningsbeleid.

Een uitvloeisel van de gesprekken is de aandacht van de commissie voor de sleutelfunctionarissen die de bestuurder bijstaan in haar functioneren. De commissie bespreekt periodiek het ontwikkelingsperspectief, de kwaliteit en continuïteit van de personeelsformatie op strategisch niveau en andere sleutelposities met de bestuurder. Beide koppelen vanuit hun verantwoordelijkheid relevante ontwikkelingen terug naar de Raad van Commissarissen.

De commissie bereidde de zelfevaluatie van de Raad voor en voerde die begin december uit. Deze zelfevaluatie was zonder externe begeleiding. De basis vormde een toegelichte agenda op grond van de inbreng van de Raadsleden en een terugblik op de conclusies van de zelfevaluatie 2018 die met externe begeleiding werd uitgevoerd. De belangrijkste conclusies waren dat we goed op koers lagen met de afspraken 2018, dat we met de bestuurder de besluitvorming t.a.v. investeringen interactiever, effectiever en robuuster willen maken, waarbij Raad en organisatie inzicht hebben in hun discussies. Daarbij willen we de klankbordrol (individueel en gezamenlijk) en de toezichtrol goed uit elkaar houden. Tevens willen de Raadsleden nu ze elkaar allen een tijd kennen in 2020 een verdiepingsslag maken om zo tot een nog effectiever en plezieriger functioneren te komen. We willen meer ruimte maken voor ieders qua achtergrond en persoon kenmerkende inbreng, met behoud van efficiency. Ook in relatie tot bestuur en organisatie.

Onafhankelijkheid

Door de Raad is in 2019 tijdens de zelfevaluatie over het functioneren van de Raad herbevestigd 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 2019 geen sprake is geweest van transacties of besluiten waarbij leden van de Raad en/of het Bestuur persoonlijke belang hadden of hebben. Verder is gebleken dat in het kader van de interne integriteitscode en klokkenluidersregeling er geen melding is gemaakt van onregelmatigheden.

Governancecode woningcorporaties 2015

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

In november 2019 leverde Aedes een herijking van de Governancecode, de Governancecode Woningcorporaties 2020. Op onderdelen wijkt die af van de 2015-versie. Tijdens de RvC-meerdaagse training in 2020 wordt besloten hoe daarmee om te gaan.

Honorering voor 2019

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

Permanente educatie (PE)

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

| Naam | PE-uren 2019 |
|----------------------------|--------------|
| Hr. J. de Leeuw | 42 |
| Hr. E. Meijerman | 5 |
| Hr. C. Veldhuijsen | 5 |
| Mw. H. van Duin | 5 |
| Mw. J. van Vliet – Eppinga | 5 |

Utrecht, 22 juni 2020

Hr. J. de Leeuw

Signed By: Jeroen de Leeuw <jeroendeleeuw60@gmail.com>
23/06/2020 14:01:02 CEST
ID: 1dea0910-0395-4809-ed3f-16b1075efc2e
Auth: Scribble



Hr. E. Meijerman

Signed By: Eef Meijerman <Eefmei@upcmail.nl>
23/06/2020 14:16:50 CEST
ID: 1dea0910-0395-4809-ed3f-16b1075efc2e
Auth: Scribble



Hr. C. Veldhuijsen

Signed By: Chris <C.Veldhuijsen@ive.nl>
24/06/2020 10:53:35 CEST
ID: 1dea0910-0395-4809-ed3f-16b1075efc2e
Auth: Scribble



Mw. H. van Duin

Signed By: Helen van Duin <helenvanduin@me.com>
23/06/2020 17:24:23 CEST
ID: 1dea0910-0395-4809-ed3f-16b1075efc2e
Auth: Scribble



Mw. J. van Vliet – Eppinga

Signed By: José <jose.eppinga@gmail.com>
23/06/2020 20:52:35 CEST
ID: 1dea0910-0395-4809-ed3f-16b1075efc2e
Auth: Scribble



17. Jaarrekening

| | |
|--|-----|
| Balans per 31 december 2019..... | 82 |
| Winst-en-verliesrekening over 2019..... | 84 |
| Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2019 | 87 |
| Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening | 97 |
| Grondslagen voor kasstroomoverzicht | 99 |
| Toelichting op de balans..... | 100 |
| Toelichting op de winst- en- verliesrekening..... | 124 |
| Gebeurtenissen na balansdatum..... | 138 |
| Afzonderlijke primaire overzichten..... | 139 |
| Balans DAEB tak per 31 december 2019 | 140 |
| Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019..... | 142 |
| Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2019..... | 143 |
| Balans niet-DAEB tak per 31 december 2019..... | 145 |
| Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2019..... | 147 |
| Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2019..... | 148 |
| Ondertekening van de jaarrekening | 150 |
| Overige gegevens | 151 |
| Overzicht kerngegevens | 152 |

Balans per 31 december 2019

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

| | Ref | 2019 | 2018 |
|--|-----|-----------|-----------|
| Activa | | | |
| Vaste activa | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1 | 1.367.542 | 1.184.676 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 2 | 88.165 | 81.007 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 3 | 13.975 | 11.717 |
| | | 1.469.682 | 1.277.400 |
| Materiële vaste activa | | | |
| Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4 | 3.245 | 3.523 |
| Financiële vaste activa | | | |
| Deelnemingen | 5 | 110 | 110 |
| Latente belastingvordering(en) | 6 | 4.398 | 0 |
| | | 4.508 | 110 |
| <i>Som der vaste activa</i> | | 1.477.435 | 1.281.033 |
| Vlottende activa | | | |
| Voorraden | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 7 | 3.895 | 1.140 |
| Overige voorraden | 8 | 61 | 60 |
| | | 3.956 | 1.200 |
| Vorderingen | | | |
| Huurdebiteuren | 9 | 543 | 640 |
| Overige vorderingen | 10 | 842 | 1.999 |
| Overlopende activa | 11 | 510 | 456 |
| | | 1.895 | 3.095 |
| Liquide middelen | 12 | 6.812 | 2.412 |
| <i>Som der vlottende activa</i> | | 12.663 | 6.707 |
| Totaal activa | | 1.490.098 | 1.287.740 |

| | Ref | 2019 | 2018 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Passiva | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| Herwaarderingsreserve | 13 | 899.306 | 730.746 |
| Overige reserves | 14 | 176.192 | 168.753 |
| | | 1.075.498 | 899.499 |
| Voorzieningen | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 16 | 22.037 | 3.378 |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | 17 | 0 | 8.201 |
| Overige voorzieningen | 18 | 305 | 305 |
| | | 22.342 | 11.884 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 19 | 351.596 | 334.596 |
| Overige schulden | 20 | 70 | 74 |
| | | 351.666 | 334.670 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan leveranciers | 21 | 4.701 | 4.067 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 22 | 24.000 | 26.200 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 23 | 2.421 | 1.689 |
| Overlopende passiva | 24 | 9.470 | 9.731 |
| | | 40.592 | 41.687 |
| Totaal passiva | | 1.490.098 | 1.287.740 |

Winst-en-verliesrekening over 2019

(in duizenden euro's)

| | Ref | 2019 | 2018 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 25 | 59.224 | 58.622 |
| Opbrengsten servicecontracten | 26 | 4.110 | 3.639 |
| Lasten servicecontracten | 27 | -4.427 | -3.797 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 28 | -5.976 | -5.389 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 30 | -18.219 | -16.362 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 31 | -10.619 | -10.137 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 24.093 | 26.576 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 32 | 5.480 | 4.142 |
| Toegerekende organisatiekosten | 33 | -38 | -35 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 34 | -4.312 | -2.900 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 1.130 | 1.207 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 35 | -22.770 | -32 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 36 | 176.693 | 121.746 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 37 | 1.064 | 495 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 154.987 | 122.209 |
| Opbrengst overige activiteiten | 38 | 326 | 313 |
| Kosten overige activiteiten | 39 | -170 | -183 |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 156 | 130 |
| Overige organisatiekosten | 40 | -2.003 | -2.517 |
| Leefbaarheid | 41 | -1.070 | -1.192 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 42 | 613 | 384 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 43 | -14.506 | -14.557 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -13.893 | -14.173 |
| Resultaat voor belastingen | | 163.400 | 132.239 |
| Belastingen | 44 | 12.599 | -10.600 |
| Nettoresultaat | | 175.999 | 121.639 |

Kasstroomoverzicht 2019

(in duizenden euro's)

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten | | |
| Huren | 59.636 | 58.952 |
| Vergoedingen | 4.147 | 3.644 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 410 | 289 |
| Renteontvangsten | 107 | 7 |
| Saldo ingaande kasstromen | 64.299 | 62.892 |
| Uitgaven | | |
| Personeelsuitgaven | -7.639 | -6.451 |
| Onderhoudsuitgaven | -12.951 | -12.960 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -13.238 | -11.635 |
| Rente-uitgaven | -14.946 | -14.630 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -55 | -692 |
| Verhuurderheffing | -6.667 | -6.338 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -581 | -681 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -56.078 | -53.387 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 8.221 | 9.505 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 6.670 | 4.288 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 0 | 0 |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA | 6.670 | 4.288 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | -19.082 | -13.363 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -4.634 | -8.787 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | -107 | -49 |
| Investerings overig | -692 | -524 |
| Externe kosten bij verkoop | -772 | -564 |
| Tussentelling MVA uitgaande kasstroom | -25.286 | -23.287 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -18.617 | -18.999 |
| FVA | | |
| Ontvangsten overig | 0 | 0 |
| Uitgaven overig | 0 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 0 | 0 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -18.617 | -18.999 |

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| <i>Ingaand</i> | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 41.000 | 0 |
| Ontvangen waarborgsommen | <u>0</u> | <u>13</u> |
| | 41.000 | 13 |
| <i>Uitgaand</i> | | |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | -26.200 | 0 |
| Terugbetaalde waarborgsommen | <u>-4</u> | <u>0</u> |
| | -26.204 | 0 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 14.796 | 13 |
| Mutatie liquide middelen | 4.400 | -9.481 |
| Liquide middelen per 1 januari | 2.412 | 11.893 |
| Liquide middelen per 31 december | 6.812 | 2.412 |
| Mutatie liquide middelen | 4.400 | -9.481 |

Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2019

Algemeen

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

Regelgeving

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

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

De jaarrekening is opgemaakt op **22-06-2020**

Continuïteit van de activiteiten

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

Lijst van kapitaalbelangen

Niet geconsolideerde maatschappijen

Gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs:

- Woningnet N.V. te Utrecht: 1,43%-deelneming (2018:1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht: 16,00%-deelneming (2018:16,00%)
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. te Utrecht: 2,00%-deelneming (2018:2,00%)

Oordelen en schattingen

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

Presentatiewijziging

In 2019 is op basis van de 'handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2019' de kostenverdeelstaat aangepast. Tevens zijn de Overige Organisatiekosten in de winst- en verliesrekening opgenomen. Naar aanleiding hiervan zijn diverse reclassificaties verwerkt in de presentatie in de winst- en verliesrekening. De vergelijkende cijfers 2018 zijn overeenkomstig aangepast. De presentatiewijziging heeft geen effect op vermogen en het resultaat.

Schattingswijziging

De latente belastingen worden door Bo-Ex gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij is het realisatiemoment van essentieel belang. In het boekjaar 2018 is het realisatiemoment van de latente belasting op onroerende zaken in exploitatie gelijk aan de gemiddelde levensduur op peildatum. In het boekjaar 2019 is hier een schattingswijziging op doorgevoerd, omdat het vastgoed naar verwachting in exploitatie zal blijven. 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 nihil waardering. Hierdoor tendeert de latentie, evenals het effect van belastingen op het vermogen, naar nihil.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Bo-Ex als lessor

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

Financiële instrumenten

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

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

Beleidswaarde

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

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

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

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

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

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

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-------------|-------------|
| Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur | 78,59% | 82,73% |
| Gemiddelde streefhuur | € 590,96 | € 597,94 |
| Gemiddelde maximale huur | € 751,97 | € 722,79 |
| Onderhoudsnorm | € 1.578,00 | € 1.474,00 |
| Beheerlasten | € 1.105,00 | € 1.348,00 |

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

Financiële activa

Deelnemingen

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

Latente belastingvorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite, zij het eventueel met opoffering van rentebaten, ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Bo-Ex op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet van 3,0067% (2018: 3,0225.%) wordt gehanteerd die de voor de onderneming geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, weergeeft.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake daeb en niet-daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Overige voorzieningen

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

Voorziening pensioen

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

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

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

Groep als lessor

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Bo-Ex, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Personeel

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) en aan huurders in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Bo-ex, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

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

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

Toelichting op de balans

(in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen

| | 2019 | 2018 |
|---|-----------|-----------|
| 1 DAEB vastgoed in exploitatie | 1.367.542 | 1.184.676 |
| 2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 88.165 | 81.007 |
| 3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 13.975 | 11.717 |
| Totaal | 1.469.682 | 1.277.400 |

| | 1. DAEB vastgoed in exploitatie | | 2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | |
|---|---------------------------------|-----------|--------------------------------------|--------|--|--------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Boekwaarde 1 januari | 1.184.676 | 1.068.373 | 81.007 | 74.840 | 11.717 | 0 |
| Mutaties in het boekjaar | | | | | | |
| - Opleveringen | 18.445 | 3.497 | 0 | 0 | -18.445 | -3.497 |
| - Investerings | 4.288 | 6.939 | 119 | 23 | 20.954 | 15.095 |
| - Onttrokken aan voorziening | -3.420 | -6.665 | -99 | -18 | 0 | 0 |
| - Desinvesteringen | -3.172 | -2.408 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Herclassificatie | -2.608 | -644 | -222 | 0 | 0 | 0 |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 169.333 | 115.584 | 7.360 | 6.162 | -251 | 119 |
| Totaal van de mutaties | 182.866 | 116.303 | 7.158 | 6.167 | 2.258 | 11.717 |
| Boekwaarde 31 december | 1.367.542 | 1.184.676 | 88.165 | 81.007 | 13.975 | 11.717 |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderings | 839.527 | 679.931 | 56.834 | 49.699 | | |

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

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

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

(in duizenden euro's)

| | 2019 | 2018 | Versie handboek |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------------|
| Eengezinswoningen | 248.890 | 212.066 | basis |
| Meergezinswoningen | 1.047.473 | 903.533 | basis |
| Meergezinswoningen | 3.468 | 3.280 | full |
| Studenteneenheden | 83.879 | 79.665 | full |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 296 | 292 | basis |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 9.292 | 8.867 | full |
| Maatschappelijk onroerend goed | 5.641 | 5.399 | full |
| Zorgvastgoed (intramuraal) | 27.684 | 24.841 | full |
| Zorgvastgoed (extramuraal) | 18.518 | 17.449 | full |
| Parkeergelegenheden | 3.650 | 3.581 | basis |
| Parkeergelegenheden | 6.916 | 6.710 | full |
| Totaal | 1.455.707 | 1.265.683 | |

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

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 e.v. |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Prijsinflatie | 2,60% | 1,30% | 1,50% | 1,80% | 2,00% |
| Loonstijging | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Bouw kostenstijging | 4,40% | 3,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Leegw aardestijging gemeente Utrecht | 9,70% | 5,90% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Leegw aardestijging provincie Utrecht | 6,80% | 4,40% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - doorexplotatiescenario : | | | | | |
| - Eensgezinsw oning | 1155 - 1825 | 1155 - 1825 | 1155 - 1825 | 1155 - 1825 | 1155 - 1825 |
| - Meergezinsw oning | 1023 - 1622 | 1023 - 1622 | 1023 - 1622 | 1023 - 1622 | 1023 - 1622 |
| - Zelfstandige studenteneenheid | 1071 - 1668 | 1071 - 1668 | 1071 - 1668 | 1071 - 1668 | 1071 - 1668 |
| - Onzelfstandige studenteneenheid | 340 - 1215 | 340 - 1215 | 340 - 1215 | 340 - 1215 | 340 - 1215 |
| - Extramurale zorgeneenheid | 990 - 1695 | 990 - 1695 | 990 - 1695 | 990 - 1695 | 990 - 1695 |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpondscenario: | | | | | |
| - Eensgezinsw oning | 451 - 884 | 451 - 884 | 451 - 884 | 451 - 884 | 451 - 884 |
| - Meergezinsw oning | 370 - 694 | 370 - 694 | 370 - 694 | 370 - 694 | 370 - 694 |
| - Zelfstandige studenteneenheid | 440 - 752 | 440 - 752 | 440 - 752 | 440 - 752 | 440 - 752 |
| - Extramurale zorgeneenheid | 362 - 733 | 362 - 733 | 362 - 733 | 362 - 733 | 362 - 733 |
| Beheerkosten per vhe - EGW | 447 | 447 | 447 | 447 | 447 |
| Beheerkosten per vhe - MGW | 439 | 439 | 439 | 439 | 439 |
| Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid | 413 | 413 | 413 | 413 | 413 |
| Beheerkosten per vhe - Zorgeneenheid (extramuraal) | 405 | 405 | 405 | 405 | 405 |
| Gemeentelijke OZB Utrecht (% van de WOZ) | 0,0833% | 0,0833% | 0,0833% | 0,0833% | 0,0833% |
| Gemeentelijke OZB Nieuw egein (% van de WOZ) | 0,0984% | 0,0984% | 0,0984% | 0,0984% | 0,0984% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,09% | 0,09% | 0,09% | 0,09% | 0,09% |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | | 0,562% | 0,562% | 0,5630% | 0,537%-0,538% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden | | 10% | 12% | 13% | 0,5% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Huurderving (% van de huursom) | | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Mutatiekans bij doorexploteren | | 2%-45% | 2%-45% | 2%-45% | 2%-45% |
| Mutatiekans bij uitponden | | 2%-34% | 2%-34% | 2%-34% | 2%-34% |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegw aarde) | | 14% | 14% | 14% | 14% |
| Disconteringsvoet: | | 3,96%-7,59% | 3,96%-7,59% | 3,96%-7,59% | 3,96%-7,59% |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende w aarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 e.v. |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO | 5,60 | 5,60 | 5,60 | 5,60 | 5,60 |
| Mutatieonderhoud per m ² BVO | 9,40 | 9,40 | 9,40 | 9,40 | 9,40 |
| Beheerkosten % van de markthuur | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,2559% | 0,2559% | 0,2559% | 0,2559% | 0,2559% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% |
| Disconteringsvoet | 7,44%-11,03% | 7,44%-11,03% | 7,44%-11,03% | 7,44%-11,03% | 7,44%-11,03% |

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 e.v. |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO | 6,80 | 6,80 | 6,80 | 6,80 | 6,80 |
| Mutatieonderhoud per m ² BVO | 11,40 | 11,40 | 11,40 | 11,40 | 11,40 |
| Beheerkosten % van de markthuur | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,2559% | 0,2559% | 0,2559% | 0,2559% | 0,2559% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% |
| Disconteringsvoet | 8,02%-10,28% | 8,02%-10,28% | 8,02%-10,28% | 8,02%-10,28% | 8,02%-10,28% |

Parameters intramuraal zorgvastgoed

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 e.v. |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 |
| Mutatieonderhoud per m ² BVO | 11,40 | 11,40 | 11,40 | 11,40 | 11,40 |
| Beheerkosten % van de markthuur | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,36% | 0,36% | 0,36% | 0,36% | 0,36% |
| Disconteringsvoet | 4,36%-7,46% | 4,36%-7,46% | 4,36%-7,46% | 4,36%-7,46% | 4,36%-7,46% |

Parameters parkeerplaatsen

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 e.v. |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats | 52,00 | 52,00 | 52,00 | 52,00 | 52,00 |
| Instandhoudingsonderhoud – garagebox | 173,00 | 173,00 | 173,00 | 173,00 | 173,00 |
| Beheerkosten – parkeerplaats | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| Beheerkosten – garagebox | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,24% | 0,24% | 0,24% | 0,24% | 0,24% |
| Disconteringsvoet | 4,55%-8,47% | 4,55%-8,47% | 4,55%-8,47% | 4,55%-8,47% | 4,55%-8,47% |

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

| Vrijheidsgraad | Basis variant | Aanpassing Cushman & Wakefield |
|-----------------------------|-------------------------------------|---|
| Schematische vrijheid | Separate kasstromen specifiek tonen | Niet van toepassing |
| Markthuur | Normhuren per type vastgoed | De markthuur van zelfstandige eenheden is gebaseerd op marktreferenties. De markthuur van onzelfstandige eenheden is gebaseerd op aanbod van vergelijkbare studentenkamers die worden aangeboden op Kamernet. |
| Huurstijging | Prijsinflatie | Niet van toepassing |
| Exit Yield | Automatische berekening | Exit Yield is getoetst en daar waar nodig aangepast |
| Leegw aarde | Op basis van de WOZ-waarde | In geval van zelfstandige eenheden is deze bepaald op basis van marktreferenties. In het geval van onzelfstandige eenheden is deze gebaseerd op de WOZ-waarde en transacties van kleine appartementen |
| Leegw aardestijging | Conform handboek | Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties |
| Disconteringsvoet | Modelmatig vastgesteld | Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de |
| Mutatie- en verkoopkans | Conform handboek | Niet van toepassing |
| Onderhoud | Normbedrag per type vastgoed | Conform Vastgoed Taxatiewijzer |
| Technische splitsingskosten | Standaard: geen | Niet van toepassing |
| Bijzondere omstandigheden | Standaard: geen | Niet van toepassing |
| Erfpacht | Conform erfpacht afspraken | Niet van toepassing |
| Exploitatiescenario | Modelmatig vastgesteld | Niet van toepassing |

Schattingen

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

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

| <i>Parameter</i> | Mogelijke afwijking | Effect op marktwaarde 1) | |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------|
| | | Bedrag | % |
| Prijsinflatie | 1% lager | -182.995 | -12,57% |
| Huurharmonisatie | 1% lager | -31.929 | -2,19% |
| Mutatiegraad | 1% lager | -14.267 | -0,98% |
| Exit yield | 1% lager | 14.117 | 0,97% |
| Disconteringsvoet | 1% lager | 486.743 | 33,44% |
| Onderhoud per vhe/m ² BVO | 10% lager | 23.879 | 1,64% |
| Woningverkopen leegwaardeafslag | 10% lager | -38.386 | -2,64% |
| Woningverkopen leegwaardeontwikkeling | 1% lager | -19.378 | -1,33% |

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

Beleidswaarde

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

| | 2019 | 2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| Eengezinswoningen | 123.234 | 102.104 |
| Meergezinswoningen | 507.423 | 439.575 |
| Studenteneenheden | 36.786 | 42.539 |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 9.589 | 9.159 |
| Maatschappelijk onroerend goed | 5.641 | 5.399 |
| Zorgvastgoed (intramuraal) | 27.684 | 24.841 |
| Zorgvastgoed (extramuraal) | 8.556 | 8.849 |
| Parkeergelegenheden | 10.566 | 10.291 |
| Totaal | 729.479 | 642.757 |
| Marktw waarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 1.455.708 | 1.265.683 |
| Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen) | -726.229 | -622.926 |

De beleidswaarde 2019 is € 86.722.000 gestegen ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van € 68.131.000 wordt dit veroorzaakt door gewijzigde definities voor onderhoud en beheer.

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

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

| Stap : | 2019 | | 2018 | |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Effect op marktwaarde | Effect op marktwaarde | Effect op marktwaarde | Effect op marktwaarde |
| | x € 1.000 | In % van de marktwaarde | x € 1.000 | In % van de marktwaarde |
| Marktw waarde in verhuurde staat | 1.455.708 | | 1.265.683 | |
| 1 Beschikbaarheid | 5.100 | 0,35% | -66.737 | -5,27% |
| 2 Betaalbaarheid | -533.856 | -36,67% | -358.239 | -28,30% |
| 3 Kw aliteit | -94.766 | -6,51% | -43.441 | -3,43% |
| 4 Beheer | -102.707 | -7,06% | -154.509 | -12,21% |
| Beleidswaarde | 729.479 | 50,11%* | 642.757 | 50,78% |

* Dit is een percentage van de marktwaarde

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

- voor eensgezinsw oningen: € 735 per maand, zijnde 70,9% van de maximaal redelijke huur (2018 € 722 per maande, zijnde 72% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinsw oningen: € 588 per maand, zijnde 81,9% van de maximaal redelijke huur (2018 € 593 per maande, zijnde 85,6% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 333 per maand, zijnde 97,6% van de maximaal redelijke huur (2018 € 332 per maande, zijnde 97,9% van maximaal redelijke huur), en;
- voor extramurale zorgeenheden € 569 per maand, zijnde 81,1% van de maximaal redelijke huur (2018 € 569 per maande, zijnde 84,4% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eensgezinsw oningen: € 1.578 per verhuureenheid per jaar (2018: € X1.068);
- voor meergezinsw oningen: € 1.578 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.068);
- voor studenteneenheden € 1.222 per verhuureenheid per jaar (2018: € 827);
- voor extramurale zorgeenheden € 1.578 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.068).

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

- voor eensgezinsw oningen: € 1.105 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.348);
- voor meergezinsw oningen: € 1.105 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.348);
- voor studenteneenheden € 855 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.048);
- voor extramurale zorgeenheden € 1.105 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.348).

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

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 1.620,4 miljoen (2018: € 1.413,3 miljoen).

Verstreckte zekerheden

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

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

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Bo-Ex heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 127 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 20 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 6.790.000 en de boekwaarde op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 4.170.000.

Materiële vaste activa

4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Aanschafw aarde | 8.136 | 8.303 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen | -4.613 | -4.316 |
| Boekw aarde 1 januari | 3.523 | 3.987 |
| Mutaties in het boekjaar | | |
| - Investerings | 708 | 473 |
| - Desinvesterings | 0 | -640 |
| - Afschrijvingen desinvesterings | 0 | 627 |
| - Afschrijvingen | -986 | -924 |
| Totaal van de mutaties | -278 | -464 |
| Aanschafw aarde | 8.844 | 8.136 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen | -5.599 | -4.613 |
| Boekw aarde 31 december | 3.245 | 3.523 |

Afschrijvingen :

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

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

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

Actuele waarde

De meest recente WOZ-waarde van de twee kantoorpanden bedraagt € 2,2 miljoen (2018: € 2,1 miljoen).

Financiële vaste activa

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| 5 Deelnemingen | 110 | 110 |
| 6 Latente belastingvordering(en) | 4.398 | 0 |
| Totaal | 4.508 | 110 |

5 Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

| | Aandeel | Boekwaarde 1-1-20 19 | Resultaat/ dividend | Waarde- wijzigingen | Boekwaarde 31-12-20 19 |
|--|---------|-------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| WoningNet N.V. | 1,43% | 64 | 0 | 0 | 64 |
| B.V. Woonw agenexploitatie | 16,00% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wijkontw ikkelingsmaatschappij Lombok B.V. | 2,00% | 46 | 0 | 0 | 46 |
| Totaal | | 110 | 0 | 0 | 110 |

| | Aandeel | Boekwaarde 1-1-20 18 | Resultaat/ dividend | Waarde- wijzigingen | Boekwaarde 31-12-20 18 |
|--|---------|-------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| WoningNet N.V. | 1,43% | 64 | 0 | 0 | 64 |
| B.V. Woonw agenexploitatie | 16,00% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wijkontw ikkelingsmaatschappij Lombok B.V. | 2,00% | 46 | 0 | 0 | 46 |
| Totaal | | 110 | 0 | 0 | 110 |

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

6 Latente belastingvordering(en)

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

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|----------|
| Boekw aarde 1 januari | 0 | 2.399 |
| Naar voorziening latente belastingverplichting | 6.988 | -2.399 |
| | 6.988 | 0 |
| Dotaties ten laste van het resultaat | | |
| - Onttrekkingen | -3.017 | 0 |
| - Vrijval ten gunste van het resultaat | 427 | 0 |
| Totaal vrijval/dotatie ten laste van het resultaat | -2.590 | 0 |
| Boekw aarde 31 december | 4.398 | 0 |

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

a Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het vastgoed in exploitatie is sprake van een w aarderingsverschil tussen de commerciële (1.455,7 miljoen) en fiscale (1.127,3 miljoen) boekw aarde. Het vastgoed zal in de komende jaren naar verwachting in exploitatie blijven. Bo-Ex heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuw bouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekw aarde en zal er geen fiscale afw ikkeling plaatsvinden in de vorm van het fiscaal afw aarden van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij w aardering tegen contante w aarde sprake is van een nihil w aardering.

Bij een deel van het vastgoed komt de fiscale w aarde boven de fiscale bodemw aarde (zijnde 100% van de WOZ-w aarde) uit. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot fiscale afschrijvingen op woningen in exploitatie. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante w aarde verantwoord.

b Leningen o/g en u/g

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

c Fiscaal verrekenbare verliezen

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

De gehanteerde netto-disconteringsvoet voor 2019 bedraagt 3,0067% (2018: 3,0225%). De gemiddelde looptijd van de tot w aardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 2,87 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van € 0,35 miljoen (2018: 3,23 miljoen) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Stand latente belastingverplichting tot waardering gebracht

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

| | Balans | | Winst-en-verliesrekening | |
|---|---------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| <i>Latente belastingverplichting :</i> | | | | |
| - Latentie vastgoed in exploitatie | 0 | 15.189 | 15.189 | -11.138 |
| - Beschikbare voorwaartse verliescompensatie | -601 | -3.618 | -3.017 | 1.409 |
| - Latentie afschrijvingscapaciteit | -355 | 0 | 355 | 0 |
| - Latentie waardering geldleningen o/g | -3.274 | -3.254 | 20 | -865 |
| - Overige verrekenbare tijdelijke verschillen | -168 | -116 | 52 | -6 |
| Totaal latente belastingverplichting | -4.398 | 8.201 | 12.599 | -10.600 |

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

| | Jaarrekening | Fiscaal | Vershil | Latentie |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Vastgoed in exploitatie | 0 | 1.799 | -1.799 | -355 |
| Te verrekenen fiscaal verliezen | 0 | 3.025 | -3.025 | -601 |
| Waarde van geldleningen o/g | 360.796 | 342.047 | 18.749 | -3.274 |
| Overige tijdelijke verschillen | 3.245 | 4.064 | -819 | -168 |
| Totaal latente belastingverplichting | 364.041 | 350.935 | 13.106 | -4.398 |

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal 1.911 (2018: nihil).

Voorraden

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| 7 Vastgoed bestemd voor verkoop | 3.895 | 1.140 |
| 8 Overige voorraden | 61 | 60 |
| Totaal | 3.955 | 1.200 |

7 Vastgoed bestemd voor verkoop

Het verloop van deze post is als volgt :

| | 2019 | 2018 |
|---|--------|-------|
| Boekw aarde 1 januari | 1.140 | 492 |
| Mutaties in het boekjaar | | |
| - Investerings | 1 | 1 |
| - Desinvesteringen | -1.140 | -492 |
| - Herclassificatie uit DAEB en niet-DAEB in exploitatie | 2.830 | 644 |
| - Aanpassingen reelee w aarde | 1.064 | 495 |
| Totaal van de mutaties | 2.755 | 648 |
| Boekw aarde 31 december | 3.895 | 1.140 |
| Inbegrepen ongerealiseerde herw aardering | 2.943 | 1.116 |

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop op 31 december 2019 betreft 14 woningen (2018: 4 woningen), die actief w orden aangeboden op de koopmarkt, dan w el dat de eenheid is verkocht onder voorbehoud en de eigendomsoverdracht via de notaris volgt in het navolgende boekjaar.

Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

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

Verwachte verkopen

| | Aantal | Boekw aarde | Verwachte opbrengstw aarde |
|----------------------|--------|-------------|----------------------------|
| Daeb w oningen | | | |
| 2020 | 18 | 3.637 | 6.036 |
| 2021 tot en met 2024 | 99 | 20.566 | 35.671 |
| Totaal | | 24.203 | 41.707 |

Verwachte verkopen

| | Aantal | Boekw aarde | Verwachte opbrengstw aarde |
|----------------------|--------|-------------|----------------------------|
| Niet-Daeb w oningen: | | | |
| 2020 | 2 | 534 | 753 |
| 2021 tot en met 2024 | 8 | 2.165 | 2.869 |
| Totaal | | 2.699 | 3.622 |

8 Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen Technische Dienst/in de magazijnen.

Vorderingen

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|-------|-------|
| 9 Huurdebiteuren | 543 | 640 |
| 10 Overige vorderingen | 842 | 1.999 |
| 11 Overlopende activa | 510 | 456 |
| Totaal | 1.895 | 3.095 |

9 Huurdebiteuren

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

De post huurdebiteuren bestaat uit de bruto debiteuren van € 764.000 (2018: € 1.017.000) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 221.000 (2018: € 377.000). Dit resulteert in een balanspost van € 543.000 (2018: € 640.000).

10 Overige vorderingen

| | 2019 | 2018 |
|---|------|-------|
| Subsidies reeds opgeleverde projecten | 355 | 1.010 |
| SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof | 449 | 472 |
| Koopsom reeds getransporteerde verkochte woning | 0 | 415 |
| Overige debiteuren | 39 | 102 |
| Totaal | 842 | 1.999 |

11 Overlopende activa

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------|------|
| Vooruitbetaalde kosten | 416 | 296 |
| Nog te ontvangen schadevergoedingen | 0 | 140 |
| Te verrekenen stook- en servicekosten | 93 | 0 |
| Overige overlopende activa | 1 | 20 |
| Totaal | 510 | 456 |

12 Liquide middelen

| | 2019 | 2018 |
|--------|-------|-------|
| Bank | 6.812 | 2.412 |
| Totaal | 6.812 | 2.412 |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------|-----------|---------|
| 13 Herw aarderingsreserve | 899.306 | 730.746 |
| 14 Overige reserves | 176.192 | 168.753 |
| Totaal | 1.075.498 | 899.499 |

13 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herw aarderingsreserve is als volgt :

| | DAEB vastgoed in exploitatie | niet-DAEB vastgoed in exploitatie | Voorraden | Totaal |
|--|------------------------------------|---|-----------|---------|
| Stand per 1 januari 2018 | 574.604 | 43.702 | 507 | 618.813 |
| Resultaatverdeling | 107.390 | 5.997 | 495 | 113.882 |
| Gerealiseerde herw aardering als gevolg van desinvesteringen | -1.648 | 0 | -301 | -1.949 |
| Herclassificatie | -415 | 0 | 415 | 0 |
| Stand per 31 december 2018 | 679.931 | 49.699 | 1.116 | 730.746 |
| Stand per 1 januari 2019 | 679.931 | 49.699 | 1.116 | 730.746 |
| Resultaatverdeling | 163.341 | 7.173 | 1.064 | 171.578 |
| Gerealiseerde herw aardering als gevolg van desinvesteringen | -2.108 | 0 | -910 | -3.018 |
| Herclassificatie | -1.636 | -38 | 1.674 | 0 |
| Stand per 31 december 2019 | 839.528 | 56.834 | 2.944 | 899.306 |

De herw aarderingsreserve Daeb en Niet-Daeb vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastinglatenties.

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

14 Overige reserves

| | 2019 | 2018 |
|--|---------|---------|
| Stand per 1 januari | 168.753 | 159.048 |
| Resultaat verdeling | 4.421 | 7.756 |
| Gerealiseerde herw aardering a.g.v. desinvesteringen | 3.018 | 1.949 |
| Stand per 31 december | 176.192 | 168.753 |

Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 175.999.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 4.421.000 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 171.578.000 ten gunste van de herw aarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

| | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|
| 16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 22.037 | 3.378 |
| 17 Voorziening latente belastingverplichtingen | 0 | 8.201 |
| 18 Overige voorzieningen | 305 | 305 |
| Totaal | 22.342 | 11.884 |

16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

| | DAEB vastgoed in ontwikkeling | niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling | Totaal |
|---|-------------------------------|------------------------------------|--------|
| Stand 1 januari 2018 | 10.158 | 0 | 10.158 |
| Toevoegingen (overige w aardeveranderingen) | 1.206 | 0 | 1.206 |
| Vrijval (overige w aardeveranderingen) | -1.303 | | -1.303 |
| Onttrekkingen | -6.683 | 0 | -6.683 |
| Stand 31 december 2018 | 3.378 | 0 | 3.378 |
| Stand 1 januari 2019 | 3.378 | 0 | 3.378 |
| Toevoegingen (overige w aardeveranderingen) | 22.188 | 1.263 | 23.451 |
| Vrijval (overige w aardeveranderingen) | 0 | 0 | 0 |
| Onttrekkingen | -4.692 | -100 | -4.792 |
| Stand 31 december 2019 | 20.874 | 1.163 | 22.037 |
| looptijd < 1 jaar | | | 14.993 |
| looptijd 1 - < 5 jaar | | | 7.044 |

17 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

| | 2019 | 2018 |
|---|---------|--------|
| Boekw aarde 1 januari | 8.201 | 0 |
| Latente vordering per 1 januari | 6.988 | -2.399 |
| | 15.189 | -2.399 |
| Dotaties ten laste van het resultaat | | |
| - Dotatie | 0 | 12.009 |
| - Vrijval ten gunste van het resultaat | -15.189 | -1.409 |
| Totaal dotatie ten laste van het resultaat | -15.189 | 10.600 |
| Boekw aarde 31 december | 0 | 8.201 |

Latente belastingverplichting niet tot waardering gebracht

Voor zover tijdelijke w aarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de w aardering van de latente belastingverplichting zijn verw erkt, bedragen deze nominaal in totaal € 71.265 (2018: € 31.883).

Voor een verdere toelichting w ordt verw ezen naar 6. Latente belastingvordering

18 Overige voorzieningen

| | Jubileum uitkering |
|------------------------|-----------------------|
| Stand 1 januari 2019 | 305 |
| Dotatie | 68 |
| Onttrekking | -36 |
| Vrijval | -32 |
| Stand 31 december 2019 | 305 |
| looptijd < 1 jaar | 6 |
| looptijd 1-5 jaar | 45 |
| looptijd > 5 jaar | 254 |

Langlopende schulden

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

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

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

19 Schulden/leningen kredietinstellingen

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Stand 1 januari | 334.596 | 360.796 |
| Nieuwe leningen | 41.000 | 0 |
| Aflossingen | 0 | 0 |
| Naar kortlopende schulden (< jaar) | -24.000 | -26.200 |
| Stand 31 december | 351.596 | 334.596 |

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 375,6 miljoen (2018 € 360,8 miljoen) geborgd door het WSW.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Bo-Ex zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.469,7 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het fixe systeem.

20 Overige schulden

| | Waarborg sommen |
|--------------------------------|--------------------|
| Stand 1 januari 2019 | 74 |
| Ontvangen w waarborgsommen | 6 |
| Terugbetaalde w waarborgsommen | -10 |
| Stand 31 december 2019 | 70 |

Kortlopende schulden

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| 21 Schulden aan leveranciers | 4.701 | 4.067 |
| 22 Schulden aan kredietinstellingen | 24.000 | 26.200 |
| 23 Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2.421 | 1.689 |
| 24 Overlopende passiva | 9.470 | 9.731 |
| Totaal | 40.592 | 41.687 |

22 Schulden aan kredietinstellingen

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Stand 1 januari | 26.200 | 0 |
| Nieuw e leningen | 0 | 0 |
| Aflossingen | -26.200 | 0 |
| Van langlopende schulden (> 1 jaar) | 24.000 | 26.200 |
| Stand 31 december | 24.000 | 26.200 |

23 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Omzetbelasting | 2.171 | 1.431 |
| Premies sociale verzekering | 82 | 79 |
| Loonheffing | 169 | 179 |
| Totaal | 2.421 | 1.689 |

24 Overlopende passiva

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente op geldleningen | 6.772 | 7.208 |
| Nog te ontvangen facturen | 1.664 | 1.122 |
| Vooruit ontvangen huren | 505 | 493 |
| Te verrekenen stook- en servicekosten | 0 | 308 |
| Vakantiedagen | 236 | 238 |
| Overige | 293 | 363 |
| Totaal | 9.470 | 9.731 |

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

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

Kredietrisico

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

Bo-Ex handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

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

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

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

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

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,84%.

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

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

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

Bo-Ex heeft twee roll-over leningen van in totaal € 20,- miljoen (2 x € 10,- miljoen). Van beiden leningen is het verplicht € 2,- miljoen op te nemen en het overige is variabel opneembaar. Van de € 20,- miljoen is per 31-12-2019 € 17,- miljoen opgenomen. Wanneer er na 31-12-2019 een financieringsbehoefte ontstaat is er nog € 3,- miljoen beschikbaar om op te nemen.

| 2018 restant looptijd | Renteklasse (variabel rentende leningen) | | | | | | Totaal |
|-----------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-----|--------|
| | Tot 3% | 3%-4% | 4%-5% | 5%-6% | 6%-7% | >7% | |
| < 1 jaar | 2.200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.200 |
| 1-5 jaar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6-10 jaar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 2.200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.200 |

Flex lening bedrag € 11,0 miljoen

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

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

| 2019 | Jaar aflossingen | Eind aflossingen | Rente conversies |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2020 | 0 | 24.000 | 0 |
| 2021 | 0 | 16.000 | 0 |
| 2022 | 0 | 24.000 | 0 |
| 2023 | 0 | 21.000 | 0 |
| 2024 | 0 | 0 | 0 |
| 2025 | 0 | 16.000 | 0 |
| 2026 en verder | 0 | 257.596 | 0 |

| 2018 | Jaar aflossingen | Eind aflossingen | Rente conversies |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2019 | 0 | 26.200 | 0 |
| 2020 | 0 | 24.000 | 0 |
| 2021 | 0 | 16.000 | 0 |
| 2022 | 0 | 24.000 | 0 |
| 2023 | 0 | 21.000 | 0 |
| 2024 | 0 | 0 | 0 |
| 2025 en verder | 0 | 249.596 | 0 |

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 10,0 jaar (2018: 10,2 jaar).

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

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

Marktrisico

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

Reële waarde

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

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

| | Boekwaarde | | Reële waarde | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Financiële activa: | | | | |
| Vorderingen onder de financiële vaste activa | 4.398 | 6988 | 4.398 | 6.988 |
| Vlottende vorderingen | 1.803 | 3.095 | 1.803 | 3.095 |
| Liquide middelen | 6.812 | 2.412 | 6.812 | 2.412 |
| Totaal | 13.013 | 12.495 | 13.013 | 12.495 |
| Financiële passiva: | | | | |
| Langlopende schulden | 351.666 | 360.870 | 475.269 | 468.295 |
| Kortlopende schulden | 40.499 | 15.487 | 40.499 | 15.487 |
| Totaal | 392.165 | 376.357 | 515.768 | 483.782 |

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

Financiële vaste activa

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigt) van 3,0067% in 2019.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Langlopende schulden

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

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Bo-Ex een aangegane obligoverplichting van € 14,4 miljoen (2018: € 14,1 miljoen).

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

Loopbaanontwikkeling

Op grond van de bepalingen in de CAO-Woondiensten zijn voor de medewerkers rechten opgebouwd voor een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2019 bedragen deze rechten € 249.440 (2018: € 249.344). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij wordt opeisbaar indien wordt voldaan aan deze bepalingen. De in het kader van deze bepalingen betaalde bedragen worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. In 2019 zijn deze uitgaven € 11.335 (2018: € 18.689).

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom van de woonegelegenheden. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Bo-Ex dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn (x € 1.000,-):

- 2020: € 559
- 2021: € 567
- 2022: € 578
- 2023: € 590
- 2024: € 602

Juridische claims

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

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 4 verkochte woningen, met een opbrengstwaarde van € 1,0 miljoen en een boekwaarde van € 0,9 miljoen, de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen

Bo-ex huurt kopieerapparaten van Canon. De kosten hiervan bedragen op jaarbasis € 27.000 (2018 huurde Bo-ex kopieerapparaten van OCE. De kosten hiervan bedroegen op jaarbasis € 60.000)

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------|------|
| Periode <= 1 jaar | 27 | 60 |
| 1 jaar < periode <= 5 jaar | 0 | 0 |
| Periode > 5 jaar | 0 | 0 |
| Totaal | 27 | 60 |

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuw bouw van woningen voor een totaalbedrag van € 1,975 miljoen zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------|--------|
| Periode <= 1 jaar | 1.975 | 18.448 |
| 1 jaar < periode <= 5 jaar | 0 | 1.031 |
| Periode > 5 jaar | 0 | 0 |
| Totaal | 1.975 | 19.479 |

Onderhoudsverplichtingen

Bo-Ex is per 31 december 2019 voor een bedrag van € 42,305 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan.

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|--------|-------|
| Periode <= 1 jaar | 24.660 | 2.621 |
| 1 jaar < periode <= 5 jaar | 17.645 | 0 |
| Periode > 5 jaar | 0 | 0 |
| Totaal | 42.305 | 2.621 |

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

25 Huuropbrengsten

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Woningen en woongebouwen DAEB | 55.279 | 54.682 |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB | 2.775 | 2.684 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB | 409 | 403 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB | 1.029 | 1.172 |
| | 59.492 | 58.941 |
| Huurderving wegens leegstand | -262 | -279 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | -6 | -40 |
| | | |
| Totaal | 59.224 | 58.622 |

De gemiddelde huurverhoging woningen en woongebouwen per 1 juli 2019 bedroeg 1,81% (2018:1,67%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,80% en voor het niet-DAEB-bezit 1,91%.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,97% (2018: 1,86%).

26 Opbrengsten servicecontracten

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 4.138 | 3.664 |
| Derving wegens leegstand en oninbaarheid | -28 | -25 |
| | | |
| Totaal | 4.110 | 3.639 |

27 Lasten servicecontracten

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Servicecontracten | -4.231 | -3.634 |
| Toegerekende organisatiekosten | -196 | -163 |
| | | |
| Totaal | -4.427 | -3.797 |

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

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

Voor een bedrag van € 176.900 (2018: € 30.400) kan geen verrekening van servicekosten plaatsvinden met huurders.

28 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -390 | -354 |
| Toegerekende organisatiekosten | -5.586 | -5.036 |
| Totaal | -5.976 | -5.389 |

De lasten verhuur-en beheeractiviteiten betreft vergoedingen ter voorkoming van geschillen, kosten huurcommissie, kosten matching, kosten bewonerscommissies en bijdrage STOK.

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

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

29 Lonen en salarissen

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Salarissen | -4.833 | -4.772 |
| Sociale lasten | -788 | -774 |
| Pensioenen | -719 | -689 |
| Overige personeelskosten | -622 | -541 |
| Totaal | -6.962 | -6.775 |

Bij Bo-Ex waren in 2019 gemiddeld 90,0 werknemers in dienst (2018: 89,1). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De personeelsomvang per ultimo 2019 in fte's is 90,9 (2018: 89,4) en is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------|-------------|-------------|
| Wonen/verhuur | 33,2 | 27,9 |
| Onderhoud | 29,3 | 31,6 |
| Verkoop | 0,7 | 0,2 |
| Projectontwikkeling | 2,9 | 3,0 |
| Staf en financiën | 11,2 | 14,3 |
| Overige | 13,8 | 12,4 |
| Totaal | 90,9 | 89,4 |

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort.

Toerekening organisatiekosten

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Lonen en salarissen | -6.962 | -6.775 |
| Uitzendkrachten, inleen, et cetera | -1.318 | -606 |
| Huisvestingskosten | -414 | -488 |
| Automatiseringskosten | -1.548 | -1.531 |
| Algemene kosten | -1.233 | -1.107 |
| Beheer door derden | -544 | -557 |
| Kosten vervoermiddelen | -198 | -166 |
| Bestuurskosten | -5 | -5 |
| Inventariskosten | -66 | -51 |
| - Geactiveerde uren projecten | 403 | 196 |
| Toe te rekenen organisatiekosten | -11.884 | -11.090 |
| | 2019 | 2018 |
| Organisatiekosten toegerekend aan: | | |
| Lasten servicecontracten | -196 | -163 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -5.586 | -5.036 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -3.966 | -3.882 |
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | -38 | -35 |
| Overige organisatiekosten | -1.616 | -1.531 |
| Leefbaarheid | -483 | -444 |
| Totaal | -11.884 | -11.090 |

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, voornamelijk op basis van het aantal fte (2018: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Lasten servicecontracten | 1,6% | 1,5% |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 47,0% | 45,4% |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 33,4% | 35,0% |
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,3% | 0,3% |
| Overige organisatiekosten | 13,6% | 13,8% |
| Leefbaarheid | 4,1% | 4,0% |
| Totaal | 100,0% | 100,0% |

30 Lasten onderhoudsactiviteiten

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Planmatig en projectmatig onderhoud | -7.713 | -7.587 |
| Contractonderhoud | -1.357 | -1.212 |
| Serviceonderhoud | -1.992 | -1.814 |
| Mutatie-onderhoud | -1.219 | -1.181 |
| Overig onderhoud | -2.475 | -1.231 |
| Onderhoud intern uitgevoerd | 503 | 544 |
| Toegerekende organisatiekosten | -3.966 | -3.881 |
| Totaal | -18.219 | -16.362 |

31 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Verhuurderheffing | -6.683 | -6.293 |
| Belastingen exploitatie | -3.593 | -3.447 |
| Verzekeringen/eigen risico | -165 | -339 |
| Overige directe kosten | -178 | -58 |
| Totaal | -10.619 | -10.137 |

32 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Verkoopopbrengst DAEB-bezit in exploitatie | 4.941 | 4.103 |
| Verkoopopbrengst niet-DAEB-bezit in exploitatie | 0 | 0 |
| Verkoopopbrengst voorraad vastgoed bestemd voor verkoop | 1.307 | 606 |
| | 6.248 | 4.709 |
| Verkoopkosten DAEB-bezit in exploitatie | -678 | -466 |
| Verkoopkosten niet-DAEB-bezit in exploitatie | -6 | 0 |
| Verkoopkosten voorraad vastgoed bestemd voor verkoop | -84 | -101 |
| | -768 | -567 |
| Totaal | 5.480 | 4.142 |

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen (2018: 17 woningen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 3.018.357.

33 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|------|------|
| Toegerekende organisatiekosten | -38 | -35 |

34 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Boekwaarde DAEB-bezit in exploitatie | -3.172 | -2.408 |
| Boekwaarde niet-DAEB-bezit in exploitatie | 0 | 0 |
| Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop | -1.140 | -492 |
| Totaal | -4.312 | -2.900 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.130 | 1.207 |

35 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2019 | 2018 |
|---|---------|--------|
| Dotatie voorziening onrendabele investeringen | -23.451 | -1.206 |
| Vrijval voorziening onrendabele investeringen | 0 | 1.303 |
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling | -251 | 119 |
| Overige waardeveranderingen | 932 | -248 |
| Totaal | -22.770 | -32 |

De dotatie voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op

| | 2019 | 2018 |
|--|---------|-------|
| - Van Humboldtstraat/J.D. van der Waalstraat | 122 | -343 |
| - Lombok | -15.537 | 0 |
| - Livingstonelaan 5 | -598 | 0 |
| - Rembrandtkade | -4.449 | 0 |
| - Henriëttedreef | -2.644 | 0 |
| - Stanleylaan 2 | 0 | -80 |
| - Livingstonelaan 3 | 0 | -345 |
| - Hoograven fase 3-4 | 0 | 1.303 |
| - Zonnepanelen | 0 | 0 |
| - Voorbereidingskosten verbeterprojecten | -345 | -438 |
| Totaal | -23.451 | 97 |

De afwaardering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op voorbereidingskosten.

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

36 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie | 169.333 | 115.584 |
| Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 7.360 | 6.162 |
| Totaal | 176.693 | 121.746 |

37 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------|------------|
| Waardeveranderingen voorraad DAEB vastgoed bestemd voor verkoop | 1.053 | 495 |
| Waardeveranderingen voorraad niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop | 11 | 0 |
| Totaal | 1.064 | 495 |

38 Opbrengst overige activiteiten

| | 2019 | 2018 |
|---|------------|------------|
| Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | 179 | 173 |
| Vergoedingen voor administratieve lasten | 146 | 140 |
| Totaal | 326 | 313 |

39 Kosten overige activiteiten

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | -170 | -183 |
| Totaal | -170 | -183 |

40 Overige organisatiekosten

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Bijdrageheffing AW | -55 | -57 |
| Saneringsbijdrage | 0 | -637 |
| Kosten RVC | -86 | -91 |
| Kosten Treasury | -17 | -18 |
| Jaarverslaglegging | -217 | -169 |
| Personeelsvereniging en OR | -12 | -14 |
| Toegerekende organisatiekosten | -1.616 | -1.531 |
| Totaal | -2.003 | -2.517 |

41 Leefbaarheid

| | 2019 | 2018 |
|---|--------|--------|
| Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk | -138 | -145 |
| Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur | -87 | -126 |
| Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid | -311 | -341 |
| Overige leefbaarheidsbijdragen | -66 | -153 |
| Intern uitgevoerd | 15 | 16 |
| Toegerekende organisatiekosten | -483 | -444 |
| Totaal | -1.070 | -1.192 |

42 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | 2019 | 2018 |
|---|------|------|
| Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie | 506 | 377 |
| Overige vorderingen, leveringen en diensten | 107 | 7 |
| Totaal | 613 | 384 |

43 Rentelasten en soortgelijke kosten

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|---------|---------|
| Leningen kredietinstellingen | -14.472 | -14.528 |
| Disagio, afsluitkosten en provisie | -31 | -29 |
| Rente overige schulden | -3 | 0 |
| Totaal | -14.506 | -14.557 |

44 Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|----------------|
| Mutatie latente belastingvorderingen | -2.590 | -2.399 |
| Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen | 15.189 | -8.201 |
| Totaal belastinglast/-bate | 12.599 | -10.600 |

Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat :

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|--------------|
| Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen | 163.400 | 132.239 |
| Belastingeffect van: | | |
| - Onrendabele investeringen | 22.700 | 32 |
| - Afschrijvingen | -344 | -812 |
| - Verkoopresultaat bestaand bezit | 1.178 | 357 |
| - Fiscale onderhoud in renovatie projecten | -2.007 | -5.235 |
| - Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie | -176.693 | -122.240 |
| - Dotatie HIR | -2.308 | -1.588 |
| - Overige tijdelijke verschillen | -1.267 | -481 |
| - Toepassing fiscale renteaftrekbeperking (ATAD) | 8.806 | 0 |
| Fiscaal resultaat voor belasting | 13.535 | 2.272 |
| - Fiscale verliesverrekening | -13.535 | -2.272 |
| Belastbaar bedrag | 0 | 0 |

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -7,7% (2018: -8,02%).

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

| Effectieve belastingdruk 2019 | Bedrag | VPB 25% | % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Resultaat voor belastingen | 163.400 | | |
| Nominale belastingdruk | | 40.850 | 25,0% |
| Gemengde kosten | 17 | 4 | |
| Niet-afrekbare rente art 15b | 8.806 | 2.202 | 1,3% |
| Impact tariefswijziging vennootschapsbelasting | | -811 | -0,5% |
| Impact van contante (her)waardering latenties | | -54.804 | -33,5% |
| Totale belastinglast | 154.577 | -12.559 | -7,7% |

Accountantskosten

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

| 2019 | Ernst & Young Accountants LLP | Overig EY Netwerk | Totaal |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------|
| Onderzoek van de jaarrekening | 118 | | 118 |
| Andere controleopdrachten | 22 | | 22 |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 0 | | 0 |
| Andere niet-controlediensten | 0 | | 0 |
| Totaal | 140 | | 140 |

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

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 (2018) ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 (2018) zijn verricht.

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

Bestuurders

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

De bezoldiging is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

| | M. Eleveld | |
|---|------------|---------|
| | 2019 | 2018 |
| Periodiek betaalde beloning | 138.838 | 131.316 |
| Beloning betaalbaar op termijn | 21.138 | 20.295 |
| Uitkering bij beëindiging dienstverband | 0 | 0 |
| Bonusbetaling | 0 | 0 |
| Totaal | 159.976 | 151.611 |

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen voor 2019 is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (bedragen inclusief btw):

| | | 2019 | 2018 |
|------------------------|-----------------|--------|--------|
| J. de Leeuw | Voorzitter | 18.906 | 18.150 |
| E. Meijerman | Vice voorzitter | 15.125 | 14.520 |
| C. Veldhuijsen | Lid | 15.125 | 14.520 |
| H. van Duin | Lid | 15.125 | 14.520 |
| J. van Vliet - Eppinga | Lid | 15.125 | 14.520 |
| Totaal | | 79.406 | 76.230 |

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

Wet Normering Topinkomens

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

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Stichting Bo-Ex '91 is € 162.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar de duur van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

| Bedragen x € 1 | M. Eleveld | H. Kerlien |
|--|-------------------|--|
| Functiegegevens | Bestuurder | Plaats- vervangend bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (in fte) | 1,0 | 1,0 |
| Gewezen topfunctionaris? | nee | nee |
| (Fictieve) dienstbetrekking? | ja | ja |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 128.194,92 | 127.318,76 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 21.138,36 | 20.669,04 |
| <i>Subtotaal</i> | 149.333,28 | 147.987,80 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 162.000,00 | 162.000,00 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | 0,00 | 0,00 |
| Totale bezoldiging | 149.333,28 | 147.987,80 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. |

| Gegevens 2018 | | |
|---|-------------------|--|
| Functiegegevens | Bestuurder | Plaats- vervangend bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 1/2 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband 2018 (in fte) | 1,0 | 1,0 |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 121.064,79 | 123.934,18 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 20.295,36 | 19.983,36 |
| Totale bezoldiging 2018 | 141.360,15 | 143.917,54 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 156.000,00 | 156.000,00 |

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

Toezichthoudende topfunctionarissen

| Bedragen x € 1 | J. de Leeuw | E. Meijerman | C. Veldhuijsen |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 15.625,00 | 12.500,00 | 12.500,00 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Subtotaal</i> | 15.625,00 | 12.500,00 | 12.500,00 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 24.300,00 | 16.200,00 | 16.200,00 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Totale bezoldiging | 15.625,00 | 12.500,00 | 12.500,00 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

| Gegevens 2018 | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 15.000,00 | 12.000,00 | 12.000,00 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | - | - | - |
| Totale bezoldiging 2018 | 15.000,00 | 12.000,00 | 12.000,00 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 23.400,00 | 15.600,00 | 15.600,00 |

| Bedragen x € 1 | H. van Duin | J. van Vliet - Eppinga |
|--|------------------|------------------------|
| Functiegegevens | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 12.500,00 | 12.500,00 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0,00 | 0,00 |
| <i>Subtotaal</i> | 12.500,00 | 12.500,00 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 16.200,00 | 16.200,00 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | 0 | 0 |
| Totale bezoldiging | 12.500,00 | 12.500,00 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. |

| Gegevens 2018 | | |
|---|------------------|------------------|
| Functiegegevens | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 12.000,00 | 12.000,00 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | - | - |
| Totale bezoldiging 2018 | 12.000,00 | 12.000,00 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 15.600,00 | 15.600,00 |

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Coronacrisis

Tegen de uitbraak van het Corona-virus (COVID-19) in Nederland in februari 2020 zijn in maart 2020 door de Rijksoverheid ingrijpende maatregelen genomen om de verspreiding van dit virus te vertragen. Deze maatregelen kunnen impact hebben op de financiële continuïteit van Bo-Ex.

Bo-Ex heeft de bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de richtlijnen van de Rijksoverheid.

Vooralsnog schat Bo-Ex in dat de financiële continuïteit niet in het geding komt, mede gezien de toezeggingen van de Rijksoverheid, die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

Bo-Ex volgt de situatie nauwlettend en neemt maatregelen in lijn met voorschriften van de Rijksoverheid.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

Grondslagen voor de splitsing

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

A.

De activa en passiva is, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", verdeeld op basis van het daadwerkelijk bezit. Wanneer dit betrekking heeft op DAEB vastgoed dan valt dit onder de DAEB balans. Idem voor wat betreft niet-DAEB.

B.

In de DAEB-tak van Bo-Ex is een post opgenomen inzake de netto-vermogenswaarde van de niet-DAEB tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.

C.

Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.

D.

De opbrengsten en kosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.

E.

De balansposten waarvoor geen exacte verdeling mogelijk is, zijn verdeeld op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is op basis van werkelijke kosten.

F.

Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Balans DAEB tak per 31 december 2019

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Activa | | |
| Vaste activa | | |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| Daeb vastgoed in exploitatie | 1.367.542 | 1.184.676 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | <u>13.975</u> | <u>11.717</u> |
| | 1.381.517 | 1.196.393 |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.024 | 3.289 |
| Financiële vaste activa | | |
| Interne lening | 21.060 | 24.910 |
| Netto vermogenswaarde Niet-Daeb | 65.670 | 57.712 |
| Andere deelnemingen | 103 | 103 |
| Latente belastingvorderingen | <u>4.194</u> | <u>0</u> |
| | 91.027 | 82.725 |
| <i>Som der vaste activa</i> | <u>1.475.569</u> | <u>1.282.407</u> |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 3.661 | 1.140 |
| Overige voorraden | <u>57</u> | <u>57</u> |
| | 3.718 | 1.197 |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 506 | 598 |
| Overige vorderingen | 828 | 1.984 |
| Overlopende activa | <u>486</u> | <u>429</u> |
| | 1.820 | 3.011 |
| Liquide middelen | 7.111 | 438 |
| <i>Som der vlottende activa</i> | <u>12.649</u> | <u>4.646</u> |
| Totaal activa | <u>1.488.217</u> | <u>1.287.053</u> |

| | 2019 | 2018 | |
|--|------------------|------------------|---------|
| Passiva | | | |
| <i>Eigen vermogen</i> | | | |
| Herw aarderingsreserve | 899.306 | 730.746 | |
| Overige reserves | 176.192 | 168.754 | |
| | 1.075.498 | | 899.500 |
| <i>Voorzieningen</i> | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren | 21.002 | 3.377 | |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | 0 | 8.027 | |
| Overige voorzieningen | 286 | 286 | |
| | 21.288 | | 11.690 |
| <i>Langlopende schulden</i> | | | |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 351.596 | | 334.596 |
| <i>Kortlopende schulden</i> | | | |
| Schulden aan leveranciers | 4.441 | 3.828 | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 24.000 | 26.200 | |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2.147 | 1.632 | |
| Overlopende passiva | 9.247 | 9.607 | |
| | 39.835 | | 41.267 |
| <i>Totaal passiva</i> | 1.488.217 | 1.287.053 | |

Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019

(in duizenden euro's)

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 55.523 | 54.858 |
| Opbrengsten servicecontracten | 3.948 | 3.639 |
| Lasten servicecontracten | -4.220 | -3.797 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -5.629 | -5.121 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -17.349 | -15.468 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -10.403 | -9.962 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 21.870 | 24.149 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 5.486 | 3.944 |
| Toegerekende organisatiekosten | -36 | -34 |
| Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille | -4.312 | -2.708 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.138 | 1.202 |
| Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | -21.525 | -14 |
| Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | 169.333 | 115.584 |
| Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 1.053 | 495 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 148.861 | 116.065 |
| Opbrengst overige activiteiten | 318 | 307 |
| Kosten overige activiteiten | -170 | -183 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 148 | 124 |
| Overige organisatiekosten | -1.891 | -2.401 |
| Leefbaarheid | -1.070 | -1.193 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 1.607 | 1.380 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -14.506 | -14.557 |
| Saldo financiële baten en lasten | -12.899 | -13.177 |
| Resultaat voor belastingen | 156.157 | 124.768 |
| Belastingen | 11.884 | -10.104 |
| Resultaat niet-DAEB tak | 7.958 | 6.975 |
| Resultaat na belastingen | 175.999 | 121.639 |

Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2019

(in duizenden euro's)

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten | | |
| Huren | 55.674 | 55.183 |
| Vergoedingen | 4.147 | 3.644 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 403 | 282 |
| Renteontvangsten | 102 | 1.003 |
| Rente interne lening Daeb --> niet-Daeb | 996 | 0 |
| Saldo ingaande kasstromen | 61.323 | 60.112 |
| Uitgaven | | |
| Personeelsuitgaven | -7.284 | -6.165 |
| Onderhoudsuitgaven | -12.408 | -12.225 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -12.860 | -11.269 |
| Rente-uitgaven | -14.946 | -14.630 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -53 | -660 |
| Verhuurderheffing | -6.667 | -6.338 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -581 | -681 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 54.799- | -51.968 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 6.523 | 8.144 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ongelegenheden | 6.670 | 4.048 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 0 | 0 |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA | 6.670 | 4.048 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden | -19.082 | -13.363 |
| Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden | -4.555 | -8.763 |
| Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden | -107 | -49 |
| Investerings overig | -659 | -499 |
| Externe kosten bij verkoop | -767 | -522 |
| Tussentelling MVA uitgaande kasstroom | -25.170 | -23.196 |
| Kasstroom uit (des)investerings | -18.500 | -19.148 |

Financieringsactiviteiten

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|----------------|
| <i>Ingaand</i> | | |
| Nieuw e te borgen leningen | 41.000 | 0 |
| Aflossing interne lening DAEB ----> niet DAEB | 3.850 | 0 |
| Ontvangen w aarborgsommen | 0 | 0 |
| | 44.850 | 0 |
| <i>Uitgaand</i> | | |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | -26.200 | 0 |
| | -26.200 | 0 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 18.650 | 0 |
| Mutatie liquide middelen | 6.673 | -11.004 |
| Liquide middelen per 1 januari | 438 | 11.442 |
| Liquide middelen per 31 december | 7.111 | 438 |
| Mutatie liquide middelen | 6.673 | -11.004 |

Balans niet-DAEB tak per 31 december 2019

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

| | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|
| Activa | | |
| Vaste activa | | |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| Niet-Daeb vastgoed in exploitatie | 88.165 | 81.007 |
| Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 0 | 0 |
| | 88.165 | 81.007 |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 221 | 234 |
| Financiële vaste activa | | |
| Andere deelnemingen | 7 | 7 |
| Latente belastingvordering | 204 | 0 |
| <i>Som der vaste activa</i> | 88.597 | 81.248 |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 234 | 0 |
| Overige voorraden | 4 | 3 |
| | 238 | 3 |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 37 | 42 |
| Overige vorderingen | 14 | 15 |
| Overlopende activa | 24 | 27 |
| | 75 | 84 |
| Liquide middelen | -299 | 1.974 |
| <i>Som der vlottende activa</i> | 14 | 2.061 |
| Totaal activa | 88.611 | 83.309 |

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Passiva | | |
| <i>Eigen vermogen</i> | | |
| Herw aarderingsreserve | 56.834 | 44.842 |
| Overige reserves | 8.836 | 12.870 |
| | 65.670 | 57.712 |
| <i>Voorzieningen</i> | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen | 1.035 | 0 |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | 0 | 174 |
| Overige voorzieningen | 19 | 19 |
| | 1.054 | 193 |
| <i>Langlopende schulden</i> | | |
| Overige schulden | 70 | 74 |
| Interne lening | 21.060 | 24.910 |
| | 21.130 | 24.984 |
| <i>Kortlopende schulden</i> | | |
| Schulden aan leveranciers | 260 | 239 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 274 | 57 |
| Overlopende passiva | 223 | 124 |
| | 757 | 420 |
| <i>Totaal passiva</i> | 88.611 | 83.309 |

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2019

(in duizenden euro's)

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Huuropbrengsten | 3.700 | 3.764 |
| Opbrengsten servicecontracten | 162 | 0 |
| Lasten servicecontracten | -206 | 0 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -347 | -370 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -870 | -866 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -217 | -210 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 2.223 | 2.318 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | -6 | 198 |
| Toegerekende organisatiekosten | -2 | -1 |
| Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille | 0 | -192 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | -8 | 5 |
| Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | -1.245 | -18 |
| Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | 7.360 | 6.162 |
| Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | 12 | 0 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 6.127 | 6.144 |
| Opbrengst overige activiteiten | 8 | 0 |
| Kosten overige activiteiten | 0 | 0 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 8 | 0 |
| Overige organisatiekosten | -113 | |
| Leefbaarheid | 0 | 0 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 2 | 0 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -996 | -996 |
| Saldo financiële baten en lasten | -994 | -996 |
| Resultaat voor belastingen | 7.243 | 7.471 |
| Belastingen | 715 | -496 |
| Resultaat na belastingen | 7.958 | 6.975 |

Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2019

(in duizenden euro's)

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten | | |
| Huren | 3.962 | 3.769 |
| Vergoedingen | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 6 | 7 |
| Renteontvangsten | 5 | 0 |
| Saldo ingaande kasstromen | 3.973 | 3.776 |
| Uitgaven | | |
| Personeelsuitgaven | -355 | -286 |
| Onderhoudsuitgaven | -544 | -735 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -378 | -366 |
| Rente-uitgaven | 0 | -996 |
| Rente interne lening Daeb --> Niet-Daeb | -996 | |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -3 | -32 |
| Verhuurderheffing | 0 | 0 |
| baar | 0 | 0 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -2.275 | -2.415 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 1.697 | 1.361 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ongelegenheden | 0 | 240 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 0 | 0 |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA | 0 | 240 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden | 0 | 0 |
| Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden | -79 | -24 |
| Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden | 0 | 0 |
| Investeringen overig | -32 | -25 |
| Externe kosten bij verkoop | -6 | -42 |
| Tussentelling MVA uitgaande kasstroom | -117 | -91 |
| Kasstroom uit (des)investeringen | -117 | 149 |

| | 2019 | 2018 |
|--|--------|-------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| <i>Ingaand</i> | | |
| Ontvangen w aarborgsommen | 0 | 13 |
| <i>Uitgaand</i> | | |
| Aflossing interne lening DAEB ---> niet DAEB | -3850 | 0 |
| Terugbetaalde w aarborgsommen | -4 | 0 |
| | -3.854 | 0 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -3.854 | 13 |
| Mutatie liquide middelen | -2.273 | 1.523 |
| Liquide middelen per 1 januari | 1.974 | 451 |
| Liquide middelen per 31 december | -299 | 1.974 |
| Mutatie liquide middelen | -2.273 | 1.523 |


Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Bo-Ex is opgesteld door het bestuur op 22 juni 2020

Signed By: Marije <Marije.Eleveld@boex.nl>
20200620 13:08:12 CEST
ID: 15ea3910-0295-4809-a031-1651c71ef62e
Auth: NulValue




Drs. Marije Eeleveld RA
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 22 juni 2020

Hr. J. de Leeuw

Voorzitter

Signed By: Jeroen de Leeuw <Jeroendeleeuw@gmail.com>
20200620 14:01:07 CEST
ID: 15ea3910-0295-4809-a031-1651c71ef62e
Auth: NulValue





Hr. E. Meijerman

Vice voorzitter

Signed By: Eef Meijerman <EefMeijer@gmail.com>
20200620 14:18:50 CEST
ID: 15ea3910-0295-4809-a031-1651c71ef62e
Auth: NulValue





Hr. C. Veldhuijsen

Lid

Signed By: Chris <C.Veldhuijsen@boex.nl>
20200620 10:55:40 CEST
ID: 15ea3910-0295-4809-a031-1651c71ef62e
Auth: NulValue




Mw. H. van Duin

Lid

Signed By: Helen van Duin <Helen.vanduin@boex.com>
20200620 17:24:28 CEST
ID: 15ea3910-0295-4809-a031-1651c71ef62e
Auth: NulValue




Mw. J. van Vliet – Eppinga

Lid

Signed By: Jool <Jool.Eppinga@gmail.com>
20200620 20:30:41 CEST
ID: 15ea3910-0295-4809-a031-1651c71ef62e
Auth: NulValue



Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Overzicht kerngegevens

| | 2019 | | | 2018 | | |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| | Daeb | Niet-Daeb | Totaal | Daeb | Niet-Daeb | Totaal |
| Aantal verhuureenheden | | | | | | |
| Zelfstandige huurwoningen: | | | | | | |
| - goedkoop | 1.482 | 0,0 | 1.482 | 1.416 | 0 | 1.416 |
| - betaalbaar | 4.528 | 0,0 | 4.528 | 4.595 | 0 | 4.595 |
| - duur tot huurtoeslaggrens | 1.066 | 0,0 | 1.066 | 1.042 | 0 | 1.042 |
| - duur boven huurtoeslaggrens | 688 | 229,0 | 917 | 639 | 229 | 868 |
| Totaal zelfstandige huurwoningen | 7.764 | 229 | 7.993 | 7.692 | 229 | 7.921 |
| Onzelfstandige huurwoningen: | | | | | | |
| - onzelfstandige wooneenheden | 1.042 | 0 | 1.042 | 1.041 | 0 | 1.041 |
| - Intramuraal zorgvastgoed | 165 | 0 | 165 | 165 | 0 | 165 |
| Totaal onzelfstandige huurwoningen | 1.207 | 0 | 1.207 | 1.206 | 0 | 1.206 |
| Totaal woongelegenheden | 8.971 | 229 | 9.200 | 8.898 | 229 | 9.127 |
| Niet woongelegenheden | | | | | | |
| - parkeervoorzieningen | 0 | 761 | 761 | 0 | 761 | 761 |
| - maatschappelijk onroerend goed | 69 | 0 | 69 | 69 | 0 | 69 |
| - bedrijfsmatig onroerend goed | 0 | 178 | 178 | 0 | 179 | 179 |
| Totaal niet woongelegenheden | 69 | 939 | 1.008 | 69 | 940 | 1.009 |
| Totaal verhuureenheden | 9.040 | 1.168 | 10.208 | 8.967 | 1.169 | 10.136 |
| Gewogen aantal verhuureenheden (methodiek Aedes-benchmark) | | | | | | 9.668 |

Mutaties in het bezit

| | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
| Woongelegenheden | | | | | | |
| - verkoop aan toekomstige bewoners | -20 | 0 | -20 | -16 | -1 | -17 |
| - Nieuwbouw | 92 | 0 | 92 | 16 | 0 | 16 |
| - Overige mutaties | 1 | 0 | 1 | 3 | 0 | 3 |
| Niet woongelegenheden | | | | | | |
| - verkoop aan toekomstige gebruikers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Overige mutaties | 0 | -1 | -1 | -1 | -1 | -2 |
| Totaal mutaties | 73 | -1 | 72 | 2 | -2 | 0 |

Verhuurgegevens zelfstandige huurwoningen

| | | | | | | |
|--|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| Huurachterstand in % van de jaarhuur | 0,42% | 0,04% | 0,46% | 0,56% | 0,05% | 0,61% |
| Huurderving als gevolg van marktomstandigheden | 0,42% | 0,04% | 0,46% | 0,39% | 0,04% | 0,43% |
| Huurderving als gevolg van projectleegstand | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,02% | 0,00% | 0,02% |
| Huurderving als gevolg van oninbaarheid | 0,21% | 0,02% | 0,23% | 0,14% | 0,01% | 0,15% |
| Mutatiegraad | 11,51% | 7,71% | 11,08% | 10,72% | 8,21% | 10,43% |
| Gemiddelde huurverhoging per 1 juli | 1,75% | 1,94% | 1,76% | 1,55% | 4,20% | 1,67% |

Prijs en kwaliteit zelfstandige huurwoningen

| | | | | | | |
|---|--------|----------|--------|--------|--------|--------|
| Gemiddelde aantal punten woningwaardering | 149,62 | 203,11 | 151,16 | 144,71 | 200,80 | 146,26 |
| Gemiddelde netto huurprijs | 539,13 | 1.021,59 | 552,95 | 531,43 | 998,23 | 544,74 |
| Gemiddelde huurprijs per punt | 3,60 | 5,03 | 3,66 | 3,67 | 4,97 | 3,72 |
| Huurprijs in % tot maximaal redelijke huurprijs | 71,34% | 97,96% | 72,10% | 74,37% | 98,48% | 75,03% |

| | 2019 | 2018 |
|--|---------|---------|
| Kengetallen WSW | | |
| Loan to Value | 51,5% | 56,1% |
| ICR (Interest Coverage Ratio) | 1,54 | 1,65 |
| Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde) | 45,7% | 41,6% |
| Dekkingsratio | 25,8% | 28,5% |
| Financiële continuïteit | | |
| Liquiditeit (vlottende activa t.o.v. schulden kort) | -0,69 | -0,84 |
| Solvabiliteit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) | 72,2% | 69,9% |
| Rentabiliteit totaal vermogen | 12,8% | 12,0% |
| Rentabiliteit eigen vermogen | 16,5% | 15,8% |
| Marktwaarde verhuurde staat / WOZ waarde | 89,6% | 89,5% |
| Balans en winst-en-verliesrekening per verhuureenheid | | |
| Eigen vermogen | 111.243 | 93.737 |
| Leningportefeuille | 38.849 | 37.599 |
| Beleidswaarde | 75.453 | 66.982 |
| Marktwaarde | 150.570 | 131.897 |
| WOZ-waarde | 167.998 | 147.402 |
| Balanstotaal | 154.127 | 134.195 |
| Jaarresultaat | 18.204 | 12.676 |
| Exploitatieresultaat | 2.492 | 2.769 |
| Huuropbrengsten | 6.126 | 6.109 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 618 | 562 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 1.884 | 1.705 |
| Rentelasten | 1.500 | 1.517 |
| Leefbaarheid | 111 | 124 |
| Personeel | | |
| Aantal medewerkers in FTE per ultimo | 91,9 | 89,4 |
| Ziekteverzuim in % | 8,19% | 7,17% |

18. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Bo-Ex'91 te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Bo-Ex'91 op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2019;
- de winst-en-verliesrekening over 2019;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Bo-Ex'91 zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VI0) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 88 tot en met 90. Hierin staat beschreven dat Stichting Bo-Ex'91 een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting Bo-Ex'91 is uiteengezet in het bestuursverslag op pagina 51 en 71, de toelichting op de jaarrekening bij de gebeurtenissen na balansdatum op pagina 138. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- 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 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 23 juni 2020

Ernst & Young Accountants LLP

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

Stichting Bo-Ex '91
Jan Cornelisz Maylaan 18
3526 GV Utrecht

Postbus 3151
3502 GD Utrecht

www.boex.nl