



Bestuursverslag 2021
&
Jaarrekening 2021

Vastgesteld in de vergadering
van de Raad van Commissarissen
30 juni 2022

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

Algemene informatie	5
Werkgebied, doel	5
1. Voorwoord	6
2. Missie, vooruit en terugkijken	8
Prestatieafspraken 2022-2026	8
Vooruitblik naar 2022	9
Terugkijken	9
Onze prestatie indicatoren in 2021	12
3. We staan naast de huurder	13
Onze dienstverlening	15
Waardering voor onze dienstverlening	15
Duidelijke en begrijpelijke taal	16
Klachten en Klachtencommissies	17
4. We werken aan een inclusieve stad	18
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	19
We doen het samen	19
Initiatieven leefbaarheid	19
Betrokkenheid en invloed van huurders	20
Huurdersbelangenorganisatie / STOK	20
Gemengd wonen naar inkomen	20
5. We bieden de woonoplossing van de toekomst	21
Verkoop van woningen	22
Aantal nieuwe woningen in voorbereiding	23
Woningtoewijzing zelfstandige woningen	24
Verhuringen	27
Huren	28
Huurbetaling	29
6. We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille	30
De verduurzamingsopdracht en ons programma	32
Op weg naar CO ₂ neutraal	32
Transitievisie Warmte	32
Gebruik van data	33
De Utrechtse Renovatieversneller.	33
De isolatie uitdaging	33
Energiebesparing voor en door onze huurders	33
Henriëttedreef	33
Circulair bouwen	33
Ons kantoorafval verminderen	34
7. Onze organisatie en onze medewerkers	35
MTO	36
Bezetting	37
Vlootschouw	38
In- door en uitstroom	38
Verbeterde en sneller beschikbare stuurrapportages	40
Aedes-Benchmark (over 2020)	41
Bestuur	43
Werkorganisatie	43

8. Governance	44
Interne controle	44
Risicomanagement	45
9. Financiële continuïteit	48
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie	51
Jaarresultaat 2021	54
Toelichting op het resultaat.	55
10. Treasury	60
Ontwikkeling van het vermogen	64
Kasstroomoverzicht	64
Toekomstperspectief	65
COVID -19 crisis	67
11. Verbindingen	68
12. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur	69
Raad van Commissarissen	69
Bestuur en management	70
13. Verslag van de Raad van Commissarissen	71
Leidende onderwerpen in 2021	71
Besluiten en hoofdbespreekpunten in 2021	72
De samenstelling van de Raad	75
De auditcommissie	76
De remuneratiecommissie	76
Onafhankelijkheid	76
Governancecode 2020	77
Honorering voor 2021	77
Permanente educatie (PE)	77
14. Jaarrekening 2021	78
Balans per 31 december 2021	79
Winst en verliesrekening over 2021	81
Kasstroomoverzicht 2021	82
Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2021	84
Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen	96
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	97
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	100
Toelichting op de balans	101
Toelichting op de winst- en verliesrekening	131
Wet Normering Topinkomens	142
Afzonderlijke primaire overzichten	144
Balans DAEB tak per 31 december 2021	145
Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2021	147
Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2021	148
Balans niet-DAEB tak per 31 december 2021	150
Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2021	152
Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2021	153
Ondertekening van de jaarrekening	155
Overige gegevens	156

Overzicht kerngegevens.	157
15. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	159

Algemene informatie

Naam:	: Stichting Bo-Ex '91
Gevestigd	: Utrecht
Kantooradres	: Jan Cornelisz Maylaan 18 3526 GV Utrecht
Postadres	: Postbus 3151 3502 GD Utrecht
E-mailadres	: stichting@boex.nl
Website	: www.boex.nl
Datum oprichting	: 28 juni 1907
Koninklijk Besluit toelating	: nr. 501 d.d. 25 juli 1907
Inschrijving Kamer van Koophandel te Utrecht	
Stichtingsregister	: S 181228
Handelsregister	: H 30002710
Statuten d.d.	: 27 november 2018
Woningvoorraad ultimo 2021	: 9.928 verhuureenheden, waarvan 9.049 wooneenheden

Werkgebied, doel

Statuten artikel 3:

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

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

Bo-Ex wordt bestuurd door een eenhoofdig Bestuur. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen. Deze Raad heeft minimaal 5 en maximaal 7 leden. Anno 2021 heeft de Raad van Commissarissen 5 leden.

1. Voorwoord

Helaas hebben we ook in 2021 het hele jaar te maken gehad met Covid-19. Dat heeft grote impact gehad op ons en onze huurders. Ons kantoor was een groot deel van het jaar gesloten, veel medewerkers werkten thuis en onderhoudswerkzaamheden werden in aangepaste vorm uitgevoerd. Zo konden we zorgen dat het voor ons en onze huurders veilig bleef. Door ziekte en quarantaines waren de wachttijden aan de telefoon en voor onderhoudswerkzaamheden soms langer dan je van ons mag verwachten. Desondanks kon alles wél doorgaan en dat is een mooie prestatie.

Uit ons medewerkersonderzoek bleek dat Covid wel invloed heeft gehad op de betrokkenheid en bevoegenheid van de medewerkers. Het overall oordeel is gedaald van een 8 naar een 7,5. In een aantal teams die lager dan gemiddeld scoorden zijn gerichte maatregelen genomen.

De langdurende pandemie heeft ook invloed in de wijken. Onze medewerkers hebben in toenemende mate te maken met agressie en bedreigingen. We hebben hier als organisatie veel aandacht voor, maar het is een zorgelijke ontwikkeling.

Verder was 2021 een jaar waar we vooral bezig zijn geweest met de voorbereiding van plannen. Er staan veel ontwikkelingen in de steigers, zoals de sloop en nieuwbouw van de Ivoordreef, grootschalige renovatie van de Hanoirdreef en nieuwbouw in Rijnvliet. In 2022 zullen die ontwikkelingen tot uitvoering gebracht worden.

Ook de in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde transitievisie warmte, waar de corporaties veel inbreng gehad hebben, geeft houvast om de komende tijd onze duurzaamheidsplannen verder te kunnen uitwerken. We zijn bezig met een update van onze duurzaamheidsplanning in onze duurzaamheidstool.

In 2021 hebben we ook een start gemaakt met de implementatie van assetmanagement, waarmee we beter, integraler en specifiek op ons vastgoed kunnen sturen. De dataset is vastgesteld en zal in 2022 verder gevuld worden waarna we op complexniveau keuzes kunnen maken.

In de zomer zijn we opgeschrikt door een explosie aan de Alexander de Grotelaan. Dit heeft voor zowel de huurders van dit complex als voor de betrokken medewerkers grote impact gehad. Enkele woningen waren ernstig beschadigd. De bewoners zijn tijdelijk opgevangen in een hotel, maar de meesten konden na enkele dagen weer terugkeren naar hun woning. De situatie is met gemeente en politie uitvoerig geëvalueerd. De samenwerking is goed verlopen maar op gebied van communicatie en kennisdeling zijn er nog wel verbeteringen te maken.

Het gemengd wonen project in de Amerhof is in 2021 van start gegaan. De huurders hebben de woningen betrokken en de woonvereniging is opgericht. Huurders van Lister en huurders die rechtstreeks van Bo-Ex huren, wonen hier samen.

Verder is het hele jaar gewerkt in Lombok aan de renovatie van de 360 woningen van Complex 507. Ondanks Covid-19 verlopen de werkzaamheden voorspoedig. Ook het monumentale complex aan de Rembrandkade is in 2021 grondig gerenoveerd en in Kanaleneiland is een vervolg gemaakt met de grootschalige onderhoudsaanpak waarbij het woongebouw aan de Alexander de Grotelaan is gerenoveerd.

Het energieleverende woongebouw van 10 hoog aan de Henriëttedreef is opgeleverd. Het gebouw heeft veel aandacht in de media gekregen en is voor velen een voorbeeld. Ook de huurders zijn blij met de aanpassingen. Het was een, in vele opzichten, innovatief project waar Bo-Ex en haar partners veel van geleerd hebben. De lessen delen we breed in de sector om zo een bijdrage te leveren aan de energietransitie.

De huurcommissie heeft STOK in het gelijk gesteld in de zaak die zij hebben aangespannen met betrekking tot hun erkenning als huurdersorganisatie. STOK moet volgens de commissie gezien worden als

huurdersorganisatie. Bo-Ex is vervolgens naar de rechter gestapt voor een uitspraak op dit punt. De zitting was eind december en heeft ertoe geleid dat partijen een mediation zijn gestart.

In 2021 heeft Bo-Ex STOK beschouwd als huurdersorganisatie en hen ook uitgenodigd mee te praten voor de prestatieafspraken, die STOK uiteindelijk niet heeft ondertekend. Adviesaanvragen zijn gedurende 2021 zowel naar STOK als de bewonerscommissie gestuurd en hun adviezen zijn betrokken bij de verschillende besluiten.

Naast STOK is er een nieuwe huurdersvereniging in oprichting. Zij heeft zich op verschillende manier gepresenteerd bij de huurders en bewonerscommissies. Zij wil zich vooral richten op de verbetering van de dienstverlening en de relatie met Bo-Ex.

Een laatste mooie mijlpaal is dat eind 2021 de vaklieden zijn ondergebracht op de locatie van de JC Maylaan. Dat betekent dat alle medewerkers van Bo-Ex vanuit één locatie werken, waardoor het wij-gevoel en saamhorigheid versterkt. Het pand aan de Tennesseeedreef zal in 2022 worden afgestoten.

In 2021 heeft Bo-Ex haar maatschappelijk presteren laten onderzoeken door Pro-corp volgens de verplichte visitatiemethodiek. De visitatie keek terug tot en met 2017. De visitatiecommissie typeert Bo-Ex als transparant, zelfkritisch en met open vizier. 'Bo-Ex heeft zich tijdens de visitatie kwetsbaar opgesteld door ook huurders met slechte ervaringen met Bo-Ex te betrekken. Bo-Ex toont hiermee aan dat de focus van de visitatie ligt op verbetering en niet op het schetsen van een mooi plaatje'. Dat is een mooie typering die past bij onze ambitie van lerende organisatie. Vooral het klachtenonderhoud en de communicatie daaromtrent komt als aandachtspunt naar boven. We gaan hier als organisatie mee aan de slag.

2021 was voor velen, door de COVID-pandemie, geen makkelijk jaar. Zeker de collega's met jonge kinderen die thuisonderwijs moesten geven en regelmatig in quarantaine moesten, hebben het moeilijk gehad om werk en privé te combineren. Ook het langdurig thuiswerken eist zijn tol. Mede hierdoor hebben we niet op alle fronten de stappen gezet die we hadden willen zetten. Onze ambitie was dan ook groot. Desondanks is er in 2021 veel in gang gezet en hebben we onze reguliere processen goed kunnen blijven uitvoeren. Dat is een hele mooie prestatie.

Utrecht, 30 juni 2022

Marije Eleveld
Directeur-Bestuurder Bo-Ex

2. Missie, vooruit en terugkijken

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

De uitwerking

De inhoudsopgave van het Ondernemingskoers 2019 - 2023 toont hoe we de Prestatieafspraken, de Woningwet en onze missie incorporeren. Dezelfde volgorde is opgenomen in het Jaarplan 2021 en dus in dit Jaarverslag.

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

Prestatieafspraken 2022-2026

De prestatieafspraken die afgelopen jaar tot stand zijn gekomen voor de periode 2022-2026, zijn in lijn met die van de jaren daarvoor en zijn in lijn met onze ondernemingskoers en jaarplan 2022. Als STUW corporaties hebben we een allonge opgesteld waarin we de gemeente concrete tegenprestatie hebben gevraagd, met name ten behoeve van de nieuwbouwpoging. Gelet op de aankomende gemeenteraadsverkiezingen wilde de wethouder deze echter niet tekenen. Om die reden zal dat nu input zijn voor de komende ronde prestatieafspraken 2023.

Huurdersorganisatie STOK heeft wel inbreng geleverd maar de prestatieafspraken uiteindelijk niet getekend.

Vooruitblik naar 2022

Het lijkt erop dat we langzamerhand het 'normale' leven na COVID weer kunnen hervatten. Dat biedt voor Bo-Ex de mogelijkheid om het kantoor weer volledig open te stellen, zowel voor huurders als voor medewerkers. Wij zullen in een hybride vorm blijven werken waarbij medewerkers vergaande mogelijkheid houden om thuis te werken. De komende tijd zullen we vooral veel investeren in gezamenlijke activiteiten om zo te werken aan de binding in de organisatie. Breed binnen Bo-Ex zullen dialoogsessies in het kader van de kernwaarden gehouden worden én staat er een terugkeer-feestje op de planning.

Inmiddels is bekend dat het nieuwe kabinet de verhuurderheffing heeft afgeschaft. Dit biedt kansen voor Bo-Ex om haar doelen te verruimen. We zijn ons momenteel aan het oriënteren op de kansen en mogelijkheden. Daarbij zijn echter veel zaken, met name op gebied van huurbeleid, nog onduidelijk.

Begin 2022 heeft de RvC een voorstel goedgekeurd waarbij Bo-Ex meer mogelijkheden wil benutten om te ontwikkelen in het niet-DAEB segment. In de ondernemingskoers hebben we ons volledig gericht op DAEB, maar vanwege de grote maatschappelijke behoefte om ook corporatiewoningen te realiseren voor middeninkomens, hebben we ons beleid hierop aangepast. Bo-Ex kan en zal niet grootschalig investeren in dit segment maar in gecombineerde projecten is er wel meer mogelijkheid om woningen toe te voegen met hogere huren.

Terugkijken

In 2021 doorliep Bo-Ex haar maatschappelijke visitatie. Sinds 2007 de vijfde op rij. De visitatiecommissie is samengesteld door Pro-Corp en bestond uit de dames Olde Bijvank en Vrieze en de heer Wolfskamp. De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland hechtte haar goedkeuring aan het visitatierapport.

Beschouwing van de visitatiecommissie.

Begin 2021 onderzocht Pro-Corp de maatschappelijke prestaties van de afgelopen 5 jaar volgens de verplichte visitatiemethodiek. De visitatiecommissie typeert Bo-Ex als transparant, zelfkritisch en met een open vizier. Tijdens de visitatie heeft Bo-Ex zich kwetsbaar opgesteld door ook huurders met slechte ervaringen met Bo-Ex te betrekken. Bo-Ex toont hiermee aan dat de focus van de visitatie ligt op verbetering en niet op het schetsen van een zo positief mogelijk plaatje.

Huurdersvertegenwoordiging

De formele huurdersvertegenwoordiging verloopt via het bestuur van STOK. STOK heeft tot en met 2019 invloed uitgeoefend op de thema's waarop zij (advies)recht heeft en ze zijn betrokken geweest bij diverse onderwerpen die van belang zijn voor de huurders. Halverwege 2019 ontstond binnen het STOK bestuur opnieuw onenigheid over de prioriteiten van de huurdersorganisatie. De ALV besloot het gehele bestuur toen te ontheffen van haar functies. Na de zomer van 2019 is er (bijna) geen inhoudelijk gesprek geweest tussen Bo-Ex en STOK.

Hoewel geenszins sprake is van een ideale situatie, eigenlijk zijn hier alleen verliezers, heeft Bo-Ex volgens de visitatiecommissie wel correct gehandeld. Zij heeft veel inspanningen geleverd om bewoners actief bij het beleid te betrekken. Bo-Ex is op verschillende manieren in gesprek met haar huurders. Huurders zijn betrokken bij het beheer en beleid en hebben invloed op de woning en woonomgeving. Van strategisch niveau over de stedelijke prestatieafspraken tot aan individueel niveau met een huurder die iets organiseert voor zijn/haar portiek.

Mate van tevredenheid van huurders wat betreft prestaties, dienstverlening en communicatie. Uit de visitatie komt naar voren dat huurders zeer wisselende ervaringen hebben met Bo-Ex, haar prestaties en de wijze van communiceren. De commissie is verheugd dat Bo-Ex hoge

ambities heeft op het gebied van dienstverlening en communicatie, maar constateert dat hier nog wel wat in te verbeteren valt. Bo-Ex kan de neiging hebben oplossingen te zoeken in aanpassingen in systemen en processen, terwijl een goed en open gesprek soms meer kan doen om bepaalde onrust of onvrede te laten verminderen en/of gezamenlijk tot oplossingen te komen.

Stadsakkoord en prestatieafspraken

In 2019 heeft de gemeente Utrecht het Stadsakkoord Wonen opgesteld met alle partners van de Utrechtse woningmarkt. Het doel is om uitdagingen gezamenlijk op te pakken. De visitatiecommissie merkt op dat Bo-Ex hier een constructieve houding in aanneemt. Daarnaast heeft Bo-Ex steeds meer nadruk gelegd op de volkshuisvestelijke kant in de prestatieafspraken. Bo-Ex zet zich sterk in op gemengd wonen, betaalbaarheid van woningen en lobbyt stevig op het stimuleren van de slagingskans voor reguliere woningzoekenden.

Vermogensinzet

Om het vermogen optimaal in te kunnen zetten voor haar volkshuisvestelijke taak heeft Bo-Ex haar vermogensvisie nauwkeurig in beeld gebracht. Bo-Ex geeft voor de middellange en lange termijn een realistische onderbouwing van haar (on)mogelijkheden om haar maatschappelijke taken te vervullen. Bo-Ex heeft scenarioberekeningen opgesteld in haar meerjarenbegroting.

Bo-Ex heeft eind 2019 haar nieuwe strategie voor haar woningvoorraad vastgesteld. De nadruk ligt op het bereiken van een CO2 neutrale woningvoorraad, het wegwerken van bestaande kwaliteitsachterstanden en het aanbrengen van focus op het exploiteren van zelfstandige sociale huurwoningen. Bo-Ex heeft bovenstaand scenario doorgerekend en geconcludeerd dat het programma realiseerbaar is binnen de financiële ratio's.

Nieuwbouw

De commissie merkt op dat de vraag heerst of Bo-Ex qua acquisitie- en ontwikkelkracht voldoende voorbereid is op het realiseren van de nieuwbouwoopgave. Wat betreft acquisitie kan hier meer tijd worden besteed aan grondverwerving en het uitbreiden van netwerken met bijvoorbeeld ontwikkelende beleggers. Nieuwbouw kan ook worden bereikt via sloop-nieuwbouw. Bo-Ex kan hierin haar eigen potentieel beter benutten.

Innovatieve netwerkorganisatie

Bo-Ex heeft aangegeven een innovatieve netwerkorganisatie na te streven. Dat betekent actief de samenwerking opzoeken met partners om gezamenlijk de doelstellingen te realiseren. Het beeld over de innovatieve netwerkorganisatie wordt echter niet door alle belanghebbenden evenveel herkend. Hoewel Bo-Ex actief is in wijken, is zij nog niet altijd goed zichtbaar binnen de netwerken die zich in deze wijken bevinden. Ook als het gaat om het vastgoed liggen er nog meer kansen om de innovatieve netwerkorganisatie verder uit te breiden, zowel als het gaat om nieuwbouwontwikkeling als onderhoud.

De aandachtspunten die blijken uit de beschouwing zijn opgenomen in het Jaarplan 2022.

Integrale scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal					Gemiddeld cijfer	Weging	
Presteren naar Opgaven en Ambities	Thema:							
	1	2	3	4	5			
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	7,0	6,0	7,0	7,0	8,0	7,0	75%	7,0
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden	Thema:							
	1	2	3	4	5			
Prestaties	6,6	6,4	6,3	6,7	6,5	6,5	50%	6,5
Relatie en communicatie						6,5	25%	
Invloed op beleid						6,5	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						8,0	100%	8,0
Governance van maatschappelijk presteren								
Strategievorming en prestatiebesturing	Strategievorming				7,0	7,0	33%	7,0
	Prestatiebesturing				7,0			
Maatschappelijke rol RvC						7,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimering				7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

De volgende thema's zijn gehanteerd:

- Thema 1: betaalbaarheid
- Thema 2: beschikbaarheid
- Thema 3: duurzaamheid
- Thema 4: woon(zorg)initiatieven
- Thema 5: leefbaarheid

Onze prestatie indicatoren in 2021

		2021		2020	
We staan naast de huurder		ambitie	resultaat	ambitie	resultaat
1.1	Binnen 5 dagen contact als klantvraag niet in één keer wordt afgehandeld	95%	onbekend	95%	64%
1.2	HCC 1 ^e lijn: in 1x afhandeling	75%	59%	65%	61%
1.3	Huurderswaardering verhuizingen	7,5	7,2	7,6	7,4
1.4	Huurderswaardering voor reparaties en onderhoud	7,8	7,6	7,6	7,3
We werken aan een inclusieve stad		ambitie	resultaat	ambitie	resultaat
2.1	Huisvesting statushouders	87	44	51	6
2.2	Huisvesting uitstroom Maatschappelijke Opvang	68	26	61	61
We bieden de woonoplossing van de toekomst		ambitie	resultaat	ambitie	resultaat
3.1	Aantal nieuwe woningen in voorbereiding	407	479	295	428
3.2	Woningtoewijzing primaire doelgroep	> 70%	59%	> 70%	58%
3.3	Woningtoewijzing secundaire doelgroep	> 10%	41%	> 10%	42%
3.4	Aantal verkopen DAEB	max 6	2	max 20	22
We schalen op in duurzaamheid		ambitie	resultaat	ambitie	resultaat
4.1	Behaalde energieprestatie na renovaties en groot onderhoud	A	A	1,20 (A)	1,09 (A)
4.2	Zonnepanelen-programma voor woningaantal, gestart in 2016, is voltooid.	1.000	870	1.000	603
4.3	Aantal pilots circulair bouwen	2	2	2	2
4.3	Percentage recyclebaar afval kantoor	75%	57%	65%	60%
We versterken de basis van onze organisatie		ambitie	resultaat	ambitie	resultaat
5.1	Medewerkerstevredenheid	8,0	7,5	7,8	8,0
5.2	Bezetting (vaste schil in fte)	< 95,6	93,37	< 95,6	92,04
5.3	Gehouden ontwikkelassessments	10	13	n.v.t.	
5.4	Ziekteverzuim	5%	7,41%	6,5%	5,76%
Financiële continuïteit		ambitie	resultaat	ambitie	resultaat
6.1	LtV DAEB	< 85%	50,7%	< 85%	49,9%
6.2	ICR DAEB	> 1,4	1,67	> 1,4	1,44
6.3	Huurachterstanden lopende huurcontracten DAEB	0,60%	0,33%	≤ 0,6%	0,45%
6.4	Huurderving DAEB	0,75%	1,22%	n.v.t.	
6.5	Dagelijks onderhoud gemiddeld per OGE	≤ € 160	€ 243	€ 173	€ 225
6.6	Onderhoudskosten per mutatie	≤ € 1.500	€ 2.104	€ 1.214	€ 2.300

3. We staan naast de huurder

Bo-Ex ontleent haar bestaansrecht aan haar (toekomstige) huurders. Daarom neemt juist hun beleving een centrale plek in in ons handelen. Het principe bij onze dienstverlening is dat we de ander behandelen zoals we zelf behandeld willen worden. Aan de ene kant gaan we door met het digitaliseren en standaardiseren van onze diensten, maar we maken tijd om maatwerk te leveren aan wie dat nodig heeft.

Naast de reguliere bedrijfsvoering, waarvan de ambities en resultaten een plaats hebben gekregen in de KPI-tabel in hoofdstuk 2, vermeldt het Jaarplan 2021 aanvullende doelen en acties om invulling te geven aan de ambities uit onze Ondernemingskoers en om bij te sturen in de ontwikkeling.

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021	
1	Basistraining voor gedrag (klantbediening) bij Bo-Ex. Alle medewerkers volgen deze training en de training maakt onderdeel uit van het inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers		De basistraining voor gedrag (hospitality) is in voorbereiding. Helaas blijft corona roet in het eten gooien, omdat we de training graag live willen aanbieden in samenhang met het kernwaardentraject.
2	Voortzetten van het vullen van de kennisbank met als doel 75% van de vragen te beantwoorden in de 1ste lijn in het HCC.		Dit is een on-going proces en heeft alle aandacht van het HCC. We merken ook dat langzaam de collega's van de tweede lijn het nut beginnen te zien van het vullen van de kennisbank. Dit moeten we blijven vasthouden. Ook in 2022 krijgt dit onderwerp de aandacht.
3	Iedere medewerker van Bo-Ex kent het klantvolgsysteem Iris en werkt er mee (score 100%)		Iedereen van de organisatie die nieuw start, krijgt een korte opleiding van de kennisbeheerder over Iris. Ook staat voor 2022 een opfriscursus in de planning.
4	In de 1ste helft van 2021 implementeren we een systeem om sociale media beter te monitoren en actiever te reageren.		Er is een jaarplan opgezet voor het HCC. We hebben pas eind 2021 de benodigde update gehad van IRIS en daarom nemen we dit punt mee in de doorontwikkeling van het HCC. Deze is ook expliciet benoemd in het jaarplan van het HCC voor 2022.

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021	
5	We implementeren nieuwe initiatieven rondom laaggeletterdheid.		<p>In 2021 hebben we een aantal zaken t.a.v. laaggeletterdheid geïmplementeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afdeling communicatie is gestart met de iconen bibliotheek. • We hebben een viertal filmpjes gelanceerd op ons YouTube kanaal m.b.t. wonen, lawaai, afval, de gemeenschappelijke ruimte en geluidsoverlast. • We zijn aangehaakt bij de jaarlijkse week van Lezen en Schrijven. En hebben de 'escape box' van Lezen en Schrijven aangeschaft en ingezet om bewustwording rondom laaggeletterdheid te creëren. • Er is een video gemaakt met uitleg over de vertaal en voorleesfunctie van onze website. • We hebben een start gemaakt met de ambassadeursbijeenkomsten. • Daarnaast zijn brochures herschreven en is gestart om brieven meer leesbaar te maken voor laaggeletterden. • En we hebben nieuwe plannen voor 2022 gemaakt.
6	In 2021 laten we het KWH en Telan onze dienstverlening beoordelen met als gewenste resultaat een 7,5 voor onze algemene dienstverlening.		We blijven de feedback van de huurders op onze dienstverlening monitoren. We bellen altijd terug bij een negatieve feedback. In 2022 gaan we samen met de nieuwe huurdersraad met huurders in gesprek over onze dienstverlening.
7	Wanneer een klantvraag niet in 1x afgehandeld kan worden, nemen we in 95% van de gevallen binnen vijf werkdagen telefonisch contact met de huurder op.		Er wordt momenteel een dashboard gebouwd in onze BI-tool. Dit dashboard moet ervoor zorgen dat iedere medewerker/afdeling en manager de stand van zaken via één oogopslag kan zien. Er is door de managers commitment toegezegd om hier strakker op te zitten.
8	We maken het verhuurmutatieproces Lean,		Er wordt een opleiding Mavim gevolgd om daarna de best practice processen van Cegeka naast de processen van Bo-Ex te plaatsen. Via de tool Mavim kunnen we met proces-mining het verhuurmutatieproces vervolgens Lean maken. Omdat de mogelijkheid er niet was om dit live te doen in 2021 vanwege Corona en te weinig capaciteit bij onze procesadviseurs, is dit verzet naar 2022. Inmiddels heeft wel de audit plaatsgevonden op het verhuurmutatieproces, deze vormt een goede voorbereiding op het goed vastleggen van het proces.
	verlagen de onderhoudskosten daarvan,		Zie KPI's 6.5 en 6.6
	beperken leegstandsdagen,		Zie KPI 6.4.

Concrete actie 2021	Stand van zaken per 31-12-2021
en verhogen de klantwaardering.	Zie KPI 1.3 weliswaar is de ambitie behaald, maar de waardering is niet verbeterd.

■ Gehaald of prognose in lijn met begroting
 ■ Loopt of doelstelling is met bijsturing te halen
 ■ Niet gehaald of is ook niet te halen

Onze dienstverlening

Huurders ervaren een goede dienstverlening als zij Bo-Ex eenvoudig op verschillende manieren kunnen benaderen. Of je nu belt, mailt of op kantoor langskomt: vragen beantwoorden we snel en duidelijk. Onze ambitie is om huurders zoveel mogelijk in één procesgang te helpen. Zo voelt de huurder zich gehoord en gezien. Voor de medewerkers van het Huurders Contact Centrum (HCC) is dit de kern van hun werk: eind 2021 waren zij in staat om 59% van de vragen in het eerste contactmoment af te handelen. Om dat te bereiken is een goed werkend klantvolgsysteem en een complete kennisbank nodig. Het vullen en actualiseren van informatie in de kennisbank is een continu proces en dus nooit 'klaar'. In 2021 heeft elke medewerker van Bo-Ex leren werken met dit klantvolgsysteem en de bijbehorende 'zaken en taken'. Hiermee is vrijwel elke interactie tussen medewerker en huurder inzichtelijk.

Wanneer een HCC-medewerker een klantvraag doorzet naar een collega (als deskundige binnen de organisatie), fungeert deze vanaf dat moment als eigenaar en hij/zij is daarmee verantwoordelijk voor de voortgangsbewaking, registratie en afhandeling van de huurdersvraag. Deze collega moet in ieder geval binnen vijf werkdagen contact met de huurder opgenomen hebben voor persoonlijk contact en het afstemmen van verwachtingen. Eerder was deze norm twee werkdagen, maar in 2021 hebben wij besloten om die norm te verhogen naar 5 werkdagen om medewerkers meer ruimte te geven om de klantvraag in één keer goed af te handelen om daarmee een hogere huurderstevredenheid te behalen. Verder hebben we opgemerkt dat er steeds meer vragen digitaal bij ons binnenkomen. Om hier meer aandacht aan te kunnen geven is ons kantoor elke dag tot 12:30 telefonisch bereikbaar. Hierdoor kunnen onze HCC-medewerkers in de middag alle digitale klantvragen afhandelen en huurders terugbellen die in de ochtend (telefonisch) een complexe vraag hebben gesteld. De HCC-medewerker heeft hierdoor tijd en ruimte om zich eerst in deze vraag te verdiepen. Hierdoor krijgen de HCC-medewerkers niet alleen meer inhoudelijke kennis, ook wordt de huurder in de middag blij verrast met een snel en compleet antwoord op zijn eerder gestelde vraag.

Waardering voor onze dienstverlening

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

In 2021 is er op verschillende manier gewerkt aan de verbetering van onze dienstverlening. Dit heeft helaas niet geleid tot een hogere waardering voor de kwaliteit van onze dienstverlening in vergelijking met vorig jaar, gemeten door het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties (KWH).

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

Onderwerp	2019	2020	2021
1. Woning zoeken	7,7	7,4	7,1
2. Nieuwe woning	7,7	7,2	6,9
3. Huur opzeggen	7,7	7,8	7,7
4. Reparaties	7,4	7,3	7,6
5. Onderhoud	8,3	7,4	7,4
Jaarresultaat	7,6	7,3	7,3

Duidelijke en begrijpelijke taal

In 2021 hebben we een aantal zaken t.a.v. laaggeletterdheid geïmplementeerd:

- Afdeling communicatie is gestart met de iconen bibliotheek.
- We hebben een viertal filmpjes gelanceerd op ons YouTube kanaal: [YouTube Bo-Ex](#)
 - Wonen en lawaai
 - Wonen en afval
 - Wonen en gemeenschappelijke ruimte
 - Geluidsoverlast: wat kunt u doen
- We zijn aangehaakt bij de jaarlijkse week van Lezen en Schrijven. En hebben de escape box van Lezen en Schrijven aangeschaft en ingezet om bewustwording rondom laaggeletterdheid te creëren.
- Er is een video gemaakt met uitleg over de vertaal- en voorleesfunctie van onze website.
- We hebben een start gemaakt met de ambassadeursbijeenkomsten.
- Daarnaast zijn brochures herschreven en is gestart om brieven meer leesbaar te maken voor laaggeletterden.

Klachten en Klachtencommissies

Klachtencommissie WoningNet

In totaal zijn er in 2021 5 klachten ingediend. Er was 1 klacht gegrond, maar hier trof Bo-Ex geen blaam. De kandidaat was gedupeerd door een fout van WoningNet. Vier klachten zijn ingediend omdat Bo-Ex het aanbod had ingetrokken omdat de inkomens niet passend waren. Twee klachten waren ongegrond en twee zaken zijn nog in behandeling.

Klachten bij Bo-Ex

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

In 2021 dienden 29 huurders een klacht in bij de KWRU. Hiervan zijn 13 klachten daadwerkelijk in behandeling genomen, waarvan uiteindelijk 6 klachten ongegrond zijn verklaard. Twee klagers hadden niet eerder de klacht bij Bo-Ex kenbaar gemaakt en deze heeft Bo-Ex zelf in behandeling genomen. Met 12 huurders is de klacht naar tevredenheid opgelost voordat het tot een zitting kwam. Er zijn begin 2022 nog twee zittingen gepland van klachten die in 2021 zijn ingediend. Bij 7 klachten worden momenteel gezamenlijke onderzoeksvragen uitgewerkt om vervolgens technisch te onderzoeken.

Evaluatie Algemeen Sociaal Plan (ASP)

Bo-Ex is samen met Mitros, GroenWest, SSH en Portaal bezig geweest met de evaluatie van het ASP. Om een juist oordeel te geven over het huidige ASP-model worden huurders en collega's geïnterviewd over het gebruik en duidelijkheid van het ASP-model. Er zijn enkele wijzigingen uitgekomen die eind 2021 door de betrokken partijen zijn goedgekeurd. De publicatie van het nieuwe ASP volgt in 2022.

4. We werken aan een inclusieve stad

We streven naar buurten waarin iedereen mee kan doen en ertoe doet. Waarin iedereen zich thuis kan voelen. In onze samenleving komen bovendien steeds meer kwetsbare mensen in de buurt wonen. De oorzaak is dat mensen met een zorg- of begeleidingsvraag langer zelfstandig blijven wonen én dat er een steeds grotere uitstroom is uit beschermde woonvormen. Deze ontwikkelingen doen een beroep op de zelfredzaamheid van mensen. En dat is niet voor iedereen even eenvoudig. Om te komen tot een inclusieve stad, of liever nog, inclusieve woningcomplexen, bouwen we op de talenten en mogelijkheden van onze huurders.

Naast de reguliere bedrijfsvoering, waarvan de ambities en resultaten een plaats hebben gekregen in de KPI-tabel in hoofdstuk 2, vermeldt het Jaarplan 2021 aanvullende doelen en acties om invulling te geven aan de ambities in onze Ondernemingskoersen om bij te sturen in de ontwikkeling.

	Concrete actie 2021	Stand van zaken per 31-12-2021
1	We voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders, en Maatschappelijke Opvang Beter Wonen	Binnen het verhuurproces wordt elke lege woning in de eerste instantie aan het team Bijzonder Verhuur gepresenteerd. In de laatste maanden van 2021 hebben we nog veel woningen kunnen toewijzen. Maar helaas hebben we geconstateerd dat we te maken hebben met complicaties zoals leefbaarheid en streefhuurbeleid (te hoge huren). Tussen de woningcorporaties en de gemeente Utrecht wordt inmiddels gesproken over een nieuw verdeel- en toewijzingssysteem
2	Bo-Ex kent in 2021 een nieuwe huurdersvertegenwoordiging waar we mee samenwerken op basis van gelijkwaardigheid en vertrouwen in elkaar.	Het afgelopen jaar is een groep van vijf huurders gestart met een verkenning voor een tweede huurdersraad. De groep heeft het afgelopen jaar haar best gedaan om de vereniging van de grond te krijgen. Hiervoor heeft ze een aantal onlinebijeenkomsten georganiseerd waar twee keer een tiental huurders op heeft gereageerd. Het feit dat de huurdersraad i.o. niet live met huurders in contact kon treden hebben ze enorm betreurd, desalniettemin zijn ze gewoon verdergegaan in hun proces tot oprichting. Wat in 2022 zal leiden tot een huurdersvereniging naast STOK.
3	We organiseren minstens 2 activiteiten en momenten waarop huurders elkaar kunnen ontmoeten en leren kennen.	Ook hier speelde COVID-19 parten: wat niet wegneemt dat op 25 november een online dialoog heeft plaatsgevonden, als alternatieve bewonerscommissie receptie. Hoofdthema was hoe gaat het met u in corona tijd. Met huurders, medewerkers Bo-Ex, en de huurdersvereniging i.o. is gesproken wat er zoal speelde in relatie tot elkaar.
4	We halen minimaal twee keer per jaar informatie op van onze huurders door middel van een klantpanel.	We hebben 2 enquêtes verstuurd naar de huurders van Bo-Ex 1- Digitale dienstverlening van Bo-Ex 2- Lezersonderzoek voor het blad Thuis

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021
5	We organiseren een netwerkevent voor samenwerkende partijen en professionals.	Vanwege de blijvende COVID-19 maatregelen is dit helaas nog niet gerealiseerd.

■ Gehaald of prognose in lijn met begroting
 ■ Loopt of doelstelling is met bijsturing te halen
 ■ Niet gehaald of is ook niet te halen

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Helaas heeft Bo-Ex in 2021 niet kunnen voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting statushouders en maatschappelijk opvang. Toch is het gelukt om meer mensen uit deze doelgroep een passende woning te geven in vergelijking met 2020. Bo-Ex probeert elke woning die leegkomt in de eerste instantie te verhuren aan een woningzoekende uit de doelgroep. Wij kunnen hierbij echter meestal alleen gebruik maken van kleine en goedkope woningen, omdat andere woningen niet passend zijn.

In 2021 hebben wij een aanpassing in ons streefhurenbeleid doorgevoerd, omdat bleek dat in bepaalde wijken te weinig woningen voor deze doelgroepen beschikbaar kwam. Hierdoor nam de druk in andere wijken buitenproportioneel toe. Door de beleidsaanpassing is er binnen ons bezit een meer evenredige verhouding gekomen in aanbod van woningen voor verschillende inkomensgroepen. Omdat dit in 2021 effect heeft gehad, zullen wij dit voor 2022 doorzetten.

We doen het samen

In onze samenleving moeten mensen zich zoveel mogelijk zelf kunnen redden. Dat is voor kwetsbare huurders lastig. Onze huurders zijn steeds vaker mensen die op verschillende manieren kwetsbaar zijn. Bijvoorbeeld omdat ze kampen met een psychische aandoening, een verstandelijke beperking, (ex-)verslaafd zijn of ouder worden en daardoor soms verward zijn. Zij hebben vaak hulp en/of begeleiding nodig om goed zelfstandig te kunnen wonen en overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Goede afstemming en informatie-uitwisseling tussen gemeenten, zorg, welzijn, politie én corporaties is daarom van groot belang. Wij zoeken collega organisaties in de wijk actief op en verbinden professionals in het netwerk, met als centraal onderwerp de huurders.

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

Initiatieven leefbaarheid

Het aantal buurtambassadeurs is vergroot in Zonor en de Hanoidreef en er is gestart met buurtambassadeurs in Leidsche Rijn. Bo-Ex werkt met huurders en vrijwilligers samen in de Ontwikkelplaats Goede Buren Overvecht en de Buurtwerkkamer.

Op verschillende plekken in Oost en Noordoost zijn regentonnen geplaatst om met regenwater planten water te geven en op de Gabriël Metsustraat is een kraan aangebracht voor het onderhoud van de binnentuinen. De Dopplerhof heeft een minibibliotheek gekregen en op de Kruisstraat is de algemene keuken vernieuwd. Op verschillende plekken in de stad zijn huurders ondersteund bij verbindende acties als koffiemomenten en een kersttentie voor senioren.

In Lombok is een groengroep aan de slag gegaan met de vergroening van de wijk en op de Vermeulenstraat is een buurtfeest georganiseerd door de bewoners.

Betrokkenheid en invloed van huurders

Huurders, de huidige én de toekomstige huurders, zijn de spil voor Bo-Ex. Zij zijn het vertrekpunt van alles wat we doen. Daarom is de betrokkenheid van huurders en de huurdersvertegenwoordigers belangrijk en blijven we regelmatig in gesprek. We investeren tijd en middelen om huurders te stimuleren met ons mee te denken en initiatieven te ontplooiën. We zoeken in samenwerking met huurders naar nieuwe manieren waarmee we de stem van de huurder laten horen. Fysieke bijeenkomsten met huurders en huurdersorganisaties hebben we vanwege de COVID-19 maatregelen helaas niet kunnen organiseren maar gaan we, zodra het kan, zeker weer doen. Wel heeft er in het najaar een digitale bijeenkomst plaatsgevonden met alle bewonerscommissies en een delegatie van collega's van Bo-Ex. Met hen spraken we onder andere over duurzaamheid en leefbaarheid.

Huurdersbelangenorganisatie / STOK

De huurcommissie heeft STOK in het gelijk gesteld in de zaak die zij hebben aangespannen met betrekking tot hun erkenning als huurdersorganisatie. STOK moet volgens de commissie gezien worden als huurdersorganisatie. Bo-Ex is vervolgens naar de rechter gestapt voor een uitspraak op dit punt. De zitting was eind december 2021 en heeft ertoe geleid dat partijen een mediation zijn gestart.

In 2021 heeft Bo-Ex STOK beschouwd als huurdersorganisatie en hen ook uitgenodigd mee te praten voor de prestatieafspraken, die STOK uiteindelijk niet heeft ondertekend. Adviesaanvragen zijn gedurende 2021 zowel naar STOK als de bewonerscommissie gestuurd en hun adviezen zijn betrokken bij de verschillende besluiten.

Het afgelopen jaar is een groep van vijf huurders gestart met een verkenning voor een huurdersraad als aanvulling naast STOK. De groep heeft het afgelopen (COVID) jaar haar best gedaan om de vereniging van de grond te krijgen. Hiervoor heeft ze een aantal zoom-online bijeenkomsten georganiseerd waar twee keer een tiental huurders op heeft gereageerd. Het feit dat de huurdersraad i.o. niet live met huurders in contact kon treden hebben ze enorm betreurd, desalniettemin zijn ze verdergegaan in hun proces tot oprichting. Begin 2022 zal dit leiden tot een huurdersvereniging naast STOK.

Gemengd wonen naar inkomen

In het najaar van 2019 is Bo-Ex gestart met een proef waarin een deel van de vrije toewijzingsruimte is gebruikt om in specifieke complexen woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen. In het tweede jaar van de proef is één kandidaat met een middeninkomen toegewezen in Hoograven. Deze kandidaat zal toetreden tot de bewonerscommissie, wat leidt tot de gewenste uitbreiding hiervan. Maar vanwege alle beperkingen door corona heeft de bewonerscommissie hierin nog geen actie ondernomen.

In Overvecht is in het tweede jaar van de proef geen kandidaat met middeninkomen toegewezen, er is hier afgelopen jaar geen geschikte woning voor vrijgekomen.

De proef draagt, ondanks het zeer geringe aantal toewijzingen in 2021, nog steeds bij aan de vooraf gestelde doelen: een bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid (door sterkere bezetting van de bewonerscommissie in Hoograven dan wel door een toename van het aantal buurtambassadeurs in Overvecht) en om middeninkomens een kans te geven op een woning. Tegelijkertijd heeft de proef door het geringe aantal toewijzingen nauwelijks een verdringend effect op woningzoekenden met lagere inkomens. In 2022 wordt de proef voortgezet.

5. We bieden de woonoplossing van de toekomst

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

Naast de reguliere bedrijfsvoering, waarvan de ambities en resultaten een plaats hebben gekregen in de KPI-tabel in hoofdstuk 2, vermeldt het Jaarplan 2021 aanvullende doelen en acties om invulling te geven aan de ambities in onze Ondernemingskoersen om bij te sturen in de ontwikkeling.

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021								
1	<p>We maken voorbereidende plannen voor de bouw van 407 woningen.</p> <p>Resultaat voorbereidingen december 2021:</p> <table border="1"> <tr> <td>Rijnvliet</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>Ivoordreef</td> <td>159</td> </tr> <tr> <td>Reitdiepstraat</td> <td>156</td> </tr> <tr> <td>Leidsche Rijn (tender)</td> <td>50</td> </tr> </table>	Rijnvliet	114	Ivoordreef	159	Reitdiepstraat	156	Leidsche Rijn (tender)	50	<p>Doelstelling behaald en uitvoering is in voorbereiding.</p> <p>Doelstelling behaald en uitvoering is in voorbereiding.</p> <p>Het proces verloopt traag, er is bestuurlijk opgeschaald.</p> <p>Doelstelling behaald en uitvoering is in voorbereiding.</p>
Rijnvliet	114									
Ivoordreef	159									
Reitdiepstraat	156									
Leidsche Rijn (tender)	50									
2	We werken de plannen voor het optoppen van woningen en het omzetten van garages naar woningen uit tot een concreet voorstel.	Er is een statnotitie in voorbereiding. In februari 2022 wordt deze notitie bij de RVC-audit commissie ingebracht								
3	We starten een onderzoek naar de toekomst van onze 2 zorgcomplexen passend in onze portefeuillestrategie.	We hebben dit in 2022 globaal onderzocht maar tot de conclusie gekomen dat afstoten op dit moment financieel niet wenselijk (want niet noodzakelijk) is. Wel zijn we met beide huurders in gesprek over de verhuurbaarheid op langere termijn a.g.v. maatschappelijke ontwikkelingen.								
4	We verkopen niet meer dan 6 DAEB-woningen.	Er zijn in 2021 twee DAEB-woningen getransporteerd. Eén DAEB-woning is verkocht in 2021 en zal januari 2022 transporteren.								
5	We evalueren en analyseren de slagingskansen per doelgroep in Utrecht samen met gemeente en collega corporaties en stellen indien nodig ons beleid bij.	Actie is komen te vervallen. Om dit samen met gemeente en collega's te doen, bleek te ingewikkeld. In plaats daarvan hebben we in het Jaarplan 2022 opgenomen om een analyse te maken van de toewijzingen op de verdeling over de verschillende doelgroepen.								
6	We implementeren assetmanagement en maken complexbeheerplannen, passend in de portefeuillestrategie	Dit loopt maar heeft wat vertraging opgelopen omdat het genereren van een goede dataset meer tijd kostte dan verwacht. Er is een werkgroep gestart en het MT heeft de wijze van implementeren bepaald. In 2022 wordt de dataset verder uitgewerkt en vinden de eerste complexgesprekken plaats.								

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021	
7	We geven het experiment van toewijzing aan hogere inkomens een vervolg.		Het experiment is in 2021 doorgezet na een tussentijdse evaluatie, maar heeft in 2021 niet of nauwelijks geleid tot toewijzingen aan hogere inkomens. We zullen dit in 2022 opnieuw evalueren.

■ Gehaald of prognose in lijn met begroting
 ■ Loopt of doelstelling is met bijsturing te halen
 ■ Niet gehaald of is ook niet te halen

De ontwikkeling van onze woningvoorraad

Omvang en samenstelling

De omvang van de woningvoorraad is (bijna) ieder jaar aan wijzigingen onderhevig door nieuwbouw, verkoop of splitsing. Ultimo 2021 beschikte Bo-Ex over 9.049 wooneenheden.

Type verhuureenheden	DAEB		Niet DAEB		Totaal	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Zelfstandige huurwoningen	8.012	8.011	229	226	8.241	8.237
Onzelfstandige huurwoningen	644	647	0	0	644	647
Intramurale Zorg	165	165	0	0	165	165
Totaal woningen	8.821	8.823	229	226	9.050	9.049
Bedrijfs onroerend goed	0	0	173	172	173	172
Maatschappelijk vastgoed	70	75	0	0	70	75
Parkeervoorzieningen	0	0	632	632	632	632
Totaal overig	70	75	805	804	875	879
Totaal eenheden	8.891	8.898	1.034	1.030	9.925	9.928

De ontwikkeling van de wooneenheden ten opzichte van ultimo 2020 is als volgt:

- Minus 5 verkochte individuele appartementen / woningen.
- Minus 1 eenheid welke is samengevoegd met een andere
- Minus 4 eenheden welke zijn overgeheveld naar Maatschappelijk vastgoed
- Plus 9 eenheden door splitsing van gezamenlijk bezit met SSH

Verkoop van woningen

	DAEB		Niet DAEB	
	Begroot	Gerealiseerd	Begroot	Gerealiseerd
Aantal woningen	6	2	2	3
Opbrengst	€ 2.019.750	€ 955.000	€ 673.250	€ 1.430.000
Kosten	€ 328.500	€ 209.374	€ 109.500	€ 310.582
Netto opbrengst	€ 1.691.250	€ 745.626	€ 563.750	€ 1.119.418

Aantal verkopen

In 2021 hebben er vijf woningtransacties plaatsgevonden, 2 DAEB- en 3 niet-DAEB-woningen. Naast deze

getransporteerde woningen is er nog één DAEB-woning verkocht, die in januari 2022 zal transporteren.

De verkoopopbrengsten per verkochte woning zijn dit jaar opnieuw hoger dan verwacht. Waar tijdens het opstellen van de begroting nog rekening werd gehouden met een stagnatie of zelfs een daling van de verkoopprijzen blijkt het tegendeel inmiddels waar. De woningprijzen in Utrecht zijn wederom flink gestegen. Tel daarbij op de verkoop van relatief grote eengezinswoningen op aantrekkelijke locaties, wat heeft geresulteerd in de hoge verkoopopbrengsten.

Verkoopkosten

De hogere verkoopkosten zijn grotendeels toe te schrijven aan de meerwaardeafdracht. De vijf verkochte eengezinswoningen bevonden zich allen op voormalige erfpachtgronden waar een hoge meerwaarde afdracht over is betaald.

Aantal nieuwe woningen in voorbereiding

Wij richten ons in eerste instantie op onze eigen locaties (Reitdiepstraat en Ivoordreef) en de bouwlocaties in Leidsche Rijn die reeds in ontwikkeling zijn, omdat we daar het snelst tot bouw kunnen komen. Het plan aan de Ivoordreef is in 2021 uitgewerkt en aan het college van de gemeente Utrecht gepresenteerd. We verwachten dat we in het tweede kwartaal van 2022 de bouwvergunning kunnen aanvragen. In 2021 is de sloop van de huidige locatie gestart.

De bouw van 479 woningen in plaats van de oorspronkelijke begrote 407 woningen is in voorbereiding. Het positieve verschil wordt veroorzaakt door verdichting op de sloop/nieuwbouwlocatie Reitdiepstraat en nieuwbouw in Leidsche Rijn. Daarnaast hebben we samen met een consortium in Leidsche Rijn Centrum een tender gewonnen waar we in 2022 50 sociale huurwoningen willen gaan afnemen.

Samen met de andere Utrechtse corporaties zijn we met de gemeente Utrecht in gesprek over het afnemen van sociale huurwoningen op de grote inbreidingslocaties Merwedekanaalzone en Beurskwartier. Voor Bo-Ex zou het gaan om circa 500 woningen. Voor 206 woningen (deelgebied 5) zijn de plannen concreter en is Bo-Ex samen met een ontwikkelaar in gesprek om deze woningen (met een aantal voorzieningen) in één blok te realiseren. Deze woningen zijn ingerekend in onze begroting.

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

In het sloop/nieuwbouwplan aan de Reitdiepstraat, dat oorspronkelijk bestond uit 84 woningen, zijn nu 156 woningen opgenomen. Het voormalig bedrijventerrein in dit plan maakt plaats voor woningbouw en op het appartementencomplex is een extra bouwlaag in het plan opgenomen. Het sloop/nieuwbouw plan heeft in 2021 vertraging opgelopen vanwege discussies met de gemeente Utrecht.

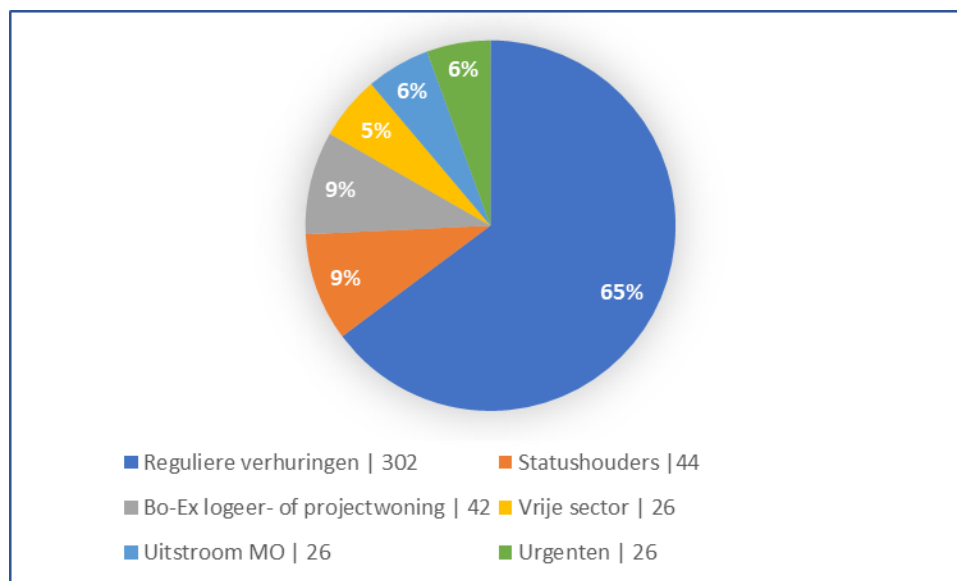
De portefeuillestrategie is in november 2020 definitief vastgesteld. De eerste stappen hierin, de uitruil met SSH en verkoop van het enige complex in Nieuwegein, zijn zelfs al gerealiseerd. Hierdoor kunnen we ons meer focussen op onze doelstelling: het realiseren van zelfstandige woningen in Utrecht. Door deze twee transacties, waar veel tijd en energie in is gaan zitten, is het maken van complexbeheerplannen uitgesteld naar 2022.

Woningtoewijzing zelfstandige woningen

In 2021 kwamen er in totaal 467 zelfstandige woningen beschikbaar voor verhuur. Dat is 2% meer dan in 2020 toen Bo-Ex 458 woningen beschikbaar had voor verhuur. Het aandeel regulier toegewezen woningen in 2021 is met 302 woningen, 65% van de beschikbaar gekomen woningen (308 in 2020).

Daarnaast zijn:

- 70 woningen toegewezen aan statushouders of uittreeders uit de maatschappelijke opvang (2020: 67),
- 26 woningen zijn in de vrije sector verhuurd (2020: 20),
- 26 woningen aan urgenten via WoningNet (2020: 24), en
- 42 eenheden gebruikt voor logeer- of projectwoningen (2020: 39).



Passend toewijzen

Passend toewijzen houdt in dat woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen nog in aanmerking komen voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. Hierdoor krijgen huurders met een laag inkomen alleen nog een woning toegewezen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Minstens 95% van de woningen die worden toegewezen aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag, dient een 'passende' huurprijs te hebben. Wij realiseerden in 2021 99,3%. (2020: 98,1%)

Inkomenstoets

Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.040 (prijsspeil 2021). Daarnaast mogen corporaties 10% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen (tot € 44.655). Ook mag Bo-Ex 10% van de vrijgekomen huurwoningen vrij toewijzen.

Bo-Ex koos er ook in 2021 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 en daarbij geen gebruik maken van onze vrije toewijzingsruimte.

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 99,3% van de vrijgekomen woningen of kamers passend verhuurd. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de

kaders vanuit de rijksoverheid en aan onze strategische doelstelling om alleen de laagste inkomensgroepen te bedienen.

Toewijzingen 2021 in Utrecht.

Aantal toewijzingen - 1 A - Eenpersoonshuishoudens	Inkomen	≤ Basishuur	> basishuur ≤ kwaliteits kortingsgrens	> kwaliteits korting grens ≤ laagste aftoppings grens	> laagste aftoppings grens ≤ Liberalisatie grens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	≤€ 24.075	35	360	197	18
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	>€ 24.075	0	4	16	151
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	≤€ 23.975	0	1	4	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	>€ 23.975	0	0	0	11
Subtotaal		35	365	217	180

Aantal toewijzingen - 1 B - Tweepersoonshuishoudens	Inkomen	≤ Basishuur	> basishuur ≤ kwaliteits kortingsgrens	> kwaliteits korting grens ≤ laagste aftoppings grens	> laagste aftoppings grens ≤ Liberalisatie grens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	≤€ 32.675	0	4	25	1
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	>€ 32.675	0	0	3	12
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	≤€ 32.550	0	0	3	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	>€ 32.550	0	0	0	7
Subtotaal		0	4	31	20

Aantal toewijzingen - 1 C - Drie- en meerpersoonshuishoudens	Inkomen	≤ Basishuur	> basishuur ≤ kwaliteits kortingsgrens	> kwaliteits korting grens ≤ hoogste aftoppings grens	> hoogste aftoppings grens ≤ Liberalisatie grens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	≤€ 32.675	0	0	19	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	>€ 32.675	0	0	1	27
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	≤€ 32.550	0	0	0	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	>€ 32.550	0	0	0	1
Subtotaal		0	0	20	28

Totalen

35	369	268	228
----	-----	-----	-----

Verhuringen

In 2021 zijn in totaal 1.076 eenheden verhuurd, inclusief onzelfstandige eenheden, parkeerplaatsen, bedrijfsnonroerend goed en de woongebouwen in beheer bij SSH. (2020: 1.485; 2019: 1.544; 2018: 1.464; 2017: 1.393).

Verhuringtype	Totaal aantal 2021	Aantal t.b.v. verantwoording inkomstenstoets
Zelfstandige DAEB-woningen	436	438
Verhuringen via SSH	414	414
Zelfstandige woningen vrije sector	26	
Zelfstandige eenheden bruikleenovereenkomst	3	
Onzelfstandige eenheden	48	48
Verhuring zelfstandige woningen aan Bo-Ex voor eigen gebruik (logeerwoningen voor projecten)	42	
Bedrijfsruimten	3	
Bergingen	10	
Garages	7	
Parkeerplekken	46	
Totaal	1.035	900
Intermediaire verhuur		
De Tussenvoorziening (stichting)	16	
Lister	18	
Timon	7	
Eindtotaal	1.076	898

Huren

Streefhuurbeleid

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

In 2021 is de streefhuur van ruim 1.100 woningen in complexen in Hoograven, Kanaleneiland en Overvecht aangepast. Deze complexen hebben daardoor een betere spreiding over de verschillende streefhuurklassen gekregen. Op portefeuilleniveau heeft deze aanpassing ertoe geleid dat het aandeel woningen met een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen is gestegen, waardoor er meer toegankelijk aanbod voor de primaire doelgroep is gecreëerd. In 2022 wordt doorgegaan met het complexgewijs aanpassen van de streefhuren.

Huuraanpassing 2021

Op 17 februari 2021 heeft de demissionair minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de kamerbrief met kenmerk 2021-0000087305 aangegeven uitvoering te geven aan de motie Beckerman c.s., die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevriezen. Dit betekent dat het maximale huurverhogingspercentage voor de gereguleerde huursector op 0% wordt gezet en dat huurders in het gereguleerde segment in 2021 dus geen huurverhoging krijgen. Ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit geldt ook voor kamers, woonwagens en woonwagendplaatsen.

Bovenstaande betekent dat de jaarlijkse huuraanpassing dit jaar beperkt is gebleven tot de verhuringen in het geliberaliseerde segment. Dit gaat over de niet-DAEB woningen, bergingen, garages en parkeervoorzieningen.

Samengevat gelden voor de huuraanpassingen in 2021 de volgende kaders.

- Het maximale huurverhogingspercentage voor de gereguleerde huursector bedroeg 0%;
- Er heeft zich in 2021 geen inkomensafhankelijke huurverhoging plaatsgevonden;
- Voor de jaarlijkse huuraanpassing gold in 2021 een maximale huurverhoging van inflatie + 1 procentpunt per woning. Deze maximaal toegestane huuraanpassing gold, door bevriezing van de huren in het gereguleerde segment, alleen voor verhuringen in het geliberaliseerde segment;
- Het voor de huuraanpassing te hanteren inflatiecijfer is vastgesteld op 1,4%.
- De indexering van de maximale bedragen voor de energiestaatvergoeding (EPV) per 1 juli 2021 is vastgesteld op 1,1%.

Categorie	aantal	%
Niet-DAEB-woningen	174	2,40%
Bergingen, bedrijfsruimten, parkeerplekken etc.	703	2,40%
Energie Prestatie Vergoeding en Energie Service Vergoeding	220	1,10%

Bezwaren inkomensafhankelijke huurverhoging

Bo-Ex heeft in 2021 geen bezwaren ontvangen inzake de (inkomensafhankelijke) huurverhoging.

Huurbetaling

Betalingsachterstand

De totale huurachterstand voor zittende huurders kwam eind 2021 uit op 0,40% en is gedaald ten opzichte van 2020. Toen was de achterstand voor zittende huurder 0,60% (2019: 0,48%).

We blijven ons inzetten op het constant houden van de achterstand op dit niveau. Het breed in de stad uitrollen van vroegsignalering is hierin een belangrijke factor.

De achterstand van de vertrokken huurders was eind 2021 0,09% en is gedaald ten opzichte van vorig jaar: 0,40%. Het jaar daarvoor was dit 0,41%. Ook voor de vertrokken huurders hebben we daarmee in de afgelopen 4 jaar (2017 = 1,3%) veel meer en constant grip op de achterstanden. Daarnaast hebben we afgelopen jaar een verbeterslag gemaakt in administratieve afboekproces. Ook oude deurwaardersdossiers zijn afgerekend met de vorige deurwaarder.

In 2021 is een totaalbedrag van € 71.866,14 in het derden dossier geplaatst (2020: € 112.000; 2019: € 349.000.) Dit houdt in dat een achterstand van een huurder niet kan geïnd kan worden. Soms komt dat doordat een huurder in schuldbewaking zit of als een huurder met de noorderzon vertrokken is. Er zijn dan geen verhaalmogelijkheden. De achterstand wordt dan afgeboekt en overgeheveld naar een derden dossier. Deze achterstand drukt dan niet op de openstaande posten, maar blijft in beeld voor als er in de toekomst wel verhaalmogelijkheden zijn.

Ontruiming

In een aantal gevallen hebben onze inspanningen op het gebied van vroegsignalering en ruimte voor maatwerk niet tot een oplossing geleid. In die gevallen rest dan de ontruiming van de woning. In 2021 zijn er 17 ontruiming aangezegd. We zijn in de uitvoering zeer terughoudend geweest, maar uiteindelijk zijn er over het hele jaar toch 4 uitgevoerd.

Het merendeel van de aangezegde ontruiming werd geannuleerd omdat een huurachterstand volledig is afbetaald of er een redelijke betalingsregeling is overeengekomen. Onderstaand zijn de cijfers schematisch weergegeven.

Ontruiming	2021	2020	2019	2018	2017
Aangezegd	17	25	34	35	35
Waarvan geannuleerd	3	18	28	23	26
Waarvan doorgang	4	7	6	12	9
Vanwege huurschuld	2	6	5	10	7
Vanwege overlast	2	1	0	2	0
Vanwege hennep	0	0	1	0	2

6. We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille

Op het gebied van duurzaamheid heeft Bo-Ex een hulpmiddel waarin wij scenario's kunnen maken om de duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren waarbij het maximaal reduceren van CO₂ per geïnvesteerde Euro het uitgangspunt is. Daarnaast zijn wij met "De Renovatieversneller" in RWU- verband met vier andere corporaties en negen vastgoedbedrijven en installateurs een samenwerking aangegaan om zo vanuit een gerichte woningaanpak huurwoningen, sneller en betaalbaar te verduurzamen.

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

	Concrete actie 2021	Stand van zaken per 31-12-2021
1	De impact van het energieplan en de visie op warmtevoorziening wordt in 2021 onderzocht en wij brengen de impact op onze doelstellingen in kaart. Wij blijven hierover met de gemeente Utrecht in gesprek	De Transitievisie Warmte fase 2 is gepubliceerd. Daaruit blijkt dat de gemeente voor de eerste 10-jaars periode (tot 2030) wijken heeft aangewezen om daar een warmtenet van Eneco aan te leggen. Daaronder valt een zeer groot deel van het corporatie bezit. Met de gemeente en STUW-collega's zal worden onderzocht in welke mate dit realistisch is.
2	Wij onderzoeken of het haalbaar is om het bestaand warmtenet uit te breiden binnen de landelijk overeengekomen Startmotorkader tussen Aedes en de warmtebedrijven.	Bo-Ex, Mitros en Portaal hebben in overleg met de gemeente een uitgangspuntenkader opgesteld, voor de onderhandelingen met Eneco over nieuwe aansluitingen. De Transitievisie Warmte van de gemeente gaat uit van het aansluiten van aanzienlijke aantallen woningen op het bestaande warmtenet. De onderhandelingen vallen in de tijd samen met de onderhandelingen over bestaande collectieve aansluitingen van STUW-corporaties. Gezocht wordt naar een effectieve onderhandelingsstrategie.
3	We betrekken huurders bij het ontwikkelen van een keuzepakket op het gebied van energiebesparende maatregelen.	Het betrekken van huurders (keuzepakket) op het gebied van energiebesparende maatregelen (verduurzamen) is opgegaan in het (nog vast te stellen) beleidsdocument "Duurzaamheid" Momenteel vindt de interne consultatie van het beleidsdocument Duurzaamheid plaats. De reacties van Strategie en Beleid en Vastgoed zijn inmiddels verwerkt

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021	
4	<p>We continueren de samenwerking met de partijen in ons netwerk om te komen tot opschaling in verduurzaming.</p> <p>Zo geven we vervolg aan de isolatie uitdaging en aan De Renovatieversneller.</p>	<p>Ons experiment met isolerende buitengevel met het consortium is beëindigd. Het consortium kon geen alternatief/oplossing bieden voor de problemen waar zij tegen aan zijn gelopen.</p> <p>In overleg met Mitros en Portaal is besproken om een ander aanbieder in te schakelen die een soortgelijk product heeft aangeboden tijdens de isolatie uitdaging. Zij lopen niet tegen problemen van levering van onderdelen. Wel moeten er nieuwe ankerpunten worden aangebracht. Het herstel van de "oude" ankerpunten is voor kosten van het consortium. In 2022 wordt dit traject verder voortgezet.</p>	<p>Inmiddels is de subsidieaanvraag afgewezen ondanks de steun van BZK/RVO. Ondanks deze afwijzing zijn we in gezamenlijk met alle deelnemers binnen de renovatieversneller wel doorgeslagen met de doorontwikkeling van de renovatieversneller. Voor Bo-Ex is voornamelijk de variantenstudie in een dag een procesoptimalisatie om basis van ons eigen strategisch kader snel diverse scenario's te kunnen genereren. In 2022 gaan we een renovatiecomplex op basis van de variantenstudie verder uitwerken. Daarnaast zijn er ook weer mogelijk heden om voor subsidies in aanmerking te komen. Dit is wel afhankelijk van hoe dit zich verhoudt met de afschaffing van de verhuurdersheffing.</p>
5	<p>Voor de renovatie en groot onderhoud projecten die worden opgeleverd in 2021 is de ambitie deze naar label A te brengen.</p>	<p>156 woningen zijn na renovatie voorzien van een energielabel, waarvan 145 met een energielabel A of beter. Het betreft woningen van het renovatieproject Lombok. Dit zijn woningen die in het genomen investeringsbesluit zijn doorgerekend op basis van het destijds geldende rekenmethodiek (Nader Voorschrift) in plaats van de huidige rekenmethodiek NTA 8800 waarop de woningen worden afgemeld.</p>	
6	<p>In 2021 komt er een nieuwe energiewaardering rekenmethodiek. We brengen de impact daarvan op onze doelstellingen in kaart en passen we hier indien nodig ons beleid op aan.</p>	<p>De analyse is in 2021 afgerond en wordt in maart 2022 en gepresenteerd in een van de thema-MT's. De resultaten zijn inmiddels besproken met strategie en beleid. Zeker aangezien de energiewaardering een belangrijk onderdeel is van de woning waardering stelsel. De impact op onze doelstellingen is laag</p>	

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021	
7	Met de voorbereiding en uitvoering van 2 pilotprojecten (Ivoordreef en Reitdiepstraat) doen we ervaring op in circulair bouwen.		Op de Ivoordreef heeft circulariteit een prominente plek gekregen. In de planvorming zijn bestaande betonnen gevelelementen opgenomen in de nieuwe gevels die op locatie worden bewerkt en verwerkt. Ook zijn er kozijnelementen verwijderd die wij op andere plekken hebben gebruikt voor onderhoud. De Reitdiepstraat zit in een andere fase maar ook hier doen we ervaring op.
8	We zorgen er voor dat eind 2021 ons kantoorafval 75% recyclebaar is.		Het recycling percentage van de afvalstromen voor 2021 bedroeg 56,94% recyclebaar en 43,06% niet recyclebaar. Van het (kantoor) afval is 71,76% gescheiden. Hier ligt nog een verbeteropgave. In 2022 zullen wij bij de medewerkers er meer aandacht aan besteden.

 Gehaald of prognose in lijn met begroting  Loopt of doelstelling is met bijsturing te halen  Niet gehaald of is ook niet te halen

De verduurzamingsopdracht en ons programma

Om de voorgenomen energietransitie uit te voeren is als doel gesteld in 2021 een woningvoorraad te hebben met energie label B. Deze doelstelling hebben wij in 2021 behaald, ondanks de gewijzigde rekenmethodiek (NTA 8800) die uitgaat van energieverbruik van woningen.

Op weg naar CO₂ neutraal

De mijlpalen en doelen zijn ten opzichte van de ondernemingskoers in 2020 bijgesteld. Wij liggen in 2021 op koers om uiteindelijk in 2050 een duurzame woningvoorraad te hebben die CO₂ neutraal is. Aan de hand van onze vastgoeddata hebben we scenario's bepaald voor de energietransitie. Het scenario waarbij we uitgaan van de meeste CO₂-besparing per geïnvesteerde euro is onveranderd gebleven.

In 2021 heeft de gemeente de transitievisie warmte vastgesteld. Deze visie, waarbij woningen worden afgekoppeld van aardgas voor koken en verwarmen en aangesloten op een warmtenet, wordt toegevoegd aan onze vastgoeddata. Hiermee maken wij de impact van de transitievisie warmte inzichtelijk en maken in 2022 nieuwe scenario's.

Transitievisie Warmte

De gemeente Utrecht heeft een beleidsnotitie geschreven waarin staat hoe de overstap naar aardgasvrije wijken eruit ziet. Dit plan heet de Transitievisie Warmte. Deze notitie bestaat uit twee delen waarvan het laatste deel eind 2021 is gepubliceerd. (De Transitievisie Warmte fase 2) Hieruit blijkt dat de gemeente voor de eerste 10-jaars periode (tot 2030) wijken heeft aangewezen om woningen aardgasvrij te maken en een warmtenet aan te leggen. In deze periode wordt een zeer groot deel van het totale corporatiebezit in de stad aangepakt, is het doel. Met de gemeente en STUW-collega's zal in 2022 een uitgangspuntenkader uitgewerkt worden om zo invulling te geven aan de Transitievisie Warmte. Voor Bo-Ex moet de betaalbaarheid voor onze huurders in deze transitie een prominente plek hebben. Ook wordt onderzocht in welke mate de eerste 10-jaarsplanning realistisch is.

Gebruik van data

Om dit voor Bo-Ex uit te werken zal de Transitievisie Warmte in 2022 aan onze vastgoeddata worden toegevoegd. Hiermee maken wij de impact van de Transitievisie voor onze woningvoorraad inzichtelijk en vertalen dit naar scenario's voor de reguliere onderhoudswerkzaamheden of bij groot onderhoud.

De Utrechtse Renovatieversneller.

In 2021 is de subsidieaanvraag afgewezen ondanks de steun van BZK/RVO. De Utrechtse Renovatieversneller is een samenwerking die in gang is gezet tussen corporaties en marktpartijen, met als doel goedkopere en betere maatregelen voor verduurzaming te behalen.

Ondanks deze afwijzing zijn we met alle deelnemers binnen de renovatieversneller wel doorgegaan met de doorontwikkeling van de renovatieversneller. Voor Bo-Ex is voornamelijk de variantenstudie 'in een dag een procesoptimalisatie' geschikt om daarmee, op basis van ons strategisch kader, snel diverse scenario's te kunnen genereren. In 2022 werken wij een renovatiecomplex op basis van de variantenstudie verder uit. Daarnaast zijn er ook weer nieuwe mogelijkheden om voor subsidies in aanmerking te komen. Dit is wel afhankelijk van hoe dit zich verhoudt met de komende afschaffing van de verhuurderheffing.

De isolatie uitdaging

De isolatie uitdaging is een innovatiewedstrijd in samenwerking met Mitros en Portaal waarbij 40 marktpartijen zijn uitgedaagd om op een slimmere en efficiëntere manier buitengevels te isoleren, dan nu gebruikelijk. Met de drie winnaars van deze uitdaging heeft elke corporatie een proefwoning ter beschikking gesteld aan een winnaar.

De uitdaging van Bo-Ex, een isolerend pakket aan de buitengevel, is in 2021 voortijdig beëindigd. De partijen waren niet in staat om oplossingen te bieden voor de problemen waar zij tegen aan zijn gelopen. Een toeleverancier stopte met het leveren van grondstoffen en de fabrikant is kort daarop is gestopt met het doorontwikkelen voor woningen.

Besloten is om een ander aanbieder in te schakelen die tijdens de isolatie uitdaging een soortgelijk product heeft aangeboden. In 2022 wordt dit traject verder voortgezet.

Energiebesparing voor en door onze huurders

Het betrekken van huurders (keuzepakket) op het gebied van energiebesparende maatregelen (verduurzamen) is opgegaan in het beleidsdocument Duurzaamheid. Eind 2021 is de consultatie van het beleidsdocument gestart. In 2022 wordt het beleidsdocument Duurzaamheid vastgesteld

Henriette-dreef

Dit innoverend project van 58 woningen in een woongebouw van 10 lagen, is afgerond waarmee de eerste energieleverende hoogbouwflat in Europa is gerealiseerd. Het doel om meer energie op te wekken dan de huurders verbruiken, is hiermee behaald waarmee de woonlasten van onze huurders lager worden.

Dit project is onder leiding van het Utrecht Sustainability Institute (UCI) uitgevoerd met verschillende consortiumpartijen. De opgedane kennis en de geleerde lessen, waaronder de communicatie met huurders uit dit project, worden gebruikt om toekomstige hoogbouwflats te verduurzamen.

Circulair bouwen

In de planvorming van Ivoordreef en Reitdiepstraat is circulariteit als doelstelling opgenomen.

Ivoordreef

Tijdens de sloop van de Ivoordreef, 174 woningen in een woongebouw van 10-hoog, wordt hiermee rekening gehouden. Diverse materialen krijgen een nieuwe bestemming zoals de kozijnen. Ook worden gevelementen geïntegreerd in de nieuw te bouwen woningen.

Reitdiepstraat

De doelstelling maakt deel uit van de planvorming sloop/nieuwbouw. 81 woningen en een loods worden vervangen door circa 156 woningen.

Ons kantoorafval verminderen

Naast onze woningvoorraad kijken we ook naar onze bedrijfspanden. Onze ambitie is een 100% circulaire bedrijfsvoering. Ook hier spreken we concrete tussenstappen af. In 2021 is uiteindelijk 57% van het afval recyclebaar gebleken in plaats van ons gestelde doel van 75%. (2020: resultaat 60%)

7. Onze organisatie en onze medewerkers

De wereld is continu in beweging en wij bewegen daarin mee. Hierbij is een klimaat van continu verbeteren van onze interne processen een randvoorwaarde om de huurder, nu en in de toekomst, op een goede wijze te kunnen blijven bedienen. We werken procesgericht, over afdelingsgrenzen heen, voor goede resultaten. Om dit te kunnen bereiken heb je medewerkers nodig die veerkrachtig en wendbaar zijn. Wij gaan door met de al ingezette Lean-methodiek voor optimalisatie van onze processen. Ook het projectmatig werken levert daar een bijdrage aan.

Niet alleen werken wij conform onze drie Kernwaarden maar ook willen wij, in alles wat wij doen, kwaliteit leveren. Dit is voor de organisatie en haar medewerkers een grondhouding. Om onze ambities waar te maken, zullen we ons HR-beleid meer strategisch gaan inzetten, zorgen wij ervoor dat onze 'data op orde' zijn, werken wij bevlogen en zorgen voor een goede interne en externe communicatie.

De huurder centraal
Geven en nemen van verantwoordelijkheid
Saamhorigheid

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021	
1	Minstens 10 medewerkers hebben een ontwikkelassessment of talentonderzoek gedaan.		In totaal hebben 13 medewerkers een assessment ondergaan in 2021. Daarbij hebben 7 medewerkers een ontwikkel- en 6 medewerkers een talentassessment gedaan. De gestelde kpi voor dit jaar is dan ook gerealiseerd.
2	De medewerkers worden betrokken bij het verinnerlijken van onze kernwaarden om tot een herkenbaar waardegedreven cultuur te komen. We stellen daartoe een plan van aanpak op om te komen tot een 'aligned workforce'.		Helaas heeft het dialoog met alle medewerkers niet meer eind 2021 kunnen plaatsvinden i.v.m. de aangescherpte coronamaatregelen. Wel is er een kernwaardenpoll uitgezet tijdens de kerstbijeenkomst en hebben de kernwaarden centraal gestaan in de korte dialogen tijdens de kerst- en nieuwjaarsbijeenkomst. Op deze wijze hebben we getracht de kernwaarden 'levend te houden'. Voor 2022 zal een jaarplan worden opgesteld door de stuurgroep.
3	Vitaliteit en – de uitkomsten van - het preventief medisch onderzoek (PMO) krijgen nadrukkelijk de aandacht om de inzetbaarheid van onze medewerkers te verbeteren. Daartoe wordt het vitaliteitsbeleid opgesteld en is het preventief medisch onderzoek uitgevoerd.		Medio november/december heeft het PMO plaatsgevonden waaraan z'n 53% van alle medewerkers heeft deelgenomen. De resultaten hiervan worden medio januari 2022 verwacht. Omdat deze resultaten mede een belangrijke input vormen voor het vitaliteitsbeleid, hebben we onze ambitie hiertoe helaas niet kunnen realiseren dit jaar. In 2022 zullen we hier een vervolg aan geven samen met de vitaliteitswerkgroep.
4	Nieuwe medewerkers worden geworven op basis van hun bijdrage aan onze kernwaarden. Daartoe wordt binnen het wervingstraject de kernwaarden als toetssteen opgenomen.		Doelstelling behaald. Dit is en blijft een continu proces, waarbij nieuwe medewerkers voortdurend worden getoetst op hun bijdrage aan onze kernwaarden.

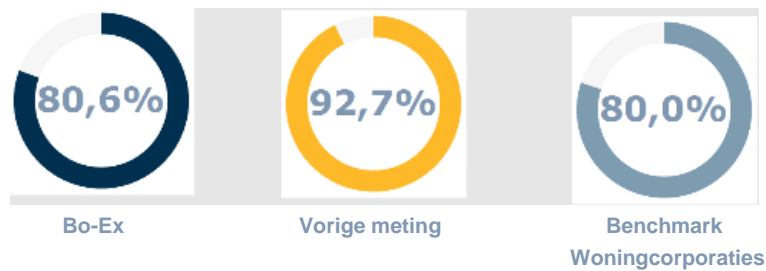
Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021	
5	Iedere afdeling levert twee eigen stuurrapportages op.		Drie afdelingen hebben een of meer eigen rapportages gebouwd. Daarmee is een goed start gemaakt met het zelf ontwikkelen van de rapportages. Nu is het een kwestie van doorzetten.
6	De werkgroep Business Intelligence (BI) levert 5 stuurrapportages op basis van gevalideerde data met de standaard Power BI.		Doelstelling behaald. De stuurrapportages zijn werkende en worden continu gevalideerd. Verder hebben circa 8 medewerkers de cursus Power BI gevolgd. Dit moet zorgen voor een verdere interne kennisopbouw van Power BI.

■ Gehaald of prognose in lijn met begroting
 ■ Loopt of doelstelling is met bijsturing te halen
 ■ Niet gehaald of is ook niet te halen

Naast de reguliere bedrijfsvoering, waarvan de ambities en resultaten een plaats hebben gekregen in de KPI-tabel in hoofdstuk 2, vermeldt het Jaarplan 2021 aanvullende doelen en acties om invulling te geven aan de doelen in onze Ondernemingskoers en om bij te sturen in de ontwikkeling.

MTO

In het kader van de organisatieontwikkeling hebben we in 2021 ons vierde Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO) gehouden. De grafiek geeft het deelname percentage aan het onderzoek:



In totaal heeft 80,6% van onze medewerkers deelgenomen aan het onderzoek. Na 2 jaar achter elkaar (2019 en 2020) een hogere respons te hebben gekend, zagen we dit jaar (2021) een daling in de deelname. Echter het responsniveau is nog altijd vergelijkbaar aan die van de benchmark van woningcorporaties.

Hieronder worden de belangrijkste resultaten weergegeven.



De resultaten uit het MTO 2021 zijn op alle vier de onderdelen iets gedaald. Hierbij zijn er tussen de afdelingen verschillen: één afdeling scoort boven, vier afdelingen scoren rond het gemiddelde en één afdeling scoort onder het gemiddelde van de organisatie en/of benchmark. Met betrekking tot die laatste afdeling is dan ook een ontwikkeltraject met behulp van een externe adviseur ingezet.

De belangrijkste drie punten van trots zijn:

1. Organisatie waardeert haar medewerkers
2. Leidinggevende motiveert in werk
3. Leidinggevende stimuleert samenwerking ander teams

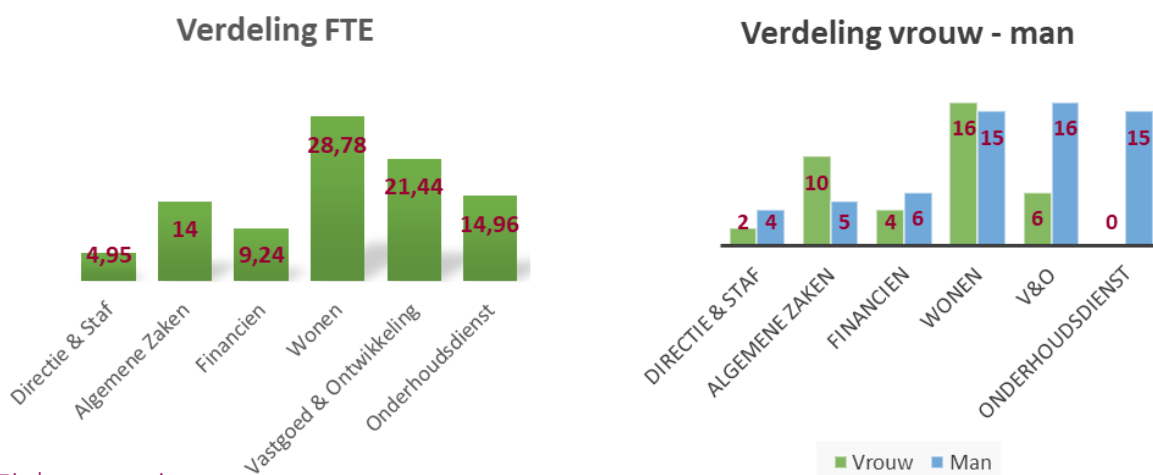
De belangrijkste drie verbeterpunten zijn:

1. Kans krijgen tot presteren
2. Tevreden over leidinggevende
3. Leidinggevende geeft het goede voorbeeld

De resultaten van het onderzoek zijn tijdens de medewerkersbijeenkomst van april 2021 gepresenteerd op organisatie- en afdelingsniveau. De leidinggevenden zijn vervolgens binnen hun afdelingen aan de slag gegaan met deze resultaten.

Bezetting

Eind 2021 bedroeg het aantal medewerkers in voltijdseenheden 93,37 (2020: 92,1) Dit komt overeen met 99 medewerkers in dienst (2020: 100). Eind 2021 bestonden er 3 vacatures. De personeelsbezetting bestond toen uit 38 vrouwelijke en 61 mannelijke medewerkers. De bezetting over de afdelingen liet het volgende beeld zien:



Ziekteverzuim

Het totaal ziekteverzuim over 2021 bedroeg 7,41% en daarmee is het doel voor 2021 van 6,50% niet gehaald.

Het totaal ziekteverzuim is ten opzichte van 2020 met 1,65% gestegen. Dit komt voornamelijk door een toename in het middellang verzuim (+0,52% t.o.v. 2020) en langdurig verzuim (+1,07% t.o.v. 2020).

Het kortdurend verzuim is vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van 2020 (+0,06%).



Ziekteverzuim kort:
0,55%

Ziekteverzuim midellang:
1,13%

Ziekteverzuim lang:
5,73%

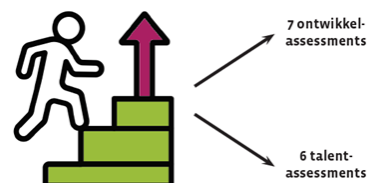
Totaal: 7,41%

In het afgelopen jaar is er geen aanwijsbare relatie gevonden tussen verzuim in relatie tot werk of werkdruk. Vanuit de samenwerking met onze arbodienst sturen we op het terugbrengen van verzuim, in het bijzonder langdurig verzuim. De bedrijfsarts vervult hierin een belangrijke rol als het gaat om het bepalen van de belastbare mogelijkheden. Gedurende dit gehele traject blijven we in nauw contact met de zieke medewerker, kijken naar de inzetbaarheid van hem/haar en zetten een concreet re-integratietraject uit. Daarnaast sturen we ook op het voorkomen van uitval van medewerkers door de inzet van coaching, informatieve bijeenkomsten (bv. werken tijdens de COVID-periode) en de mogelijkheid tot het preventief bezoek van het spreekuur van de bedrijfsarts.

Ontwikkeling

2020 hebben we een nieuwe gesprekscyclus geïmplementeerd bestaande uit een ontwikkel- en reflectiegesprek. Hierin staat het formuleren van persoonlijke doelen in relatie tot die van de organisatie, afdeling en eigen persoonlijke ontwikkeling in centraal. Daarnaast wordt een aantal thema's besproken waaronder vitaliteit, integriteit en samenwerking. Het afgelopen jaar heeft voornamelijk in het teken gestaan in 'het ons verder eigen maken' van deze nieuwe cyclus. Daarnaast staat er een algehele evaluatie gepland voor begin 2022.

Het afgelopen jaar hebben we de inzet van ontwikkel- en talentassessments binnen de organisatie geïntroduceerd. Een ontwikkelassessment hebben we ingezet voor medewerkers die inzicht wilden krijgen in hun ontwikkeling binnen de huidige functie of toekomstige functie. Een talentassessment is ingezet voor medewerkers die nog niet z'n goed inzicht hadden in waar hun talenten liggen en welke functies daarbij passen.



In 2021 hebben in totaal 13 medewerkers hiervan gebruik gemaakt waardoor het gestelde doel is gehaald. De assessments zijn afgenomen door een extern bureau. De resultaten zijn vervolgens besproken met de leidinggevende en HRM en vormen een belangrijke input voor de vervolggesprekken met de leidinggevende. In dit proces blijft de medewerker in de regie van zijn/haar persoonlijke ontwikkeling.

Daarnaast hebben we ook het gebruik van een POP (Persoonlijk Ontwikkel Plan) binnen de organisatie gestimuleerd en daar waar het noodzakelijk was het gebruik van een Verbeterplan. Beide dragen ertoe bij om concrete afspraken te maken over welke ambities of ontwikkeldoelen in een bepaalde periode gerealiseerd moeten worden, hoe een medewerker zich daartoe wil ontwikkelen en wat daarvoor nodig is. Samengevat heeft het afgelopen jaar in het teken gestaan van het belang van continue ontwikkeling en zal ook een belangrijk speerpunt zijn voor het komend jaar.

Vlootsschouw

Ook het afgelopen jaar hebben we opnieuw een vlootsschouw gemaakt, waarbij we de performance en het potentieel van medewerkers in kaart brengen in relatie tot die van de organisatieontwikkeling. Daar hebben we het afgelopen jaar ook een zogenoemde 'loodschouw' aan toegevoegd, waarbij we in kaart brengen hoe de verhouding van 'karttrekkers', 'karzitters' en 'karhangers' zich binnen de organisatie verhoudt. Beide zijn besproken tijdens een thema MT. De individuele acties die hieruit voortvloeien vormen een onderdeel van de gesprekken met de leidinggevenden. Het betreft een continu proces van monitoring en opvolging.

In- door en uitstroom

Het afgelopen jaar hebben we aandacht besteed aan de verbetering van ons instroombeleid. Een goed introductiebeleid en 'een warm welkom' zijn belangrijk voor nieuwe medewerkers om zich snel thuis te voelen bij de organisatie en inzetbaar te zijn.

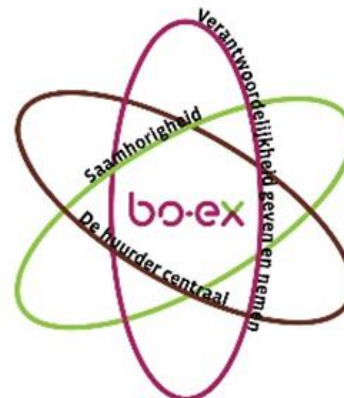
Verder hebben een stagebeleid ontwikkelt dat ertoe moet bijdragen dat we organisatie breed kwalitatief goede stageplaatsen beschikbaar stellen. Hierdoor kunnen studenten in de praktijk leren om adequaat en zelfstandig te functioneren en zich verder persoonlijk kunnen ontwikkelen. Voor de organisatie levert dit een frisse blik, nieuwe kennis, nieuw talent, efficiency en bovenal draagt het bij aan een positief imago als werkgever.



Bij een organisatie die in ontwikkeling / beweging is stromen ook medewerkers uit. Een goed uitstroombesluit en een 'goed afscheid' zijn belangrijk in het kader van goed werkgeverschap. Met al onze vertrekkende medewerkers hebben wij een exitgesprek om zo inzichtelijk te krijgen wat de voornaamste reden van vertrek is. In het afgelopen jaar waren dit verschillende situaties/beweegredenen en was er geen rode draad herkenbaar in onze uitstroom.

Kernwaarden

In het 1^e kwartaal van 2021 is er een Plan van Aanpak gemaakt in samenwerking met een extern bureau om de kernwaarden bij medewerkers meer te laten leven en verinnerlijken. Dit plan is begin het 2^e kwartaal goedgekeurd door de stuurgroep en het MT. Vervolgens is het plan voor de zomer aan alle medewerkers gepresenteerd. Verder is de naam 'Kernreactie' voor het project geformuleerd en een bijpassend logo gemaakt.



Het doel was om na de zomer met alle medewerkers in dialoog te gaan over de kernwaarden onder begeleiding van het externe bureau. Echter door Covid-19 en de aangescherpte maatregelen (lockdown) hebben deze dialogen helaas niet plaatsgevonden. Zodra de omstandigheden het weer toelaten, worden deze dialogen alsnog begin 2022 georganiseerd.

Desondanks is er tijdens iedere medewerkbijeenkomst volop aandacht besteed aan dit onderwerp om iedereen daarin betrokken te houden. Tijdens de laatste bijeenkomst van het jaar is eveneens een poll uitgezet bij alle medewerkers m.b.t. ontwikkeling van de kernwaarden. Dit leverde belangrijke informatie die de stuurgroep zal gebruiken bij het formuleren van het jaarplan voor 2022. Verder is er een aantal podcasts opgenomen met medewerkers waarin zij vertellen hoe zij de kernwaarden vertalen in hun dagelijks werk.

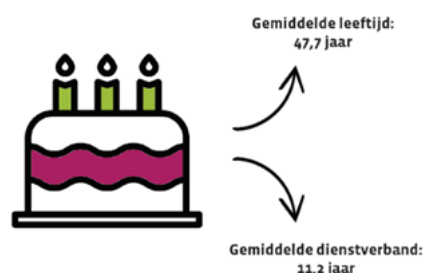
Vitaliteit

Een ander speerpunt in 2021 was het formuleren van een vitaliteitsbeleid in samenwerking met de vitaliteitswerkgroep.

Er is door werkgroep vooral aandacht besteed aan hoe we medewerkers enerzijds bewust kunnen maken van hun vitale gesteldheid, bijvoorbeeld door de inzet van de Vitascan. En anderzijds wat je als medewerker kunt doen om je vitaliteit te verbeteren, bijvoorbeeld met behulp van de Vitaliteitsschijf. Daarnaast hebben we ook dit jaar als organisatie weer deelgenomen aan de Nationale Week van de Vitaliteit. Het thema van 2021: van COVID naar GOFIT!



Verder heeft er eind 2021 een Periodiek Medisch Onderzoek plaatsgevonden waaraan 53% van alle medewerkers heeft deelgenomen. Het doel hiervan is om een beter inzicht te krijgen van de vitale gesteldheid van onze medewerkers en waar eventuele risico's of aandachtsgebieden liggen. De medewerkers hebben tijdens een gesprek met een medisch assistent direct hun individuele resultaten teruggekoppeld gekregen, besproken en eventuele adviezen gekregen voor een vitaler leven. De organisatieresultaten en terugkoppeling daarvan worden begin 2022 verwacht. Omdat de uitkomsten van dit onderzoek gezien kunnen worden als een zogenoemde 'nulmeting' en een belangrijke input vormen voor het formuleren van een



vitaliteitsbeleid, hebben we ons doel van dit jaar moeten bijstellen naar volgend jaar.

Vanuit goed werkgeverschap vinden we het belangrijk dat onze medewerkers gezond en vitaal de eindstreep halen. Het afgelopen jaar zijn er geen medewerkers met pensioen gegaan. Wel hebben 2 medewerkers gebruik gemaakt van het Generatiepact. Het komend jaar zullen we ook meer aandacht besteden aan de bewustwording bij medewerkers die ervanuit ons pensioenfonds ook zijn om eerder te stoppen met werken. Beter gezegd 'het nemen van regie' in wat medewerkers nodig hebben om gezond de eindstreep te halen.

Verbeterde en sneller beschikbare stuurrapportages

In 2020 zijn vijf stuurrapportages omgezet naar 'Microsoft Power BI'. Deze belangrijke stuurrapportages zijn in 2021 verder gestandariseerd en worden continu gebruikt. Ter bevordering van actualiseren en continu verbeteren van de (stuur)rapportages is er een werkgroep in het leven geroepen om het gebruik van de (stuur)rapportages op alle afdelingen te begeleiden en te bevorderen.

Als onderdeel daarvan is voor 2021 afgesproken dat elke afdeling – naast de stuurrapportages – twee nieuwe werkende rapportages in gebruik moet hebben genomen. Dat is deels gelukt. Met de stuur- en overige rapportages wordt ook de data steeds beter op juistheid gecontroleerd. Het continu valideren van de gegevens en de onderliggende data die in de rapportages gebruikt worden zorgt daarvoor.

I&A beheerorganisatie

Onze interne processen zijn nog niet voor de volle 100% optimaal, efficiënt en effectief ingericht in Dynamics Empire en aanverwante applicaties. Om dit verder te optimaliseren, hebben we in gedurende 2021 een aantal activiteiten in gang gezet.

1. In 2021 hebben we "Best practise procesmodel" van Cegeka aangeschaft. Hierin staan de processen en systeeminstructies beschreven. De processen zijn gebaseerd op CORA. Deze processen worden naast de Bo-Ex processen gelegd en geoptimaliseerd. In 2022 starten we met daadwerkelijk optimaliseren van de processen.
2. Aan de processen zijn proceseigenaren en kerngebruikers gekoppeld. Indien nodig koppelen aan deze processen we ook een projectexpert. Vanaf september 2021 is er een 6-tal kerngebruikers aangesteld die elk gemiddeld 8 uur per week bezig zijn met kerngebruikerstaken.
3. In oktober 2021 hebben een aantal medewerkers een cursus Power BI gevolgd. Zij zijn met hulp van CNS begonnen om rapportages voor Bo-Ex te ontwikkelen. In 2022 wordt hier een vervolg aan gegeven.

KOVRA

In oktober 2021 is Bo-Ex live gegaan met de KOVRA koppeling. Met behulp van deze koppeling worden de opdrachten (reparatieverzoeken) direct doorgestuurd naar de leverancier (aannemer). De leverancier kan direct de opdracht in behandeling nemen en uiteindelijk de factuur via deze koppeling terugsturen. Op dit moment werkt een leverancier met deze koppeling. Vanaf 2022 zullen er meerdere aannemers volgen.

Aedes-Benchmark (over 2020)

De Aedes-benchmark 2021 onderscheidt vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Elk prestatieveld bestaat uit een 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.

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Score	CC	CC	CC	CB	CB	CA	BA

Resultaten	2021			2020		
Benchmarkpositie	CC			CC		
	Bo-Ex	Gemidd sector	Uw letter	Uw score	Gemidd sector	Uw letter
Prestatieveld Huurdersoordeel			C			C
Nieuwe huurders	7,2	7,7	C	7,1	7,7	C
Huurders met reparatieverzoek	7,2	7,7	C	7,2	7,7	C
Vertrokken huurders	6,9	7,6	C	7,5	7,5	C
Prestatieveld Bedrijfslasten						
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	954	846	C	€ 1.028	€ 828	C
Prestatieveld Duurzaamheid			B			B
Prestatieveld Onderhoud & Verbetering	2.898	2.727	B	€ 2.498	€ 2.516	B
Prestatieveld Beschikbaarheid			B			A
Betaalbaarheid			C			C
Huisvesten doelgroepen			C			B

Het rood-oranje tabelletje toont dat Bo-Ex niet stijgt in de Aedes Benchmark. Beschouwing van de onderliggende informatie, de blauwe tabel, levert ons de volgende inzichten.

Huurdersoordeel

Duidelijk is dat dit een weerbarstig onderdeel is waarbij het tijd kost om de resultaten structureel te verbeteren. In 2020 waren we op de goede weg, maar zeker voor de vertrokken huurders zijn we in 2021 weer teruggezaakt. Dit kan te maken hebben met de dienstverlening van de aannemers, waardoor we ook genoodzaakt waren om van een van hen afscheid te nemen.

Bedrijfslasten

Zoals bekend zijn de bedrijfslasten bewust in 2018 en 2019 (benchmark 2019 en 2020) gestegen. Dit had onder andere te maken met het nieuwe logo en huisstijl, de investeringen in automatisering en advies- en inhuurkosten om een stevige impuls te geven aan de organisatieontwikkeling. Inmiddels zitten we, door strakke sturing, weer op een voor Bo-Ex 'normaal' niveau en dit niveau is ook in de begroting doorgerekend. We zitten echter nog wel op een C-niveau. We verwachten dat de kosten landelijk verder zullen toenemen en we daardoor, blijvend op het niveau van de kosten in 2020, uiteindelijk op een B zullen uitkomen.

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid doen we het beter dan gemiddeld in de sector. Dat is voor een stadse corporatie met relatief oud bezit een mooie prestatie. Inmiddels zijn we iets ingehaald door de rest van de sector waardoor we van A naar B zijn gegaan, maar nog altijd zitten we boven het gemiddelde. Het is goed dat niveau te behouden.

Onderhoud en verbetering

Ook hier zitten we al een tijd op een B, wat gezien het bezit een prima score is. Wel zijn de lasten voor onderhoud in 2020 sterk gestegen. Dat was bekend (zie ook Tertiaalrapportages en jaarrekening). We zitten hierdoor net iets boven het gemiddelde. Nog steeds voor een stadse corporatie met oud bezit, geen slecht resultaat. Wel is sturing op onderhoudslasten flink aangescherpt en willen we het niveau constant houden.

Beschikbaarheid

Op beschikbaarheid 'scoren' we een B. Het wisselt nogal per jaar en is afhankelijk van nieuwbouw, verkoop, huurbeleid etc.

Betaalbaarheid

Voor betaalbaarheid zitten we aan de hoge kant. Onze huurprijs ligt €19 boven het gemiddelde. Wat voor een corporatie in de stad met een relatief hoge mutatiegraad niet heel onlogisch is. Het is wel iets om alert op te blijven. Door renovaties en verduurzaming staan immers de huren onder druk.

Bestuur

Het Bestuur werd gedurende 2021 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

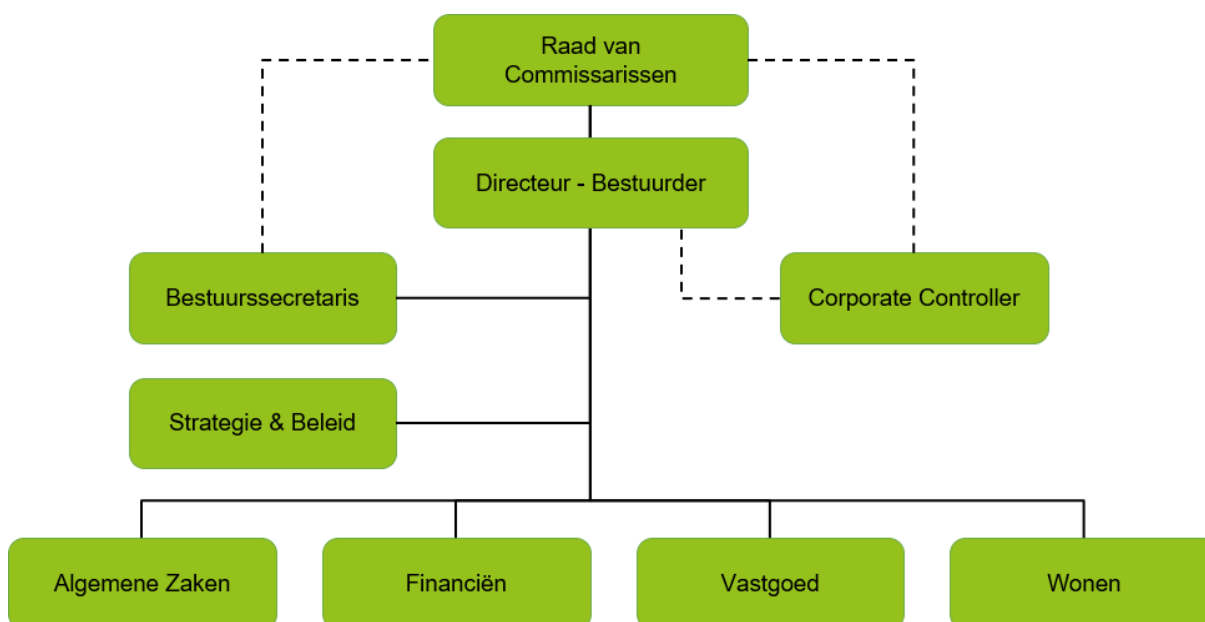
De organisatie van Bo-Ex is opgebouwd uit vier afdelingen. Dat zijn ultimo 2021 de afdelingen Algemene Zaken, Financiën, Vastgoed & Ontwikkeling en de afdeling Wonen. Verder kent de organisatie nog een stafafdeling Strategie & Beleid dat direct onder het Bestuur valt.

Het managementteam bestond per 31 december 2021 uit:

Lutina Terpstra	Manager Wonen
Henk Kerlien, mr.	Manager Algemene Zaken
Ron van den Heuvel	Manager Vastgoed
Hans van der Ven, QC	Manager Financiën

In de opzet van de werkorganisatie zelf is gedurende 2021 geen wijziging opgetreden.

De organisatiestructuur van Bo-Ex is gedurende 2021 niet gewijzigd. Bo-Ex kent de volgende organisatiestructuur:



8. Governance

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

Interne controle

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

- 1^{ste} lijn: dagelijkse operatie, management en directeur-bestuurder,
- 2^{de} lijn: bestuurssecretaris en controllers,
- 3^{de} lijn: corporate controller,
- 4^{de} lijn: externe audit, accountant.

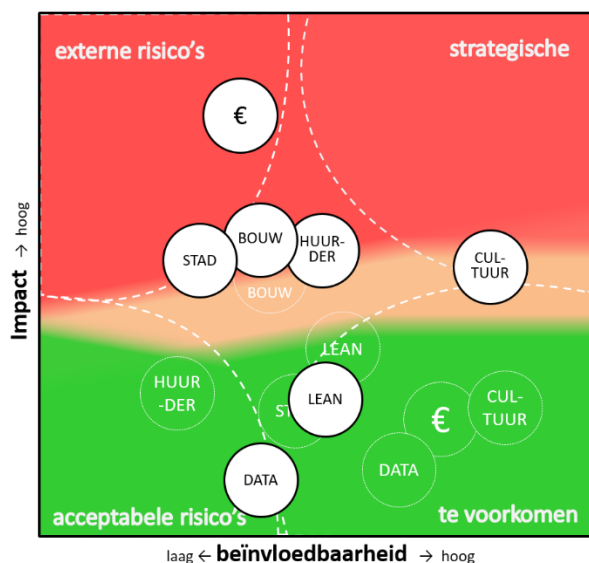
De corporate controller heeft de functie van onafhankelijk controller voor drie corporaties. De corporate controller heeft arbeidsrelatie met Bo-Ex. Er is een detacheringsovereenkomst met Provides en Het Gooi en Omstreken. Eind 2021 fuseerde Provides met Groenwest Wonen en verviel die detachering. Begin 2022 is woningstichting Barneveld als derde corporatie opgenomen in de detacheringsovereenkomst.

Een aandachtspunt voor 2021 was het inrichten van de controllers als tweede lijn. Zij functioneerden dualistisch, hun expertise wordt gebruikt om eerste lijn activiteiten te doen. Met de komst van de onafhankelijke corporate controller is de vormgeving van de tweede lijn op de agenda gekomen en zijn de controllers bewust in de tweede lijn gezet.

Het onttrekken van de tweede lijn uit de eerste lijn impliceert dat de eerste lijn, de managers, de controle zelf doet. Conclusie: om de tweede lijn in hun kracht te zetten moet er ook wat gebeuren in de eerste lijn. 'The sence of urgency' zit ook bij de eerste lijn. De corporate controller heeft daar met het MT in 2021 volle aandacht aan geven. De inrichting van de tweede lijn is nog gaande en krijgt in 2022 een vervolg.

Risicomanagement

RISICO ONTWIKKELING



De wit belijnde cirkels met daarin de witte teksten dateren van het jaarverslag 2020.

De witte vlakken met daarin zwarte tekst is de stand per december 2021.

Het werken aan onze cultuurwaarden is bemoeilijkt door twee jaar COVID-19. Uit het voorwoord zijn de redenen te herleiden.

De meer externe risicofactoren voor Stad, Bouw, Geld en Huurder verlangen veel inspanning om die beheersbaar te maken en erop in te spelen. Binnen de mogelijkheden van het bestuur en de managers wordt voortdurend bijgestuurd.








Thema	Stip in 2023	Risico (gebeurtenis(en))	Huidige maatregelen	Aanvullende maatregelen
1. (Bouw) Onze bouw-ambitie	Meegroeien met de stad naar rato 17% aandeel.	Bo-Ex moet concurreren met commerciële vastgoedpartijen en corporaties bij verwerving van locaties. Er zullen door Bo-Ex geen nieuwe woningen gebouwd worden.	Invloed loopt via lobby van STUW. Productieoverleg met gemeente om knelpunten op te lossen. Consequenties aantonen en de confrontatie opzoeken. Eigen locaties beter benutten. Provincie lobby. Businesscase sociale woning bij en met gemeente. Extra projectleiders ingezet. Capaciteit uitgebreid. Gedragen als ontwikkelaar voor het sociale domein bij de gemeente en de	Voortgang in de projectontwikkeling bij gemeente krijgen, bespreken met gemeente. Eenduidige beeldkwaliteitshandboek (Gemeente) (gebiedsontwikkeling gemeentelijk niveau) PUB erbij. Gesprekken met raadsfracties om noodzaak te benadrukken. Op je qui-vive zijn. Onmiddellijk acteren. Escaleren waar nodig. Alle informatie moet er zijn en neerleggen, geen achterstand. Wethouder(s) inhoudelijk bijpraten.

Thema	Stip in 2023	Risico (gebeurtenis(sen))	Huidige maatregelen	Aanvullende maatregelen
			plaatselijke politiek. (Acq. en STUW). Gebiedsregisseur aan tafel (escalatie 1). Op wethouders niveau opschalen door bestuurder (escalatie 2).	
2. (Cultuur) Kernwaarden / cultuur	Wij werken conform de drie kernwaarden.	De kernwaarden worden genegeerd. De persoonlijke visie prevaleert. De waan van de dag prevaleert.	Van het proces denken en proces reageren af stappen. Véél meer samenwerken, over de afdelingsgrenzen heen, integraler benadering en over de inhoud.	Ontwikkelgesprek enten op: "Wat doe jij voor de huurder?", desnoods in tweede of derde lijn, want pas dan komt de huurder in beeld. Leren om onbewust handelend kwesties op te lossen, pas daarna de administratie daarvoor vastleggen. Nu worden we geblokkeerd door systemen waarin vinkjes gezet moeten worden. Programmamanager Klant Centraal, die ons scherp houdt en het als hoofdtak heeft.
3. (Huurder) We staan naast de huurder	Hogere waardering in dienstverlening door de leefwereld van de huurder centraal te stellen.	Er zijn geschillen met huurders, is er onenigheid. We krijgen negatieve publiciteit. We zijn onzeker, kunnen niet onmiddellijk antwoord geven.	Aanvullende capaciteit ingehuurd (= bedrijfslasten omhoog).	
4. (Stad) De inclusieve stad	Er is ruimte voor zelfbeheer. Zelfredzaamheid van de huurder. Samenwerking met sociale partners.	De gemeente neemt geen regie. Stad en huurders doen een beroep op de 'taak' van Bo-Ex. Wij acteren bovenwettelijk.	De gemeente wordt op hun taak en de grenzen daarvan, gewezen. Sociaal buurtbeheerders. Vertrouwen kweken bij de commissies over hun zeggenschap. En wij moeten dat zichtbaar maken.	Focussen op onze rol! Geen taken overnemen. Het anderen mogelijk maken dat zij hun rol pakken naar de huurders. Facilitator en aanjager zijn.
5. (€) Financiële continuïteit	Alle plannen moeten betaalbaar zijn en blijven.	Financiële druk neemt toe, de investeringscapaciteit neemt af, wij teren in op ons vermogen. (Opgave en middelen) Onvoldoende financiële middelen op het juiste moment.	Heel regelmatig de investeringscommissie bij elkaar roepen en heel regelmatig de treasurycommissie. Voorkomen dat we onze data en gegevens verkeerd interpreteren. Beter en alledaags inzicht in de kasstroom (ICR)	De projectenhorizon verder weg zetten dan de huidige 10 jaar, daar scenario's op baseren en de conclusies breed uitventen. Onderliggende cijfers moeten goed zijn (data op orde).

Thema	Stip in 2023	Risico (gebeurtenis(sen))	Huidige maatregelen	Aanvullende maatregelen
			vanwege liquiditeitsbeheer.	Liquiditeitsbegroting opzetten. Inzicht van V&O over de verplichtingen.
6. (Data) Onze data op orde	Datacommitment en datakwaliteit.	De informatie is fout, de waarde is waardeloos. Inefficiëntie door manurenverlies om fouten te herstellen en om het gevoel van betrouwbaarheid terug te krijgen. Besluiten worden genomen op onjuiste informatie.	Managers sturen op control op eigen data invoer door de afdeling, Data checken en valideren, daarna aanvullen en verbeteren. Stuurrapportage-werkgroepen het werk doorzetten. Sluiten aan op de standaard van CNS – Cegeka. LEAN-traject is erin opgenomen. Procesbeschrijvingen worden versneld en verbreed geborgd. Aantallen rapportages uit Power-BI breiden geleidelijk uit.	Informatiestrategie n.a.v. R19 afronden. Opstellen van stuurrapportages, in 2022 twee rapportages per afdeling zelf bouwen. Het eigenaarschap van de data moet verder uitgewerkt worden.

9. Financiële continuïteit

Wij zetten ons vermogen optimaal maatschappelijk in voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad, voor het realiseren van nieuwe woningen en voor leefbare wijken. De grenzen worden bepaald door het beoordelingskader van onze toezichthouders.

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021
1	Realiseren van kasstroomoverzicht in DE	 <p>Kasstroomoverzicht (realisatie) is nog niet ingericht in DE. Kasstroomoverzicht wordt net als vorige jaren extra comptabel opgesteld. Dit voldoet voor het opstellen van de jaarrekening. De actie is opnieuw opgenomen in Jaarplan 2022.</p>
	en opname daarvan in de Tertiaal en 2-maands rapportages.	
2	Realiseren audits volgens auditplan in afstemming met de Corporate Controller.	 <p>Er zijn een aantal audits uitgevoerd: Salarisadministratie, Streefhuurbeleid, Huurmutatieproces, MJOB, Zonnepanelen en Duurzaamheid. De audits Betalingen is in uitvoering.</p>
3	Realiseren Plan van Aanpak en implementeren van de lijnen van verantwoordelijkheid.	 <p>Plan van aanpak opgesteld. Implementatie gestart.</p>
4	Van 80 % van de af te rekenen verhuureenheden is de afrekening van de servicekosten voor 30 juni 2021 verzonden.	 <p>Doelstelling is behaald. Ultimo 2021 is ca 87% afgerekend. De nog af te rekenen complexen betreft VvE's, waarvan de jaarrekening 2020 nog niet is vastgesteld.</p>
5	Wij versnellen het rapportageproces (2-maands/Tertiaal) tot oplevering binnen 3 weken na afloop van de verslagperiode.	 <p>Voor 2022 wordt de planning van de tussentijdse rapportages wederom afgestemd op de gewenste 3 weken na afloop van een verslagperiode.</p>
6	Wij passen het proces van verwerking van crediteurenfacturen middels de LEAN-methodiek aan met als doelstelling voor 2021 dat 80% van de inkomende facturen voldoen aan de factuurvereisten zoals opgenomen in de inkoopvoorwaarden	 <p>Doelstelling behaald, maar er worden nog regelmatig facturen retour naar de leverancier gestuurd omdat deze geen juiste referentie bevatten. Er zal in 2022 een doorstart van het LEAN-traject gemaakt worden om de factuurverwerking intern efficiënter te laten verlopen. Hierbij wordt de hele organisatie betrokken.</p>
	en dat voor 70% van de inkomende facturen deze binnen de afgesproken betaaltermijn worden voldaan.	
		 <p>Van ca. 25% van de facturen in behandeling is de betalingstermijn reeds overschreden.</p>

Concrete actie 2021		Stand van zaken per 31-12-2021	
7	We verlagen de onderhoudslasten door de verbetervoorstellen te implementeren en het inzetten van het LEAN-traject,		<p>Het lean-traject is verschoven naar 2022 en is opgenomen in het overzicht van interne prioritaire projecten. De reden van deze verschuiving naar 2022 heeft te maken met eerder uitval van de interne specialist in het lean maken van trajecten maar ook dat er in oktober ondanks inhuur de focus met name lag op het inwerken van het huidige team opzichters en er ondanks inhuur geen capaciteit vrijgemaakt kon worden. De ingehuurde capaciteit is voornamelijk ingezet om administratieve achterstanden weg te werken en om ziekte op te vangen. Hierdoor is de doelstelling niet behaald om reden dat het middel (lean-traject) niet is opgestart.</p> <p>In 2021 zijn voor 2022 los van het lean-traject wel afspraken gemaakt om binnen de nieuwe begroting (2022) te blijven. Hier wordt kort op de bal gezeten. Een onderdeel hiervan is opdrachtverlening en first time fix. Hier zijn specifieke eisen voor opgesteld voornamelijk gericht op opdrachten voor Niet Planmatig Onderhoud (hieronder vallen service en mutatieonderhoud)</p>
	waarbij de klanttevredenheid op hetzelfde niveau blijft of zelfs groter wordt.		Zie KPI 1.4, de tevredenheid blijft op hetzelfde niveau.

■ Gehaald of prognose in lijn met begroting
 ■ Loopt of doelstelling is met bijsturing te halen
 ■ Niet gehaald of is ook niet te halen

Onze kasstromen

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

Onze vermogensinzet

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

Financieel beleid

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

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

Ultimo 2021 voldoen we aan de financiële kengetallen van de Aw en het WSW.

Financieel beheer

Bo-Ex beschikt over een door de Aw goedgekeurd reglement van Financieel beleid en beheer.

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

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

Externe toezichthouders

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

Autoriteit woningcorporaties

In de brief van 29 november 2021 geeft de Aw haar oordeel over de rechtmatigheid over verslagjaar 2020. De conclusie is dat Bo-Ex voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun en dat er ten aanzien van de WNT-normen, overcompensatie, aflossingen op interne (start) lening en overige onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft in haar brief van 29 juni 2021 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2021 tot en met 2023 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 2021 tot en met 2023, zoals dat is ingediend middels de dPi2020.

De borgbaarheidsverklaring is door het WSW in haar brief van 29 juni 2021 afgegeven. Dit betekent dat Bo-Ex gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Bo-Ex voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan Bo-Ex als deelnemer.

In de brief van 14 januari 2022 heeft het WSW haar oordeel weergegeven over de business risks van Bo-Ex. "Bo-Ex '91 is en blijft een financieel gezonde stadscorporatie die binnen de financiële normen opereert."

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

Het vastgoed in exploitatie is in de jaarrekening 2021 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 doorexploteer scenario.

De totale omvang van het vastgoed in exploitatie is met € 61,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.826,5 miljoen. Dit is een waardegroei van 3,5%.

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 2021 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering € 1.191 miljoen (31-12-2020 € 1.155 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 doorexploteer scenario (beschikbaarheid)
- De aanpassing van te realiseren markthuur bij mutatie naar de streefhuur (betaalbaarheid)
- Het toepassen van de eigen onderhoudsnorm (kwaliteit)
- Het toepassen van de eigen beheernorm (beheer)

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

Het bestuur van Bo-Ex heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De schatting ligt in lijn met het verschil tussen beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 791,6 miljoen. Dit verschil is als volgt onderverdeeld:

X € 1.000	2021		2020	
		t.o.v. van marktwaarde in verhuurde staat		t.o.v. van marktwaarde in verhuurde staat
Marktwaarde in verhuurde staat	1.826.450		1.765.053	
Beschikbaarheid	231.091	12,65%	111.980	6,34%
Betalbaarheid	- 780.321	-42,72%	- 782.848	- 44,35%
Kwaliteit	- 156.999	- 8,60%	- 141.181	- 8,00%
Beheer	- 102.685	- 5,62%	- 82.321	- 4,66%
Beleidswaarde	1.017.536	55,71%	870.683	49,33%

Dit betekent dat circa 44,3% 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 2020 met circa € 146,9 miljoen gestegen.

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

DAEB en niet-DAEB geconsolideerd

Omschrijving	31-12-2021	31-12-2020
Marktwaarde in verhuurde staat	1.826.450	1.765.053
Beleidswaarde	1.017.536	870.683
Leegwaarde	2.667.981	2.289.927

- De marktwaarde in verhuurde staat van het totale bezit is 68,5% (2020: 77,1%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 38,1% (2020: 38,1%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt respectievelijk € 1.413,6 miljoen en € 604,7 miljoen (2020: marktwaarde in verhuurde staat € 1.381 miljoen, beleidswaarde € 487 miljoen).
- De solvabiliteit bedraagt 58,7% (2020: 54,6%)

DAEB

Omschrijving	31-12-2021	31-12-2020
Marktwaarde in verhuurde staat	1.728.565	1.669.464
Beleidswaarde	926.075	772.869
Leegwaarde	2.555.630	2.189.616

- De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit is 67,6% (2020: 76,2%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 36,2% (2020: 35,3%) van de leegwaarde.
- Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en voor de beleidswaarde bedraagt voor het DAEB bezit respectievelijk € 1.413,6 miljoen en € 611,1 miljoen (2020: marktwaarde in verhuurde staat € 1.381 miljoen, beleidswaarde € 485 miljoen).
- De solvabiliteit bedraagt 58,9% (2020: 45,7%)

Niet-DAEB

Omschrijving	31-12-2021	31-12-2020
Marktwaarde in verhuurde staat	97.886	95.589
Beleidswaarde	91.462	97.814
Leegwaarde	112.350	100.312

- De marktwaarde in verhuurde staat van het niet-DAEB-bezit is 87,1% (2020: 95,3%) van de leegwaarde.
- De beleidswaarde is 81,4% (2020: 97,5%) 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 € 83,3 miljoen en € 76,9 miljoen (2020: marktwaarde in verhuurde staat € 79 miljoen, beleidswaarde € 81 miljoen).
- De solvabiliteit bedraagt 81,3% (2020: 79,0%)

Jaarresultaat 2021

De onderstaande tabel toont de resultaten over 2021 en de vergelijkende cijfers over 2020. Voorts zijn de cijfers volgens de begroting 2021 weergegeven.

(x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Verschil begroting / realisatie 2021	Realisatie 2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.859	29.386	-1.527	27.240
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	210	263	-53	10.090
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.691	-50.315	75.006	287.442
Netto resultaat overige activiteiten	252	85	167	-162
Overige organisatiekosten	-6.733	-2.539	-4.194	-2.061
Leefbaarheid	-892	-1.478	586	-1.332
Saldo financiële baten en lasten	-12.205	-12.417	212	-13.454
Resultaat voor belastingen	33.182	-3.704	36.886	307.763
Belastingen	-800	0	-800	-2.044
Resultaat na belastingen	32.382	-37.014	69.396	305.719

Het verslagjaar is afgesloten met een resultaat van € 32,3 miljoen na belastingen. In vergelijking met het jaar 2020 is het jaarresultaat na belastingen met € 273,3 miljoen gedaald.

In vergelijking met de begroting van 2021 is het jaarresultaat na belastingen € 69,4 miljoen hoger uitgekomen. Het verschil ten opzichte van de begroting en het resultaat 2020 wordt met name veroorzaakt door de waardeverandering van de vastgoedportefeuille en de volkshuisvestelijke bijdrage door Bo-Ex aan de Vestia deal. (4,7 miljoen verantwoord onder overige organisatiekosten).

Het operationeel resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt € 0,6 miljoen hoger dan voorgaand jaar en € 1,5 miljoen lager dan begroot.

Toelichting op het resultaat.

(x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Vershil begroting / realisatie 2021	Realisatie 2020
Huuropbrengsten	62.347	62.609	-262	61.421
Opbrengst servicecontracten	4.220	4.343	-123	3.912
Lasten servicecontracten	-4.620	-4.746	126	-4.275
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.281	-5.098	-183	-4.790
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.237	-14.881	-356	-16.544
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.570	-12.841	-729	-12.484
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.859	29.386	-1.527	27.240

Huuropbrengsten

De totale huuropbrengsten, na aftrek van de derving, nemen in vergelijking tot het voorgaande jaar toe met € 0,9 miljoen. De jaarlijkse huurstijging over het totale bezit per 1 juli 2021 bedroeg 0,6% (vorig jaar 2,68%). In 2021 heeft er geen huurverhoging plaatsgevonden voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille voor de huursombenadering 0,0% (2020: 2,11%).

De huurderving van € 0,8 miljoen was hoger dan vorig jaar (€ 0,5 miljoen).

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 2021	Begroting 2021	Vershil begroting / realisatie 2021	Realisatie 2020
Totaal	5.281	5.098	183	4.790

Ten opzichte van de begroting heeft een aanpassing in de toewijzing van lasten plaatsgevonden. Een deel van de leefbaarheidsuitgaven (€ 475.000) is verplaatst naar Lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Verschil begroting / realisatie 2021	Realisatie 2020
Planmatig onderhoud	6.248	7.136	-888	8.288
Serviceonderhoud	2.917	1.513	1.404	2.188
Mutatieonderhoud	1.194	970	224	1.102
Contractonderhoud	1.440	1.635	-195	1.480
Overig onderhoud	354	547	-193	527
Onderhoud intern uitgevoerd	-441	-544	103	-437
Toegerekende organisatiekosten	3.525	3.624	-99	3.395
Totaal	15.237	14.881	356	16.544

De onderhoudslasten zijn € 1,3 miljoen lager dan het voorgaand jaar. Ten opzichte van de begroting zijn de onderhoudslasten € 0,4 miljoen hoger.

Toelichting planmatig onderhoud

Onderstaande tabel geeft weer wat het besteedbare budget bedraagt inclusief onderhanden werken uit eerdere tijdvakken. De realisatie is hiermee zuiver te vergelijken.

(x € 1.000)					
Begroot 2021	Overlopend (+2020 -2021)	Vervallen 2021	Besteedbaar budget 2021*	Realisatie 2021	Afwijking realisatie t.o.v. besteedbaar budget
7.136	427	-1.502	6.061	6.248	-187
*Het te besteden budget in 2021 is opgebouwd uit de vastgestelde jaarbegroting van 2021, overlopende projecten met betrekking tot jaarbegroting 2020, projecten met betrekking tot jaarbegroting 2021 die zullen overlopen naar 2022 en vervallen projecten van jaarbegroting 2021.					

Ten opzichte van het te besteden budget is er een overschrijding van € 0,2 miljoen. Ten opzichte van het initiële budget is er een onderschrijding van het budget in begrotingsjaar 2021 omdat er werkzaamheden verschuiven naar 2022.

Toelichting service- en mutatie onderhoud

In 2021 zijn er meer werkzaamheden uitgezet naar derden. Opdrachten die door Corona openstonden vanaf 2020 tot mei 2021 bij de onderhoudsdienst, zijn omgezet naar uitvoering door derden. Het uitzetten van deze opdrachten naar derden heeft tot gevolg dat de kosten per reparatie hoger zijn. Ook zijn we gestopt met het uitvoeren van mutatiewerkzaamheden door de eigen onderhoudsdienst. De reden om de eigen onderhoudsdienst geen mutatiewerkzaamheden te laten uitvoeren is dat de eigen onderhoudsdienst een grote toegevoegde waarde heeft bij het uitvoeren van serviceonderhoud, zowel in technische zin als sociaal.

Grote invloed op het serviceonderhoud zijn de werkzaamheden waar op korte termijn een renovatie gepland staat. Na klachten van individuele bewoners en/of bewonerscommissies hebben we bewust en actief acties uitgezet om te zorgen dat de woningen blijven voldoen aan onze minimale basiskwaliteit.

Toelichting contractonderhoud

Periodiek worden de onderhoudscontracten beoordeeld met als gevolg dat voor twee onderhoudscontracten gesprekken zijn gevoerd met deze contractanten. Met beide contractanten is een nieuw verlaagd contract afgesloten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

De gemeentelijke heffingen (WOZ-belasting, rioolheffing en waterschapslasten) bedragen totaal € 4,1 miljoen (2020: € 3,8 miljoen) en 6,5% van de huuropbrengsten (2020: 6,2%).

De verhuurderheffing bedraagt € 9,0 miljoen (2020: € 8,2 miljoen). Deze heffing bedraagt 14,4% van de huuropbrengsten (2020: 13,3%). Het totaal aan gemeentelijke heffingen en verhuurderheffing 21,0% van de huuropbrengsten (2020: 19,6%)

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De reguliere verkopen bedroegen in 2021 (bruto) € 2,4 miljoen voor 5 huurwoningen (2020: € 8,3 miljoen voor 22 huurwoningen). In de begroting was de verkoop van 8 huurwoningen opgenomen voor een (bruto) bedrag van € 2,7 miljoen. De gemiddelde verkoopprijs van de woningen bedroeg € 477.000 (2020: € 375.849).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Vershil begroting / realisatie 2021	Realisatie 2020
Overige waardeveranderingen	19.235	67.660	-48.425	3.308
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.739	-17.345	-26.394	-290.653
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-187	0	-187	-97
Totaal	-24.691	50.315	-75.006	-287.442

Overige waardeveranderingen

(x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Verschil begroting / realisatie 2021	Realisatie 2020
Reitdiepstraat	-2.280	0	-2.280	0
Vorbereidingskosten	660	0	660	355
Reitdiepstraat	560	1.084	-524	129
Ivoordreef	1.494	1.528	-34	564
Columbuslaan 2	4.834	8.044	-3.210	0
Columbuslaan 3	4.507	0	4.507	0
Alexander de Grotelaan 2	4.609	0	4.609	0
Alexander de Grotelaan 3	4.610	0	4.610	0
Rijnvliet fase 3 (west)	145	0	145	0
E5 Leidsche Rijn	6	0	6	0
Henriëtdreef	0	0	0	1.271
Rembrandtkade	0	588	-588	320
Alexander de Grotelaan 4 / Rooseveltlaan 2	0	9.738	-9.738	0
Magelhaenlaan fase 1 tm 3 en Columbuslaan 1	0	18.300	-18.300	0
Hanoidreef	0	9.386	-9.386	0
Alexander de Grotelaan 1 / Rooseveltlaan 1	0	9.620	-9.620	0
Logeerwoningen en overig	90	0	90	669
EBM	0	9.223	-9.223	0
Totaal	19.235	67.511	-48.276	3.308

In 2021 zijn door de Raad van Commissarissen investeringsvoorstellen goedgekeurd voor groot onderhoud en verbetermaatregelen Alexander de Grotelaan II en III (€ 9.575.000), sloop van 174 woningen Ivoordreef (€ 913.000) en onderhoud en verbetermaatregelen voor Columbuslaan II en III (€ 9.888.000).

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

Dit heeft betrekking op de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille. Voor de gehanteerde berekeningsmethodiek wordt verwezen naar de passage in de Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021.

Een groot deel van het in 2021 geboekte resultaat bestaat uit niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed € 44 miljoen (2020: 291 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 2020 stijgt deze ultimo 2021 met ruim 2,5%.

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

Nettoresultaat overige activiteiten

Het nettoresultaat overige activiteiten betreft de exploitatie van de WKO in woonzorgcentrum Transwijk, EPV en vergoeding voor administratieve lasten.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten bedragen € 6,7 miljoen (2020: € 2,1 miljoen) en betreft met name de bijdrageheffing Aw, kosten bestuur en intern toezicht, jaarverslaglegging, treasury, obligoheffing, control, en portefeuillestrategie. Deze kosten zijn € 4,7 miljoen hoger dan voorgaand jaar. De reden is de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage in verband met de lening ruil Vestia. De nieuwe lening betreft nominaal (ontvang cash) bijna € 3,- miljoen, maar dient tegen de reële waarde van € 7,6 miljoen worden gewaardeerd. Het verschil € 4,6 miljoen wordt in 2021 in één keer opgenomen als verlies in de categorie overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

De kosten in het kader van leefbaarheid zijn ten opzichte van het vorig boekjaar gedaald met € 0,4 miljoen. Ten aanzien van de begroting zijn deze € 0,6 miljoen lager.

Ten opzichte van de begroting heeft een aanpassing in de toewijzing van lasten plaatsgevonden. Een deel van de leefbaarheidsuitgaven (€ 475.000) is verplaatst naar Lasten verhuur en beheeractiviteiten. Voor een verantwoording van de leefbaarheidsactiviteiten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de rentebaten en -lasten bedraagt in 2021 € 12,4 miljoen (2020: € 13,5 miljoen). In 2021 is de leningportefeuille gewijzigd. Ten opzichte van de begroting komen de financieringslasten nagenoeg overeen.

Belastingen

Het resultaat belastingen bedraagt € 0,8 miljoen negatief (2020: € 2,0 miljoen negatief).

Dit bestaat uit een positief resultaat uit hoofde van mutatie in de belastinglatenties van € 0,6 miljoen (2020 negatief € 0,5 miljoen) en de belastinglast over het resultaat van huidig boekjaar (€ 1,3 miljoen) en voorgaand boekjaar (€ 0,2 miljoen).

10. Treasury

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

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

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

De treasuryactiviteiten 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 2021 bedraagt 9,41% (2020: 11,71%).

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 29 juni 2021 de resultaten van de beoordeling en het borgingsplafond voor de jaren 2021 tot en met 2023 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

De borgbaarheidsverklaring is door het WSW in haar brief van 29 juni 2021 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.

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 2021 het volgende verloop:
(x € 1.000,-)

Stand begin 2021	382.596
Aflossing	-16.000
Opname lening	32.622
Stand eind 2021	399.218

De leningenportefeuille bestaat voor € 394,5 miljoen uit geborgde leningen en € 4,6 miljoen agio Vestia. In 2021 is een lening van € 16,0 miljoen afgelost. Daartegen zijn er drie nieuwe leningen aangetrokken van in totaal € 32,6 miljoen. (dit is inclusief de Vestia lening van € 7,6 miljoen. € 2,9 miljoen lening en € 4,7 miljoen agio) Daarnaast is er nog € 2,0 miljoen opgenomen van de roll-over lening.

Van het lening bedrag € 399,2 miljoen wordt in 2022 volgens schema € 24,1 miljoen afgelost.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 10,4 jaar (2020: 10,2 jaar).

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningportefeuille in 2021 bedraagt 3,2% (2020: 3,6%).

De duration bedraagt 9,10 jaar (2020: 8,96 jaar).

De marktwaarde van de totale leningen bedraagt € 493,5 miljoen (2020: € 513,0 miljoen) inclusief het opgenomen deel van de roll-over lening(en).

Verdeling in % van leningenportefeuille naar rentepercentage per ultimo jaar.

Rentepercentage	2021	2020
0,0 < 4,0	74,0	70,7
4,0 – 4,99	19,7	22,8
5,0 – 5,99	6,3	6,5

Beleggingsportefeuille

Bo-Ex kent in 2021 geen beleggingen.

Bo-Ex beschikt niet over derivaten.

Financiële positie

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

DAEB/Niet-DAEB geconsolideerd		
Ratio	Realisatie Bo-Ex	Aw norm
Loan to Value	38,8%	maximaal 85,0%
ICR	1,6	minimaal 1,4
Solvabiliteit	58,7%	minimaal 15,0%
Dekkingsratio	21,9%	maximaal 70,0%

Ratio	DAEB		Niet-DAEB	
	Realisatie Bo-Ex	Aw norm	Realisatie Bo-Ex	Aw norm
Loan to Value	40,8%	maximaal 85,0%	18,9%	maximaal 75,0%
ICR	1,5	minimaal 1,4	3,1	minimaal 1,8
Solvabiliteit	58,7%	minimaal 15,0%	81,3%	minimaal 40,0%
Dekkingsratio	28,1%	maximaal 70,0%	17,6%	maximaal 70,0%

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

De **onderpandratio** WSW bedraagt ultimo 2021 21,9% (2020: 29,1%). De grenswaarde voor deze ratio is 70%. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Ontwikkeling van het vermogen

Ontwikkeling van het vermogen x € 1.000	2021	2020
Herwaarderingsreserve	1.190.955	1.154.998
Overige reserves	222.644	226.219
Eigen vermogen einde boekjaar	1.413.599	1.381.217

Er heeft een stelselwijziging herwaarderingsreserve plaatsgevonden. Voor de toelichting zie pagina 84 / 85.

Kasstroomoverzicht

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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht x € 1.000	2021	2020
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.080	6.443
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-19.201	-19.232
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.992	7.001
Netto kasstroom	871	-5.789

De operationele inkomsten en de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit bedragen € 77,9 miljoen. Deze zijn als volgt besteed:

Uitgaven in % en € van de operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	2021	2020	2021	2020
	%	%	x € 1.000	x € 1.000
Operationele inkomsten en opbrengst uit verkopen	100	100	77.894	74.363
Financieringslasten	16,6	19,1	-12.938	-14.189
Onderhoud	13,9	21,6	-10.815	-16.049
Personeelslasten	9,3	9,9	-7.216	-7.345
Heffingen	12,0	11,1	-9.320	-8.223
Investerings in bestaand bezit	39,2	30,6	-30.580	-22.746
Investerings in nieuwbouw	-0,5	6,4	421	-4.755
Overige bedrijfslasten	18,2	18,6	-14.204	-13.845
Vennootschapsbelasting	5,6	0,0	-4.363	0
Aflossing / Aantrekken lening	-15,4	-9,4	11.992	7.001
Vrije kasstroom	1,1	-7,8	871	-5.789

Toekomstperspectief

De onderstaande gegevens zijn op basis van het Jaarplan 2022 en de dPi 2021. Het Jaarplan is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 29 november 2021. Uit berekeningen blijkt dat Bo-Ex in dit Jaarplan aan de gestelde normen voor de ICR, Loan to Value, Dekkingsratio en Solvabiliteit voldoet.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met de maatregelen uit het coalitie akkoord 2021-2025 van 15 december 2021.

Voor de vergelijking zijn de gegevens uit het Jaarplan 2021 weergegeven. Hierin was nog geen rekening gehouden met de in 2020 geëffectueerde ruil met de SSH.

De ontwikkeling van de te betalen heffingen van Bo-Ex 2022-2026 ziet er als volgt uit (x € 1.000):

Heffingen Jaarplan 2022	2022	2023	2024	2025	2026
Verhuurderheffing	9.076	9.310	10.193	10.740	11.003
Saneringsheffing	0	0	0	0	0

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

Op basis van de meerjarenprognose 2022-2026 zien de belangrijkste kengetallen er als volgt uit:

DAEB Beleidswaarde Jaarplan 2022	Aw norm	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	≥ 1,4	1,4	1,7	1,6	1,9	2,0
LtV *)	≤ 85,0%	53,7%	66,5%	76,1%	74,9%	74,1%
Solvabiliteit	≥ 15,0%	41,0%	34,2%	30,0%	29,8%	31,3%
Dekkingsratio #)	≤ 70,0%	31,1%	37,0%	41,0%	39,0%	37,0%

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

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

#) Dekkingsratio: netto gesaldeerd met interne lening

Niet-DAEB Beleidswaarde Jaarplan 2022	Aw norm	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	≥ 1,4	3,5	4,1	4,3	5,1	6,1
LtV ^{*)}	≤ 75,0%	17,8%	15,8%	18,0%	16,0%	13,9%
Solvabiliteit ^{*)}	≥ 40,0%	80,8%	76,8%	81,3%	83,7%	85,9%
Dekkingsratio ^{#)}	≤ 70,0%	19,0%	16,7%	19,2%	16,9%	14,5%

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

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

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

De ontwikkeling van de kasstromen (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) van Bo-Ex 2022-2026 ziet er als volgt uit (x € 1,0 miljoen):

Kasstroomontwikkeling DAEB + niet-DAEB Jaarplan 2022	2022	2023	2024	2025	2026
Operationele activiteiten	6,8	10,2	9,8	14,3	16,0
Investerings/desinvesterings	-44,2	-116,2	-134,5	-25,5	-2,3
Financiering	37,1	104,6	122,0	12,1	-6,0
Saldo	-0,3	-1,4	-2,7	0,9	7,7

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

Het investeringsprogramma van Bo-Ex 2022-2026 ziet er (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd) als volgt uit (x € 1,0 miljoen):

Investeringsprogramma DAEB + niet-DAEB Jaarplan 2022	2022	2023	2024	2025	2026
Renovaties	37,0	46,1	61,1	16,6	0
Energiebesparende maatregelen	0,2	9,1	13,0	5,6	5,4
Sloop-Nieuwbouw	10,0	63,7	63,5	6,4	0
Overig	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Totaal	47,6	119,4	138,1	29,1	5,9

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

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.

COVID -19 crisis

COVID-19 brengt onzekerheid met zich mee voor de economie en hoe die zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Bo-Ex schat de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van de corporatie als beperkt tot matig in, mede gezien de maatregelen en verdere toezeggingen van de Rijksoverheid om de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

11. Verbindingen

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

- WoningNet N.V. (1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie (18,00%)
- Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. (2,00%)

WoningNet N.V.

Deze vennootschap is de uitvoerder van (regionale) woonruimtebemiddelingssystemen. Het aandelenkapitaal is volledig geplaatst bij woningcorporaties. Circa 240 woningcorporaties nemen diensten af van WoningNet. Het aantal woningen in het bestand bedraagt ruim 800.000.

Bo-Ex bezit slechts een zeer gering aandeel in WoningNet N.V., namelijk 1,4% van het geplaatste aandelenkapitaal.

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

B.V. Woonwagenexploitatie

In deze vennootschap worden woonwagens en –standplaatsen in de gemeenten Utrecht en Nieuwegein geëxploiteerd. De aandelen zijn volledig in handen van drie (lokale) woningcorporaties waaronder Bo-Ex. Bo-Ex bezit 18,0% van het geplaatste aandelen kapitaal. De nominale waarde van het aandelen bezit B.V. Woonwagenexploitatie van Bo-Ex is afgerond € 3.200.

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.

12. Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur

Op grond van artikel 36 lid 2 van de Woningwet is in dit jaarverslag 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
 gestopt per 11 oktober 2021

Zelfstandig adviseur Governance, Managementinformatie en Sturen.

Relevante nevenfuncties:

Voorzitter Raad van Commissarissen Brabant Wonen

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:

Algemeen bestuurslid Hoogheemraadschap Schieland & Krimpenerwaard

Werkzaam bij het Bureau voor Stedelijke Planning, Gouda

Mevrouw H. van Duin (1958)

lid vanaf 22 april 2015, herbenoemd per 15 april 2019

Manager afdeling gebiedsontwikkeling DSO Gemeente Almere

Relevante nevenfuncties:

Lid Raad van Commissarissen OVO CV

Mevrouw J. van Vliet-Eppinga (1964)

lid vanaf 27 april 2016, herbenoemd per 28 april 2020

Relevante nevenfuncties:

Geen

Mevrouw Ir B.J.C.J. Van Hoesel-Snel MBA (1959)

Lid vanaf 29 november 2021
 Voorzitter vanaf 29 november 2021

Relevante nevenfuncties:

Raadslid gemeente Woerden

Bestuur en management

Mevrouw Drs. M. Eleveld RA (1977)

directeur per 1 februari 2017
statutair Bestuur per 1 maart 2017

Relevante nevenfunctie uit hoofde van functie:

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

Overige nevenfuncties:

Lid Raad van Toezicht Dierenbescherming Nederland

De heer Mr. H. Kerlien (1962)

Algemene Zaken
plaatsvervangend directeur-bestuurder

Mevrouw L. Terpstra (1972)

Wonen per 1 mei 2020

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

Vastgoed

Relevante nevenfunctie uit hoofde van functie:

Directeur - bestuurder BV Woonwagenexploitatie

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

Financiën

13. Verslag van de Raad van Commissarissen

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

Leidende onderwerpen in 2021

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 acht keer vergaderd. Aanvullend daarop had de Raad op 23 september haar zelfevaluatie.

1.

In de loop van 2019 bereikten ons in toenemende mate berichten over interne spanningen in het bestuur van de huurderbelangenvereniging STOK. In december 2019 stapte de meerderheid van het STOK bestuur op en ontstond een nieuwe situatie. Er resteerde een bestuur van twee personen en een aantal leden (bij STOK zijn dat bewonerscommissies), zegden het vertrouwen in STOK op. Bo-Ex deed dat ook en zegde de Samenwerkingsovereenkomst op.

Het bestuur van STOK vocht dit aan, uiteindelijk via de Huurcommissie. Die oordeelde in februari 2021 dat STOK formeel nog altijd een huurdersorganisatie is en recht heeft op budget. Bo-Ex is vervolgens naar de rechter gestapt voor een uitspraak op dit punt. De zitting was eind december 2021 en heeft ertoe geleid dat partijen een mediation zijn gestart.

Bo-Ex spant zich in om tot een nieuwe huurdersbelangenvereniging te komen die volledige commissie- en huurdersparticipatie nastreeft. Er is een verkennersgroep ontstaan dat op zoek ging naar bestuursleden voor een huurdersvereniging naast STOK. De verkennersgroep heeft zich op verschillende manieren gepresenteerd bij de huurders en bewonerscommissies. Zij wil zich vooral richten op de verbetering van de dienstverlening en de relatie met Bo-Ex met huurders als individu als lid van de vereniging. Per 23 maart 2022 is de Huurdersvereniging Bo-Ex een feit.

2.

De visitatiecommissie typeert Bo-Ex als een bevlogen, op Utrecht gerichte, innovatieve en no-nonsens organisatie. Wij zijn blij met deze kwalificatie die goed past bij onze ondernemingskoers en organisatieverhaal.

Terecht constateert de commissie dat Bo-Ex actief is in een dynamische en complexe woningmarkt. De huidige Utrechtse woningmarkt maakt een enorme ontwikkeling door. Het is goed te constateren dat de visitatiecommissie ziet dat Bo-Ex een belangrijke rol vervult in het (beter) in balans brengen van die woningmarkt.

De pilots die Bo-Ex doet op gebied van duurzaamheid en leefbaarheid worden door onze partners gezien en gewaardeerd. Op duurzaamheid constateert de commissie daarnaast dat we, naast deze pilots, de middelen op een zo doelmatig mogelijke manier inzetten.

De commissie waardeert de kwetsbare en lerende opstelling van Bo-Ex, die mede blijkt uit onze opstelling tijdens het proces van deze visitatie. We hebben daarbij bewust de keuze gemaakt om heel breed het geluid over Bo-Ex op te halen en daarbij juist ook de kritische belanghouders uit te nodigen. Dit past bij de organisatiecultuur die we nastreven waarin we open staan van feedback en hiervan willen leren.

Een belangrijke aanbeveling is dat Bo-Ex meer het open gesprek zou moeten aangaan met bewoners en bewonersorganisaties. Dit is een analyse van de commissie die wij van harte overnemen. Het is een logische en noodzakelijke stap in de ontwikkeling van Bo-Ex in de dienstverlening naar onze huurders. Hetzelfde geldt voor de samenwerking met partners in de wijken en in de bouwketen. De commissie ziet dat we hier stappen in hebben gezet, maar het is terecht nog steeds als ontwikkelpunt benoemd.

Uiteraard nemen we alle leerpunten ter harte en gebruiken dit rapport in de verdere ontwikkeling van Bo-Ex. Wij danken de visitatiecommissie en de belanghebbenden voor het reflecteren op onze organisatie en resultaten.

3.

Binnen twee jaar zullen drie RvC-leden afscheid nemen van Bo-Ex vanwege hun maximale zittingstermijn. De opvolging van de scheidend voorzitter, de heer De Leeuw, was aanleiding om ons niet alleen te richten op deze ene vacature, maar ook op de twee komende in 2022. In 2022 worden twee commissarissen op voordracht geworven door de huurdersorganisatie(s).

Uit de Raad van Commissarissen meldde zich niemand om voorzitter van de Raad te worden. Uitgewerkt is het voorstel om de huidige algemene RvC-profielchets (model BTIV), met daarin apart opgenomen de profielchets voor de (vice) voorzitter, aan te vullen met wat is gebleken uit de laatste twee zelfevaluaties. Naast de algemene profielchets zijn profielchetsen geschreven voor een voorzitter en voor de commissarissen op voordracht. Zodoende is vooraf de perfecte mix beschreven.

Werving- en selectiebureau Ebbinge is in de arm genomen. Het schrijven van op de functie en de rol toegespitste profielchetsen is met dat bureau voltooid. De resultaten uit de zelfevaluaties zijn daarin meegenomen en vormen mede de kritische selectiefactoren. Belangrijk is om tot een complementair team te komen dat toegevoegde waarde heeft voor de bestuurder en daar alert op te zijn.

Onderwerpen die opgenomen zijn, zijn diversiteit en lokale en regionale binding. De voorkeur gaat uit naar een bewoner uit de stad Utrecht en een uit de regio Utrecht. Qua diversiteit is het wervingsbureau gevraagd niet terughoudend te zijn in het zoeken naar kandidaten die representatief zijn voor onze huurdersgroep.

De vacature is naast de landelijke dagbladen NRC, de Volkskrant en de regionale AD, gepubliceerd via de eigen website, die van Ebbinge en de VTW.

Uit een longlist van 18 reflectanten zijn uiteindelijk 5 sollicitanten gesproken, waarvan er drie doorgingen naar de tweede ronde. De bestuurder was aanwezig bij de tweede ronde. De werving- en selectiecommissie kwam tot de unanieme keuze in de persoon van mevrouw Ir. Birgitte J.C.J. van Hoesel – Snel MBA. De ondernemingsraad adviseerde positief.

De voordracht aan de Autoriteit woningcorporaties geschiedde op 12 oktober 2021. Op 23 november 2021 sprak de Autoriteit mevrouw Van Hoesel om de geschiktheidstoets af te ronden. Op dezelfde dag ontvingen mevrouw Van Hoesel en de vice voorzitter van de Raad van Commissarissen de positieve zienswijze van de Autoriteit, nummer L0041 2021Aw2118.

In de RvC-vergadering van 29 november is de benoeming van mevrouw Van Hoesel bekrachtigd.

Besluiten en hoofdbespreekpunten in 2021

- | | |
|------------|---|
| 03-02-2021 | Ingelaste vergadering met als onderwerp het investeringsbesluit voor groot onderhoud en verbetering van de woongebouwen 2 en 3 aan de Alexander de Grotelaan, 96 woningen Kanaleneiland Zuid. Het bestuursbesluit is goedgekeurd. |
| 22-02-2021 | Start van de maatschappelijke visitatie voor de periode 2016 t/m 2020. |

Herbenoeming van mevrouw drs. M. Eleveld RA als bestuurder van Stichting Bo-Ex '91, voor haar tweede termijn.

Benoeming van de leden Meijerman, Van Vliet en Van Duin als lid van de werving- en selectiecommissie voor de opvolging van de heer De Leeuw, voorzitter van de Raad, die per 23 oktober zijn tweede termijn beëindigt.

Akkoord met revisie 1 van het Treasury- en Beleggingsstatuut.

Akkoord met de start van de leningenruil met Vestia.

Akkoord met de IRR rendementsrichtlijn voor 2021 van 1,81%.

Verder is besproken:

- De achterstallige woonsituatie in het woongebouw aan de Hanoidreef, 116 woningen.
- De stand van zaken na drie jaar data gedreven onderhoud.
- De managementletter van accountant EY over 2020.
- De landelijke en gemeentelijke politieke invloed op ons beleid.
- Het vervolgtraject na de succesvolle tender voor 50 nieuwbouwwoningen in het plangebied E5 Leidsche Rijn.
- Deelname aan het driejarig onderzoeksproject van de Universiteit van Utrecht met als titel 'Naar effectieve toezichtsarrangementen voor organisatienetwerken in het domein van het sociaal wonen.'
- De Tertiaalrapportage 2020 # 3.

- 26-04-2021 Akkoord met het voortgangsbesluit voor de sloop van het complex Reitdiepstraat en het daar ontwikkelen van nieuwbouw.
Akkoord met het besluit om renovatieplannen te ontwikkelen voor het woongebouw Hanoidreef. Het eerder voornemen tot sloop en nieuwbouw vervalt daarbij.
Akkoord met het besluit om 50 woningen af te nemen in het plangebied E5 Leidsche Rijn.
Akkoord tot een verkenning tot fusie met woningbouwvereniging "Utrecht", 91 woningen.
Akkoord om werving- en selectiebureau Ebbing opdracht te verstrekken voor de werving van een opvolgende voorzitter.
Akkoord met de beoordeling van mevrouw Eleveld over 2020 en de beloning voor 2021.
Akkoord met de bezoldiging voor de leden van de RvC voor 2021.
Akkoord met agenda voor de zelfevaluatie van de RvC, dit jaar in eigen beheer, voor 2021.

Verder is besproken:

- De uitspraak van de Huurcommissie inzake STOK. STOK wordt erkend als huurdersorganisatie. Bo-Ex besluit in beroep te gaan.
- Verantwoordingsrapportages over de nieuwbouwprojecten Rijnvliet 2 en Hoge Weide.
- De evaluatie van het Ontwikkelplan voor Bo-Ex 2017 – 2020.
- De evaluatie van de implementatie van de update van het primaire systeem Dynamics Empire.
- Het herplannen van de behandeling van het Jaarverslag en de Jaarrekening 2020 naar 28 juni 2021.

- 10-06-2021 Presentatie en bespreking van het concept visitatierapport 2016 – 2020.

- 28-06-2021 Vaststelling van het Jaarverslag 2021 en de Jaarrekening 2021.
Akkoord met het accountantsverslag 2020.
Akkoord met het Bod voor de Prestatieafspraken 2022 aan de gemeente Utrecht.
Akkoord met het uitgewerkte voorstel voor de zelfevaluatie van de RvC.

Verder is besproken:

- De afwijzing van een fusietraject door woningbouwvereniging "Utrecht".
- De vorming van een huurdersraad als tweede huurdersorganisatie naast STOK.

- Het resultaten van de vierde medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) en het plan van aanpak dat daaruit voort komt.
- Het definitieve visitatierapport en de bestuurlijke reactie daar op.
- De implementatie van het Strategisch Programma WSW.
- De consequenties van de tweede actualisatie van de Woningwet en van de WBTR.
- De Tertiaalrapportage 2021 # 1.

- 06-08-2021 Akkoord met het sloopbesluit voor het woongebouw Ivoordreef, 174 woningen.
Akkoord met het besluit tot het aangaan van de overeenkomst tot lastgeving met privative werking / onherroepelijke volmacht aan WSW inhoudende:
- a) de benodigde documenten voor de implementatie van het strategisch programma, de benodigde documenten betreffen:
 - I. overeenkomst tot lastgeving met privative last / onherroepelijke volmacht met dossiernummer 60019650,
 - II. een akte van vestiging hypotheek en pandrecht,
 - III. algemene bepalingen voor hypotheekstelling WSW en
 - IV. een akte van vestiging pandrecht op bankrekeningen en overige vorderingen (hierna tezamen te noemen: de "Documenten") alsmede
 - b) goedkeuring dat het bestuur de Documenten zal aangaan, alsmede
 - c) de volmacht van WSW te stellen op € 1,3 miljard.
- 11-10-2021 Akkoord met het aangaan van een obligolening van € 10.259.500 bij de Nederlandse Waterschapsbank N.V. in het kader van het Strategisch Programma WSW.
Akkoord met het bestuursbesluit tot deelname aan de Vestia Leningruil, inhoudende dat Bo-Ex
- I. partij wordt bij de Leningruil met Vestia, ongeacht hoe de Leningruil juridisch wordt vormgegeven;
 - II. partij wordt bij alle voor die Leningruil vereiste en daarmee verband houdende noodzakelijke en/of nuttige documentatie;
 - III. alle volmachten, mededelingen, verzoeken, besluiten, bevestigingen of certificaten tekent of afgeeft voor zover noodzakelijk of nuttig in verband met de documenten hierboven genoemd onder (II);
 - IV. in het kader van de Leningruil incidenteel afwijkt van het treasurystatuut, in het bijzonder met betrekking tot het Minimumaantal Offertes en de procesvereisten daarbij; het treasuryjaarplan en het afwijken van de begroting; en het Rentemaximum van Bo-Ex.
- Akkoord met het Controleplan voor de jaarrekening 2021 en de opdracht aan accountant EY.
Akkoord met de verdere ontwikkeling van 61 nieuwbouwwoningen Rijnvliet-West.
Benoeming, onder de opschortende voorwaarde van de positieve zienswijze van de Aw, van mevrouw Birgitte J.C.J. van Hoesel - Snel als voorzitter van de Raad van Commissarissen.
Besluit om de klacht van mevrouw Ilgun door te verwijzen naar de KWRU, de regionale klachtencommissie.
- Verder is besproken:
- De stand van zaken met betrekking tot STOK en de huurdersraad in oprichting.
 - Het handhavingsverzoek dat STOK ingediend heeft bij de Aw inzake leefbaarheidsuitgaven.
 - De opvolging van de adviezen in het visitatierapport 2021.
 - De Tertiaalrapportage 2020 # 2.
 - Het verslag van de zelfevaluatie van de RvC van 23 september 2022.
 - Het vervolg op de eerste fase van de organisatieontwikkeling en het MTO.
 - Het jaarverslag van de KWRU.
 - De procesgang en programma van eisen voor de selectie van een opvolgende accountant.
 - De Allonge bij de stedelijke prestatieafspraken 2022.

- 29-11-2020 Positieve zienswijze van de Aw voor de benoeming van mevrouw B.J.C.J. Van Hoesel - Snel als voorzitter van de RvC.
- Akkoord met het Jaarplan 2022, de Begroting 2022 en met het Treasuryjaarplan 2022.
- Akkoord met deelname aan de ontwikkeling van 206 woningen in het plangebied Merwedekanaalzone, deelgebied 5.
- Akkoord met het ontwikkelen van circa 80 woningen in plangebied Terwijde veld E, Leidsche Rijn.
- Akkoord met het uitwerken van het voorstel om 36 appartementen aan de Queridostraat te slopen.
- Akkoord met het besluit tot groot onderhoud en verbeterwerkzaamheden van 96 woningen in de woongebouwen Columbuslaan 2 & 3, Kanaleneiland Zuid.
- Akkoord met het uitwerken van 61 nieuwbouwwoningen Rijnvliet-West fase 3.
- Akkoord met het besluit om het bedrijfspand aan de Tennesseedreef te verkopen.
- Wegens de actualisatie van de Woningwet per 01-01-2022:
- Akkoord met de vijfde aanpassing van de Statuten.
 - Akkoord met revisie 4 van het Reglement voor de Raad van Commissarissen.
 - Akkoord met revisie 3 van het Reglement voor het Bestuur
 - Akkoord met revisie 1 van het Reglement voor de Werving- en selectiecommissie
- Akkoord met revisie 5 van de Mandatering- en procuratieregeling.
- Akkoord met het audit- en control jaarplan 2022.
- Akkoord met de concept prestatieafspraken 2022 en het mandaat aan mevrouw Eleveld om deze te ondertekenen.
- Benoeming van de leden van de werving- en selectiecommissie voor de werving van de opvolgers van de heren Meijerman en Veldhuijsen, beiden commissaris op voordracht.
- Verder is besproken:
- Het gesprek tussen twee leden van de RvC en het bestuur van STOK op 16 november 2021.
 - De stand van zaken inzake de rechtsgang met STOK.
 - De procesgang voor de werving en selectie van twee commissarissen op voordracht.
 - Het voornemen om eigendomsdelen met SSH-U uit te wisselen voor wat betreft de woongebouwen MAX en Cambridgelaan.
 - De financieringsruimte om in de niet-DAEB te investeren.
 - De resultaten van de Aedes Benchmark 2021.
 - De update van de uitgevoerde audits in 2021 en de bevindingen daaruit.

De samenstelling van de Raad

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

J. van Vliet – Eppinga	27-04-2016	28-04-2020	27-04-2024	Voorzitter van de Auditcommissie
B. van Hoesel	29-11-2021		29-11-2025	Voorzitter van de Raad Lid van de Remuneratiecommissie

De auditcommissie

Is zesmaal bijeen geweest. Zij overlegde ondermeer met onze accountant EY en liet zich adviseren door de heer Rijskamp, corporate controller. De Auditcommissie voerde tevens gesprekken met de projectmanagers, onder andere over de investeringsopgave. Ook de verslagen van de treasurycommissie vormden onderdeel van de agenda.

De commissie leverde de Raad van Commissarissen adviezen inzake:

- De Jaarrekening 2020 en het Jaarverslag 2020.
- Het accountantsverslag 2020.
- Jaarplan en begroting 2022.
- De kwaliteit van de periodieke Tertiaalrapportages.
- De vele investeringsvoorstellen voor renovaties, groot onderhoud en projectontwikkeling.
- De actualisaties van de financieel gerichte interne regelingen.
- De budgetoverschrijdingen in de begroting voor de lopende exploitatie op het gebied van onderhoud en leefbaarheid.
- De opvolging van de zittende accountant.

De remuneratiecommissie

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

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

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

De Remuneratiecommissie bereidde de zelfevaluatie voor en voerde die zelfstandig uit. Gesproken is over de kwalitatief betere methode van vergaderen met de bestuurder en met de leden van het managementteam. De RvC concludeert dat bestuursbesluiten meer in verbinding gebracht kunnen worden met de concernstrategie en besprekingen helder af te sluiten. Bijvoorbeeld 1 keer per jaar een strategische bespreking waarin dan de vastgoedprojecten geplaatst worden. Beleid moet vaker op de bespreekagenda. De nieuwe, met collega corporaties gedeelde, corporate controller heeft hier een hele positieve bijdrage aan gegeven. De leden van de RvC denken en werken niet vanuit individuele portefeuilles. Deze waarde, dat we ons als geheel gezamenlijk verantwoordelijk voelen, moet geborgd worden. De bestuurlijke rol wordt goed ingevuld en de RvC neemt deze niet over. Het overeind houden van deze rolbewustheid bij zowel de RvC als het bestuur, moet ook geborgd worden.

Onafhankelijkheid

Door de Raad is in 2020 tijdens haar vergadering van 10 oktober herbevestigd dat de leden van de Raad onafhankelijk zijn in de zin van de criteria zoals opgenomen in bepaling 3.28 van de Governancecode woningcorporaties 2020. Eveneens is geconstateerd dat in 2021 geen sprake is geweest van transacties of

besluiten waarbij leden van de Raad en/of het Bestuur persoonlijke belang hadden of hebben. Verder is gebleken dat in het kader van de interne integriteitscode en klokkenluidersregeling er geen melding is gemaakt van onregelmatigheden.

Governancecode 2020

In haar vergadering van 22 september 2015 hebben de Raad en het Bestuur verklaard de Governancecode zonder uitzondering te hanteren. In november 2019 leverde Aedes een herijking van de Governancecode, de Governancecode Woningcorporaties 2020. Op onderdelen wijkt die af van de 2015-versie. Tijdens de RvC-meerdaagse training in 2020 is besloten de Governancecode zonder uitzondering te hanteren. Tijdens de behandeling van de statutenwijziging in november, is dat 'zonder uitzondering' -besluit herroepen. De Raad wil de mogelijkheid houden om gemotiveerd af te kunnen wijken van de 'pas toe of leg uit' -artikelen.

Honorering voor 2021

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

Permanente educatie (PE)

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

De ingangsmoand van de benoeming van mevrouw Van Hoesel is november 2021. Gelet op de PE-systematiek is de PE-norm 0.

Naam	PE-uren 2021
Hr. J. de Leeuw	24
Hr. E. Meijerman	5
Hr. C. Veldhuijsen	5
Mw. H. van Duin	5
Mw. J. van Vliet – Eppinga	5
Mw. B. van Hoesel	0

Utrecht, 30 juni 2022

B. van Hoesel, voorzitter

H. van Duin, vice voorzitter

C. Veldhuijsen

J. van Vliet - Eppinga

14. Jaarrekening 2021

Balans per 31 december 2021	79
Winst en verliesrekening over 2021	81
Kasstroomoverzicht 2021	82
Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2021	84
Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen	96
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	97
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	100
Toelichting op de balans	101
Toelichting op de winst- en verliesrekening	131
Wet Normering Topinkomens	142
Afzonderlijke primaire overzichten	144
Balans DAEB tak per 31 december 2021	145
Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2021	147
Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2021	148
Balans niet-DAEB tak per 31 december 2021	150
Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2021	152
Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2021	153
Ondertekening van de jaarrekening	155
Overige gegevens	156

Balans per 31 december 2021

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

	Ref	2021	2020
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.728.565	1.669.464
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2	97.885	95.589
Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	0	0
		1.826.450	1.765.053
Materiële vaste activa			
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	3.122	3.374
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	5	110	110
Latente belastingvordering(en)	6	4.601	3.930
		4.711	4.040
<i>Som der vaste activa</i>		1.834.283	1.772.467
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	7	481	546
Overige voorraden	8	50	61
		531	607
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9	502	456
Overige vorderingen	10	1.086	10.380
Overlopende activa	11	1.305	785
		2.893	11.621
Liquide middelen	12	1.895	1.024
<i>Som der vlottende activa</i>		5.319	13.252
Totaal activa		1.839.602	1.785.719

	Ref	2021	2020	
Passiva				
<i>Eigen vermogen</i>				
Herw aarderingsreserve	13	1.218.298	1.186.107	
Overige reserves	14	195.301	195.110	
				1.381.217
<i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16	11.699	6.925	
Voorziening latente belastingverplichtingen	17	0	0	
Overige voorzieningen	18	376	353	
				7.278
<i>Langlopende schulden</i>				
Schulden/leningen kredietinstellingen	19	375.114	366.596	
Overige schulden	20	79	71	
				366.667
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan leveranciers (exclusief pensioenen)	21	5.328	2.693	
Schulden ter zake van pensioenen	21	84	0	
Schulden aan kredietinstellingen	22	24.104	16.000	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	23	687	3.152	
Overlopende passiva	24	8.532	8.712	
				30.557
Totaal passiva		1.839.602	1.785.719	

Winst en verliesrekening over 2021

(in duizenden euro's)

	Ref	2021	2020
Huuropbrengsten	25	62.347	61.421
Opbrengsten servicecontracten	26	4.220	3.912
Lasten servicecontracten	27	-4.620	-4.275
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	28	-5.281	-4.790
Lasten onderhoudsactiviteiten	30	-15.237	-16.544
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	31	-13.570	-12.484
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		27.859	27.240
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32	1.865	68.785
Toegerekende organisatiekosten	33	-51	-18
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	34	-1.604	-58.677
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		210	10.090
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	35	-19.235	-3.308
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	43.739	290.653
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	37	187	97
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		24.691	287.442
Opbrengst overige activiteiten	38	599	536
Kosten overige activiteiten	39	-347	-698
Netto resultaat overige activiteiten		252	-162
Overige organisatiekosten	40	-6.733	-2.061
Leefbaarheid	41	-892	-1.332
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	481	280
Rentelasten en soortgelijke kosten	43	-12.686	-13.734
Saldo financiële baten en lasten		-12.205	-13.454
Resultaat voor belastingen		33.182	307.763
Belastingen	44	-800	-2.044
Nettoresultaat		32.382	305.719

Kasstroomoverzicht 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	62.077	61.632
Vergoedingen	4.220	3.921
Overige bedrijfsontvangsten	612	502
Renteontvangsten	28	40
Saldo ingaande kasstromen	66.937	66.095
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-7.216	-7.345
Onderhoudsuitgaven	-10.815	-16.049
Overige bedrijfsuitgaven	-14.089	-13.077
Rente-uitgaven	-12.938	-14.189
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-299	-55
Verhuurderheffing	-9.021	-8.168
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-116	-769
Vennootschapsbelasting	-4.363	0
Saldo uitgaande kasstromen	-58.857	-59.652
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.080	6.443
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ongelegenheden	10.958	8.269
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	10.958	8.269
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	421	-4.755
Aankoop	0	-1.308
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	-29.510	-19.410
Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden	-274	188
Investerings overig	-263	-603
Externe kosten bij verkoop	-533	-1.615
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-30.159	-27.501
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.201	-19.232
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-19.201	-19.232

	2021	2020
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw e te borgen leningen	27.984	40.000
Ontvangen w aarborgsommen	<u>8</u>	<u>1</u>
	27.992	40.001
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-16.000	-33.000
Terugbetaalde w aarborgsommen	<u>0</u>	<u>0</u>
		-33.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.992	7.001
Mutatie liquide middelen	871	-5.789
Liquide middelen per 1 januari	1.024	6.813
Liquide middelen per 31 december	1.895	1.024
Mutatie liquide middelen	871	-5.789

Grondslagen van waardering in de jaarrekening 2021

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.

Bo-Ex heeft de enkelvoudige jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2021 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 30 juni 2022.

Activiteiten van Bo-Ex

Woningcorporatie Bo-Ex is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Utrecht.

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.

Stelselwijziging

Bo-Ex bepaalde de herwaarderingsreserve tot en met boekjaar 2020 zonder rekening te houden met afschrijvingen of waardeverminderingen. Besloten is de herwaarderingsreserve met ingang van boekjaar 2021 te bepalen, rekening houdend met afschrijvingen en waardeverminderingen. Bo-Ex stelt dat dit het inzichtsvereiste ten goede komt. De bepaling van herwaarderingsreserve, rekening houdend met afschrijvingen en waardeverminderingen, is op basis van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving RJ 645.207 toegestaan.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijziging in de waarderingsgrondslag zoals hiervoor genoemd, is als stelselwijziging verwerkt in het vermogen, waarbij de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2019 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2020 en heeft enkel invloed op de elementen binnen het eigen vermogen, niet op het geheel van het eigen vermogen. De aanpassing heeft geresulteerd in een verhogen van de herwaarderingsreserve per 1 januari 2020 van € 23,3 miljoen positief. De impact op de overige reserves per 1 januari 2020 is € 23,3 miljoen negatief.

Dit effect, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

(In duizenden euro's)	1 januari 2020 voor stelsel- wijziging	Vershil	1 januari 2020 na stelsel- wijziging	31 december 2020 voor stelselwijziging	Vershil	31 december 2020 na stelselwijziging
<i>Balans:</i>						
Herw aarderingsreserve	899.306	23.348	922.654	1.154.998	31.109	1.186.107
Overige reserves	176.192	-23.348	152.844	226.219	-31.109	195.110
(In duizenden euro's)	1 januari 2021 voor stelsel- wijziging	Vershil	1 januari 2021 na stelsel- wijziging	31 december 2021 voor stelselwijziging	Vershil	31 december 2021 na stelselwijziging
<i>Balans:</i>						
Herw aarderingsreserve	1.154.998	31.109	1.186.107	1.190.955	27.343	1.218.298
Overige reserves	226.219	-31.109	195.110	222.644	-27.343	195.301

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2020 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2021 vermeld.

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 vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

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.

Schattingwijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

Lijst van kapitaalbelangen

Niet geconsolideerde maatschappijen

Gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs:

- Woningnet N.V. te Utrecht: 1,43%-deelneming (2020:1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht: 18,00%-deelneming (2020:18,00%)
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. te Utrecht: 2,00%-deelneming (2020:2,00%)

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 marktconventies 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 geassocieerd 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.

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 waarderen marktwaarde”).

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

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

Bo-Ex '91 hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering van toepassing zijn. De marktwaarde in de basisversie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Voor studenteneenheden, BOG, MOG en zorgvastgoed (intramuraal en extramuraal) hanteert Bo-Ex '91 verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 is afgegeven. Bij de waardering van dit vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

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

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

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

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

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie

eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

"Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend 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 2021 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.

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

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschied slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a) 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.
- b) Beeindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

217a Alinea 212, onder d, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, indien sprake is van beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden 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. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 50 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Bo-Ex en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	80,67%	80,78%
Gemiddelde streefhuur	€ 678,00	€ 657,00
Gemiddelde maximale huur	€ 841,00	€ 813,00
Onderhoudsnorm	€ 1.869	€ 1.776
Beheerlasten	€ 1.089	€ 1.022

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.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, 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 over de winst of het verlies.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Bo-Ex op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 1,5% (2020: 2,0%) die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Pensioenvoorziening

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

Bo-Ex beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de woningcorporatie verleent.

Bo-Ex 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 derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord, 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. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Bo-ex "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

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. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. 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. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

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.

Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

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 (geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief) en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

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

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Toelichting op de balans

(in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen

	2021	2020
1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.728.565	1.669.464
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	97.885	95.589
3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Totaal	1.826.450	1.765.053

2021	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Boekw aarde 1 januari 2021	1.669.464	95.589	0	1.765.053
Mutaties in het boekjaar				
- Opleveringen	0	0	0	0
- Investerings	18.842	167	0	19.009
- Aankopen	0	0	0	0
- Desinvesteringen	-602	-1.002	0	-1.604
- Herclassificatie	-205	458	0	253
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	41.066	2.673	0	43.739
Totaal van de mutaties	59.101	2.296	0	61.397
Boekw aarde 31 december 2021	1.728.565	97.885	0	1.826.450
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.150.775	67.116		

2020	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Boekw aarde 1 januari 2020	1.367.542	88.165	13.975	1.469.682
Mutaties in het boekjaar				
- Opleveringen	15.460	0	-15.460	0
- Investerings	3.562	36	2.054	5.652
- Aankopen	52.676	2.202	0	54.878
- Desinvesteringen	-49.333	-5.461	0	-54.794
- Herclassificatie	-449	0	0	-449
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	280.006	10.647	-569	290.084
Totaal van de mutaties	301.922	7.424	-13.975	295.371
Boekw aarde 31 december 2020	1.669.464	95.589	0	1.765.053
Inbegrepen ongerealiseerde herw aarding	1.119.412	66.281		

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)

	2021	2020	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	292.764	297.783	basis
Meergezinswoningen	1.379.070	1.333.079	basis
Meergezinswoningen	4.614	4.221	full
Studenteneenheden	59.572	52.249	full
Studenteneenheden	1.387	1.193	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	546	250	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.189	9.506	full
Maatschappelijk onroerend goed	6.567	5.989	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	33.962	29.738	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	26.341	23.880	full
Parkeergelegenheden (garagebox)	3.884	3.254	basis
Parkeergelegenheden *	4.552	3.910	full
Totaal	1.826.450	1.765.053	

* Parkeergelegenheden waarvoor geen WOZ beschikking is ontvangen zijn full getaxeerd.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde 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 woningen tegen leegwaarde 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 mogelijkheid 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 woningwaarderingstelsel.
- 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

	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouw kostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegw aardestijging gemeente Utrecht	14,00%	8,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegw aardestijging provincie Utrecht	13,10%	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - doorexploteerscenario :					
- Eensgezinsw oning	1278 - 1806	1278 - 1806	1278 - 1806	1278 - 1806	1278 - 1806
- Meergezinsw oning	1104 - 1918	1104 - 1918	1104 - 1918	1104 - 1918	1104 - 1918
- Zelfstandige studenteneenheid	1156 - 1948	1156 - 1948	1156 - 1948	1156 - 1948	1156 - 1948
- Onzelfstandige studenteneenheid	358 - 1470	358 - 1470	358 - 1470	358 - 1470	358 - 1470
- Extramurale zorgenheid	1052 - 1976	1052 - 1976	1052 - 1976	1052 - 1976	1052 - 1976
Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpondscenario:					
- Eensgezinsw oning	826 - 1010	826 - 1010	826 - 1010	826 - 1010	826 - 1010
- Meergezinsw oning	661 - 1182	661 - 1182	661 - 1182	661 - 1182	661 - 1182
Beheerkosten per vhe - EGW	467	467	467	467	467
Beheerkosten per vhe - MGW	459	459	459	459	459
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	432	432	432	432	432
Beheerkosten per vhe - Zorgenheid (extramuraal)	423	423	423	423	423
Gemeentelijke OZB Utrecht (% van de WOZ)	0,0720%	0,0720%	0,0720%	0,0720%	0,0720%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,5260%	0,332%	0,306%	0,3070%	0,3060%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		10%	10%	10%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)		10%	10%	10%	10%
Mutatiekans (w oningen)		4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans (studentenw oningen)		4%-60,25%	4%-60,25%	4%-60,25%	4%-60,25%
Mutatiekans (parkeervoorzieningen)		0% - 17,5%	0% - 17,5%	0% - 17,5%	0% - 17,5%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegw aarde)		1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Disconteringsvoet:		4,50%-7,00%	4,50%-7,00%	4,50%-7,00%	4,50%-7,00%
Overdrachtskosten		9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid van een verhuureenheid. Per 1 januari 2021 bedraagt het tarief van de overdrachtsbelasting 8% voor beleggerswoningen. Rekening houdend met overige aankoopkosten bedragen de totale overdrachtskosten 9%.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€5,60	10,10	10,10	10,10	10,10
Beheerkosten % van de markthuur	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	€5,60	0,2380%	0,2380%	0,2380%	0,2380%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	4,75%-9,75%	4,75%-9,75%	4,75%-9,75%	4,75%-9,75%	4,75%-9,75%
Overdrachtskosten	9%	9%	9%	9%	9%

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)

	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€5,60	12,20	12,20	12,20	12,20
Beheerkosten % van de markthuur	€5,60	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	€5,60	0,2510%	0,2510%	0,2510%	0,2510%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0013	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	4,75%-9,75%	4,75%-9,75%	4,75%-9,75%	4,75%-9,75%	4,75%-9,75%
Overdrachtskosten	9%	9%	9%	9%	9%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
Mutatieonderhoud per m ² BVO	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet	5,00%-5,25%	5,00%-5,25%	5,00%-5,25%	5,00%-5,25%	5,00%-5,25%
Overdrachtskosten	9%	9%	9%	9%	9%

Parameters parkeerplaatsen

	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	187,00	187,00	187,00	187,00	187,00
Beheerkosten – parkeerplaats	29	29	29	29	29
Beheerkosten – garagebox	40	40	40	40	40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet	4,50%-9,75%	4,50%-9,75%	4,50%-9,75%	4,50%-9,75%	4,50%-9,75%
Overdrachtskosten	9%	9%	9%	9%	9%

Inschakeling taxateur

Voor 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. Voor het BOG- MOG en ZOG vastgoed, de studenteneenheden en parkeerplaatsen heeft een volledige taxatie plaatsgevonden. Voor de studenteneenheden en meergezinswoningen in gedeeld bezit met SSH heeft een update van de taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Bo-Ex en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

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

Schattingen

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

Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld en marktontwikkelingen in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), kunnen derhalve afwijken van de parameters in het handboek."

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:

<u>Parameter</u>	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde 1)	
		Bedrag	%
Prijsinflatie	1% lager	-228.654.293	-12,52%
Huurharmonisatie	1% lager	-30.403.185	-1,66%
Mutatiegraad	1% lager	-11.556.124	-0,63%
Exit yield	1% lager	11.125.130	0,61%
Disconteringsvoet	1% lager	811.674.387	44,44%
Onderhoud per vhe/m ² BVO	10% lager	33.150.975	1,82%
Woningverkopen leegwaardeafslag	10% lager	-39.930.175	-2,19%
Woningverkopen leegwaardeontwikkeling	1% lager	-16.520.787	-0,90%

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

Beleidswaarde

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

	2021	2020
Eengezinswoningen	151.967	143.133
Meergezinswoningen	737.295	639.690
Studenteneenheden	45.407	23.306
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.413	9.756
Maatschappelijk onroerend goed	6.936	5.989
Zorgvastgoed (intramuraal)	33.962	29.738
Zorgvastgoed (extramuraal)	20.167	11.907
Parkeergelegenheden	8.389	7.164
Totaal	1.017.536	870.683
Marktw waarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.826.450	1.765.053
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-808.914	-894.370

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 w oongelegheden 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 doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. 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 :	2021		2020	
	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de marktwaarde	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de marktwaarde
Marktwaarde in verhuurde staat	1.826.450		1.765.053	
1 Beschikbaarheid	231.091	12,65%	111.980	6,34%
2 Betaalbaarheid	-780.321	-42,72%	-782.848	-44,35%
3 Kw aliteit	-156.999	-8,60%	-141.181	-8,00%
4 Beheer	-102.685	-5,62%	-82.321	-4,66%
Beleidswaarde	1.017.536	55,71%*	870.683	49,33%

* Dit is een percentage van de marktwaarde

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid):

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

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

- voor eensgezinswoningen: € 784 per maand, zijnde 71,5% van de maximaal redelijke huur (2020 € 775 per maand, zijnde 72,5% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 660 per maand, zijnde 83,9% van de maximaal redelijke huur (2020 € 669 per maand, zijnde 86,1% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 345 per maand, zijnde 100% van de maximaal redelijke huur (2020 € 338 per maand, zijnde 100% van maximaal redelijke huur), en;
- voor extramurale zorgeenheden € 630 per maand, zijnde 80,5% van de maximaal redelijke huur (2020 € 628 per maand, zijnde 83,7% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eensgezinswoningen: € 1.869 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.776);
- voor meergezinswoningen: € 1.869 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.776);
- voor studenteneenheden € 1.093 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.577);
- voor extramurale zorgeenheden € 1.869 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.776).

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

- voor eensgezinswoningen: € 1.089 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.022);
- voor meergezinswoningen: € 1.089 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.022);
- voor studenteneenheden € 637 per verhuureenheid per jaar (2020: € 908);
- voor extramurale zorgeenheden € 1.089 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.022).

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

2021	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			x € 1.000	In % van de beleidswaarde
Parameters				
Disconteringsvoet	5,25%	0,5% Hoger	-118.491	-11,64%
Streefhuur per maand	€ 677	€ 25 Hoger	26.740	2,63%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.958	€ 100 Hoger	-33.104	-3,25%

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 2.149,5 miljoen (2020: 1.900,4 miljoen)

Verstrekte zekerheden

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

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

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

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

Materiële vaste activa

4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Aanschafw aarde	9.441	8.844
Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen	-6.067	-5.599
Boekw aarde 1 januari	3.374	3.245
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	241	597
- Desinvesterings	0	0
- Afschrijvingen desinvesterings	0	0
- Afschrijvingen	-493	-468
Totaal van de mutaties	-252	129
Aanschafw aarde	9.682	9.441
Cumulatieve afschrijvingen en afw aarderingen	-6.560	-6.067
Boekw aarde 31 december	3.122	3.374

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 € 2,4 miljoen (2020: € 2,3 miljoen).

Financiële vaste activa

	2021	2020
5 Deelnemingen	110	110
6 Latente belastingvordering(en)	4.601	3.930
Totaal	4.711	4.040

5 Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Aandeel	Boekwaarde 1-1-2021	Resultaat/ dividend	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2021
WoningNet N.V.	1,43%	64	0	0	64
B.V. Woonw agenexploitatie	18,00%	0	0	0	0
Wijkontw ikkelingsmaatschappij Lombok B.V.	2,00%	46	0	0	46
Totaal		110	0	0	110

	Aandeel	Boekwaarde 1-1-2020	Resultaat/ dividend	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2020
WoningNet N.V.	1,43%	64	0	0	64
B.V. Woonw agenexploitatie	18,00%	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. De deelneming in de Wijkontw ikkelingsmaatschappij Lombok B.V. betreft de geschonken 100 gew one en 2 prioriteitsaandelen 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:

	2021	2020
Boekw aarde 1 januari	3.930	4.398
	3.930	4.398
Dotaties ten laste van het resultaat		
- Onttrekkingen	0	-601
- Vrijval ten gunste van het resultaat	671	133
Totaal vrijval/dotatie ten laste van het resultaat	671	-468
Boekw aarde 31 december	4.601	3.930

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

a Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het vastgoed in exploitatie is sprake van een w aarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekw aarde. Het vastgoed zal in de komende jaren naar verw achting in exploitatie blijven. Bo-Ex heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuw bouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de 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 w oningen in exploitatie. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante w aarde verantwoord, voor de w oningen waarvan de fiscale w aarde hoger is dan de commerciële w aarde.

b Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante w aarde 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 Renteaftrekbeperking (ATAD)

In de jaren 2019 t/m 2021 heeft Bo-Ex de rentelast niet volledig in aftrek kunnen brengen op het fiscale resultaat door de toepassing van de earningstrippingmaatregel (renteaftrekbeperking). De niet in aftrek gebrachte rente kan onbeperkt vooruit worden gew enteld en – indien daarvoor ruimte is – mogelijk in de toekomst alsnog in aftrek worden gebracht. Het nog te verrekenen rentesaldo ultimo 2021 bedraagt € 31,4 miljoen. De nominale w aardering van de daarmee verband houdende actieve latentie ad 8,1 miljoen wordt contant gemaakt tegen een oneindige looptijd, w aardoor de latentie naar € nihil tendeert.

d Boekwaarde

De fiscale boekw aarde van het vastgoed in ontw ikkeling w ijt af van de commerciële boekw aarde in verband met een andere w aarderingsmethodiek. Daarnaast wordt fiscaal de commerciële voorziening onrendabele investeringen niet gevolgd. Het commercieel – fiscale verschil bedraagt ultimo 2021 € 38 miljoen. Het vastgoed in ontw ikkeling zal na oplevering overgaan naar materiële vaste activa in exploitatie en bestemd zijn om duurzaam te exploiteren. De nominale w aardering van € 9,8 miljoen wordt daarom, evenals bij de materiële vaste activa in exploitatie, contant gemaakt tegen een oneindige looptijd, w aardoor de latentie naar € nihil tendeert.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet voor 2021 bedraagt 2,37% (2020: 2,70%). De gemiddelde looptijd van de tot w aardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 6,14 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van 0,99 miljoen (2020: 0,38 miljoen) naar verw achting binnen één jaar gerealiseerd.

Latente belastingverplichting niet tot w aardering gebracht

Voor zover tijdelijke w aarderingsverschillen niet in de w aardering van de latente belastingvorderingen zijn verw erkt, bedragen deze nominaal 629.943 (2020: 601.141), leidende tot een nominale latentie van 162.525 (2020: 150.285). Het realisatie moment van dit tijdelijk w aarderingsverschil ligt in de oneindigheid w aardoor deze tenderen naar nihil.

Stand latente belastingvordering tot waardering gebracht

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

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2021	2020	2021	2020
<i>Latente belastingvordering :</i>				
- Latentie vastgoed in exploitatie	0	0	0	0
- Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	0	0	0	601
- Latentie afschrijvingscapaciteit	302	273	-29	82
- Latentie waardering geldleningen o/g	3.548	3.495	-53	-221
- Latentie waardering volkshuisvestelijke bijdrage leningruil	584		-584	
- Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	167	162	-5	6
Totaal latente belastingvordering	4.601	3.930	-671	468

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2021:

	Boekrekening	Fiscaal	Vershil	Actief/passief	Latentie
Vastgoed in exploitatie	1.826.450	1.127.103	-699.347	Passief	0
Vastgoed in ontwikkeling incl voorziening onrendabele investeringen	-11.699	26.345	38.044	Passief	0
Afschrijving op vastgoed in exploitatie	0	1.323	1.323	Actief	302
Waarde van geldleningen o/g	375.114	358.935	-16.179	Actief	3.548
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil	4.637	2.319	-2.318	Actief	584
Vastgoed ten dienste van	3.122	3.814	692	Actief	167
Compensabele renteaftrek (ATAD)	0	31.360	31.360	Actief	0
Totaal latente belastingvordering	2.197.624	1.551.199	-646.425		4.601

Vorraden

	2021	2020
7 Vastgoed bestemd voor verkoop	481	546
8 Overige voorraden	50	61
Totaal	531	607

7 Vastgoed bestemd voor verkoop

Het verloop van deze post is als volgt :

	2021	2020
Boekw aarde 1 januari	546	3.895
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings		1
- Desinvesteringen	-546	-3.895
- Herclassificatie uit DAEB en niet-DAEB in exploitatie	294	447
- Aanpassingen reelee w aarde	187	97
Totaal van de mutaties	-65	-3.349
Boekw aarde 31 december	481	546
Inbegrepen ongerealiseerde herw aardering	407	414

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop op 31 december 2021 betreft 1 woningen (2020: 2 woningen), die actief worden aangeboden op de koopmarkt, dan wel 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 worden weergegeven :

Verwachte verkopen

	Aantal	Boekwaarde	Verwachte opbrengst-waarde
Daeb w oningen			
2022	6	1.546	2.726
2023 tot en met 2026	24	5.926	11.294
Totaal		7.472	14.020

Verwachte verkopen

	Aantal	Boekwaarde	Verwachte opbrengst-waarde
Niet-Daeb w oningen:			
2022	3	967	1.274
2023 tot en met 2026	12	3.884	5.232
Totaal		4.851	6.506

8 Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen Technische Dienst/in de magazijnen.

Vorderingen

	2021	2020
9 Huurdebiteuren	502	456
10 Overige vorderingen	1.086	10.380
11 Overlopende activa	1.305	785
Totaal	2.893	11.621

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 € 732.000 (2020: € 647.000) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 230.000 (2020: € 191.000). Dit resulteert in een balanspost van € 502.000 (2020: € 456.000).

10 Overige vorderingen

	2021	2020
Subsidies reeds opgeleverde projecten	732	1.542
SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof	241	193
Overige debiteuren	114	8.645
Totaal	1.086	10.380

De post Overige debiteuren 2020 bestaat voor € 8.572.000 uit de vordering mbt verkoop Vuursche Schans.

11 Overlopende activa

	2021	2020
Vooruitbetaalde kosten	504	393
Te verrekenen stook- en servicekosten	333	168
Overige overlopende activa	468	225
Totaal	1.305	785

12 Liquide middelen

	2021	2020
Bank	1.895	1.024
Totaal	1.895	1.024

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2021	2020
13 Herw aarderingsreserve	1.218.298	1.186.107
14 Overige reserves	195.301	195.110
Totaal	1.413.599	1.381.217

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 2020	863.266	56.128	3.260	922.654
Resultaatverdeling	283.378	13.743	-219	296.902
Gerealiseerde herw aarding als gevolg van desinvesteringen	-26.915	-3.590	-2.944	-33.449
Herclassificatie	-317	0	317	0
Stand per 31 december 2020	1.119.412	66.281	414	1.186.107

Stand per 1 januari 2021	1.119.412	66.281	414	1.186.107
Resultaatverdeling	31.568	1.660	187	33.415
Gerealiseerde herw aarding als gevolg van desinvesteringen	-448	-776	0	-1.224
Herclassificatie	243	-49	-194	0
Stand per 31 december 2021	1.150.775	67.116	407	1.218.298

Cijfers 2020 voor stelselwijziging

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Voorraden	Totaal
Stand per 1 januari 2020	839.528	56.834	2.944	899.306
Resultaatverdeling	278.329	10.715	97	289.141
Gerealiseerde herw aarding als gevolg van desinvesteringen	-26.915	-3.590	-2.944	-33.449
Herclassificatie	-317	0	317	0
Stand per 31 december 2020	1.090.625	63.959	414	1.154.998

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

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

Uitgaande van de w aarding tegen beleidsw aarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 792 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktw aarde en beleidsw aarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Bo-Ex.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgew ijze) verkoop of huurstijgingen de marktw aarde in verhuurde staat van het Daeb bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlaan en zijn de wettelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktw aarde, voortvloeiend uit de beoogde kwantiteits- en beheersituatie van de corporatie.

14 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt :

	2021	2020
Stand per 1 januari	195.110	152.844
Resultaat verdeling	-1.033	8.817
Gerealiseerde herw aardering a.g.v. desinvesteringen	1.224	33.449

Stand per 31 december

195.301	195.110
----------------	---------

Cijfers Overige reserves 2020 voor stelselwijziging

Stand per 1 januari	176.192
Resultaat verdeling	16.578
Gerealiseerde herw aardering a.g.v. desinvesteringen	33.449

Stand per 31 december

226.219

Voorstel Winstbestemming 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 32.382.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 1.033.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 33.415.000 ten gunste van de herw aardingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

	2021	2020
16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.699	6.925
17 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
18 Overige voorzieningen	376	353
Totaal	12.075	7.278

16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	ONRENDABE vastgoed in ontwikkelin g	RENDABE vastgoed in ontwikkelin g	Totaal
Stand 1 januari 2020	20.892	1.145	22.037
Toevoegingen (overige w aardeveranderingen)	1.501	90	1.591
Vrijval (overige w aardeveranderingen)	0	0	0
Onttrekkingen	-16.404	-299	-16.703
Stand 31 december 2020	5.989	936	6.925
Stand 1 januari 2021	5.989	936	6.925
Toevoegingen (overige w aardeveranderingen)	20.218	0	20.218
Vrijval (overige w aardeveranderingen)	0	0	0
Onttrekkingen	-14.508	-936	-15.444
Stand 31 december 2021	11.699	0	11.699
looptijd < 1 jaar			9.168
looptijd 1 - < 5 jaar			2.531

17 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

	2021	2020
Boekw aarde 1 januari	0	0
	0	0
Dotaties ten laste van het resultaat		
- Dotatie	0	0
- Vrijval ten gunste van het resultaat	0	0
Totaal dotatie ten laste van het resultaat	0	0
Boekw aarde 31 december	0	0

18 Overige voorzieningen

	Jubileum uitkering
Stand 1 januari 2021	353
Dotatie	36
Onttrekking	-4
Vrijval	-9
Stand 31 december 2021	376
looptijd < 1 jaar	1
looptijd 1-5 jaar	29
looptijd > 5 jaar	346

Langlopende schulden

	2021	2020
19 Schulden/leningen kredietinstellingen	375.114	366.596
20 Overige schulden	79	71
Totaal	375.193	366.667

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.984.698,- met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

De onderverdeling naar resterende looptijd is als volgt schematisch weer te geven:

	2021			Totaal
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	
19 Schulden/leningen kredietinstellingen	3,2%	325.581	45.000	370.581
Schulden/leningen kredietinstellingen (Agio Vestia)	4,9%	4.110	423	4.533
20 Overige schulden	0%	79	0	79
Totaal		329.770	45.423	375.193

De nieuwe lening als gevolg van de leningruil met Vestia is voor nominaal € 2.984.698 verwerkt onder schulden/leningen kredietinstellingen en het agio van de nieuwe lening voor € 4.533.026 onder schulden/leningen kredietinstellingen (agio Vestia). Door amortisatie valt er elk jaar een deel van de agio vrij. € 104.279 is er verantwoord onder korte schulden. Totaal bedraagt het verschuldigde bedrag in 2021 aan kredietinstellingen € 375,2 miljoen.

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

18 Overige voorzieningen

	Jubileum uitkering
Stand 1 januari 2021	353
Dotatie	36
Onttrekking	-4
Vrijval	-9
Stand 31 december 2021	376
looptijd < 1 jaar	1
looptijd 1-5 jaar	29
looptijd > 5 jaar	346

Langlopende schulden

	2021	2020
19 Schulden/leningen kredietinstellingen	375.114	366.596
20 Overige schulden	79	71
Totaal	375.193	366.667

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.984.698,- met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst- en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

De onderverdeling naar resterende looptijd is als volgt schematisch weer te geven:

	2021			Totaal
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	
19 Schulden/leningen kredietinstellingen	3,2%	325.581	45.000	370.581
Schulden/leningen kredietinstellingen (Agio Vestia)	4,9%	4.110	423	4.533
20 Overige schulden	0%	79	0	79
Totaal		329.770	45.423	375.193

De nieuwe lening als gevolg van de leningruil met Vestia is voor nominaal € 2.984.698 verwerkt onder schulden/leningen kredietinstellingen en het agio van de nieuwe lening voor € 4.533.026 onder schulden/leningen kredietinstellingen (agio Vestia). Door amortisatie valt er elk jaar een deel van de agio vrij. € 104.279 is er verantwoord onder korte schulden. Totaal bedraagt het verschuldigde bedrag in 2021 aan kredietinstellingen € 375,2 miljoen.

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

19 Schulden/leningen kredietinstellingen

	2021	2020
Stand 1 januari	366.596	351.596
Nieuw e leningen	27.985	40.000
Agio Vestia	4.533	0
Aflossingen	0	-9.000
Naar kortlopende schulden (< jaar)	-24.000	-16.000
Stand 31 december	375.114	366.596

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 394,6 miljoen (2020 € 382,6 miljoen) geborgd door het WSW.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Bo-Ex zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.809.747 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.

Reële waarde

De reële waarde van de langlopende schulden/leningen van kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2021 € 468.891.245 (2020: € 496.584.128).

20 Overige schulden

	Waarborg sommen
Stand 1 januari 2021	71
Ontvangen w aarborgsommen	12
Terugbetaalde w aarborgsommen	-4
Stand 31 december 2021	79

Kortlopende schulden

	2021	2020
21 Schulden aan leveranciers (w aaronder schulden inzake pensioenen)	5.412	2.693
22 Schulden aan kredietinstellingen	24.104	16.000
23 Belastingen en premies sociale verzekeringen	687	3.152
24 Overlopende passiva	8.532	8.712
Totaal	38.735	30.557

21 Schulden aan leveranciers

	2021	2020
Schulden inzake pensioenen	84	0
Overige schulden aan leveranciers	5.328	2.693
Stand 31 december	5.412	2.693

22 Schulden aan kredietinstellingen

	2021	2020
Stand 1 januari	16.000	24.000
Nieuw e leningen	0	0
Aflossingen	-16.000	-24.000
Van langlopende schulden (> 1 jaar)	24.000	16.000
Vrijval agio (amortisatie Vestia lening)	104	0
Stand 31 december	24.104	16.000

23 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Omzetbelasting	1.739	1.325
Premies sociale verzekering	75	80
Loonheffing	188	172
Venootschapsbelasting	-1.315	1.576
Totaal	687	3.152

24 Overlopende passiva

	2021	2020
Niet vervallen rente op geldleningen	6.049	6.314
Nog te ontvangen facturen	1.120	812
Vooruit ontvangen huren	551	592
Vakantiedagen	336	292
Overige	477	701
Totaal	8.532	8.712

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 dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

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

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

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

Kredietrisico

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

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

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

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

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Bo-Ex loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden. Ultimo 2020 zijn er geen leningen met een contractuele renteherzieningsdatum:

Jaar	Totaal leningen		
	Vastrentende leningen	Variabel rentende leningen	Totaal
2021	389.218	10.000	399.218
2020	374.596	8.000	382.596

2021 restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
< 1 jaar	0	24.000	104	0	0	0	24.104
1-5 jaar	28.000	10.000	21.423	0	0	0	59.423
6-10 jaar	10.000	63.596	20.541	25.000	0	0	119.137
11-15 jaar	8.000	95.000	556	0	0	0	103.556
16-20 jaar	47.000	0	30.571	0	0	0	77.571
> 20 jaar	0	0	5.427	0	0	0	5.427
Totaal	93.000	192.596	78.622	25.000	0	0	389.218

Bo-ex heeft 24 vastrentende leningen.

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,2%

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

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:

2021 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	10.000	0	0	0	0	0	10.000
Totaal	10.000	0	0	0	0	0	10.000

Bo-Ex heeft twee roll-over leningen van in totaal € 20,- miljoen (2 x € 10,- miljoen). Van beide leningen is het verplicht € 2,- miljoen op te nemen en het overige is variabel opneembaar. Van de € 20,- miljoen is per 31-12-2021 € 10,- miljoen opgenomen. Wanneer er na 31-12-2021 een financieringsbehoefte ontstaat, is er nog € 10,- miljoen beschikbaar om op te nemen.

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

Flex lening bedrag € 20,0 miljoen

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

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

2021	Jaar aflossinge	Eind aflossingen	Rente conversies
2022	104	24.000	0
2023	105	21.000	0
2024	105	0	0
2025	106	16.000	0
2026	107	8.000	0
2027	107	14.000	0
2028 en verder	4003	311.581	0

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

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 10,4 jaar (2020: 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 0,24% (2020:0,15%).

Marktrisico

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

Reële waarde

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

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2021	2020	2021	2020
Financiële activa:				
Vlottende vorderingen	2.893	11.621	2.893	11.621
Liquide middelen	1.895	1.024	1.895	1.024
Totaal	4.788	12.645	4.788	12.645
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	375.114	366.596	468.891	496.584
Kortlopende schulden	40.051	30.557	40.051	30.557
Totaal	415.165	397.153	508.943	527.141

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

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden (leningen) is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente (6 maands euribor). De totale marktwaarde van de leningen bedraagt € 493.465.432

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.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommiteerd obligo'. Het gecommiteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 243.108,- voor Stichting Bo-Ex '91.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstrekte kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Stichting Bo-Ex '91 een aangegane obligolening van € 10,1 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken 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.

De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van Stichting Bo-Ex '91 bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, € 15,0 miljoen.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De woningwet 2015 heeft bepaald dat de toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de AW. De AW int daarvoor jaarlijks bij de corporaties een bijdrageheffing. De wettelijke grondslag voor deze bijdrageheffing is artikel 61c van de Woningwet. In 2021 was dit bedrag € 55.849,03.

Loopbaanontwikkeling

Op grond van de bepalingen in de CAO-Woondiensten zijn voor de medewerkers rechten opgebouwd voor een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2021 bedragen deze rechten € 296.936 (2020: € 262.831). 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 2021 zijn deze uitgaven € 9.880 (2020: € 14.778)

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Juridische claims

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

Meerjarige financiële verplichtingen**Huurverplichtingen**

Bo-Ex huurt kopieerapparaten van Canon. De kosten hiervan bedragen op jaarbasis € 34.000 (2020 € 27.000)

	2021	2020
Periode <= 1 jaar	34	27
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	0
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	34	27

Investeringsverplichtingen

Er is in 2021 geen sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuw bouw van woningen.

	2021	2020
Periode <= 1 jaar	0	479
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	0
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	0	479

Onderhoudsverplichtingen

Bo-Ex is per 31 december 2021 voor een bedrag van € 14,101 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan.

	2021	2020
Periode <= 1 jaar	16.038	17.355
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	12.350
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	16.038	29.705

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

25 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en w oongebouw en DAEB	58.678	57.405
Woningen en w oongebouw en niet-DAEB	2.890	2.838
Onroerende zaken niet zijnde w oningen DAEB	425	418
Onroerende zaken niet zijnde w oningen niet-DAEB	1.187	1.199
	63.180	61.860
Huurderving w egens leegstand	-686	-395
Huurderving w egens oninbaarheid	-147	-44
Totaal	62.347	61.421

De gemiddelde huurverhoging w oningen en w oongebouw en per 1 juli 2021 bedroeg 0,60% (2020:2,68%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,51% en voor het niet-DAEB-bezit 1,84%.

In 2021 heeft er geen huurverhoging plaatsgevonden voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille voor de huursombenadering 2021: 0,00% (2020: 2,11%)

26 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.223	3.917
Derving w egens oninbaarheid	-3	-5
Totaal	4.220	3.912

27 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Servicecontracten	-4.312	-3.980
Toegerekende organisatiekosten	-308	-295
Totaal	-4.620	-4.275

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

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

Voor een bedrag van € 12.000 (2020: 24.000) betreffende kosten hoogw erker/huismæester kan geen verrekening van servicekosten plaatsvinden met huurders. Daarnaast heeft Bo-ex € 176.000 (2020: 205.000) aan servicekosten voor eigen rekening genomen.

28 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-850	-456
Toegerekende organisatiekosten	-4.430	-4.334
Totaal	-5.281	-4.790

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

29 Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

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

Toerekening organisatiekosten

	2021	2020
Lonen en salarissen (incl uitzendkrachten, inleen, etc)	-7.869	-7.774
Huisvestingskosten	-442	-444
Automatiseringskosten	-1.153	-1.134
Algemene kosten	-942	-715
Beheer door derden	-631	-581
Kosten vervoermiddelen	-156	-152
Bestuurskosten	-6	-5
Inventariskosten	-87	-82
Toe te rekenen organisatiekosten	-11.285	-10.888

	2021	2020
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	-308	-295
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.430	-4.334
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.525	-3.395
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-51	-18
Overige organisatiekosten	-1.474	-1.566
Leefbaarheid	-758	-651
Projecten	-739	-629
Totaal	-11.285	-10.888

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, voornamelijk op basis van het aantal fte (2020: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2021	2020
Lasten servicecontracten	2,7%	2,7%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39,3%	39,8%
Lasten onderhoudsactiviteiten	31,2%	31,2%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,5%	0,2%
Overige organisatiekosten	13,1%	14,4%
Leefbaarheid	6,7%	6,0%
Projecten	6,5%	5,8%
Totaal	100,0%	100,0%

Lonen en salarissen

	2021	2020
Salarissen	-5.310	-5.108
Sociale lasten	-796	-783
Pensioenen	-646	-818
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	-614	-505
Overige personeelskosten	-502	-559
Totaal	-7.869	-7.774

Bij Bo-Ex waren in 2021 gemiddeld 99 werknemers in dienst (2020: 98). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 93,3 (2020: 91,8). Deze werknemers waren in 2021 allen in Nederland werkzaam (2020: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (fte):

	2021	2020
Servicekosten	1,6	1,7
Verhuur en Beheer	38,6	38,1
Onderhoud	29,5	29,5
Verkoop	0,6	0,2
Leefbaarheid	7,4	9,6
Projectontwikkeling	6,3	7,2
Overige organisatie	9,4	5,5
Totaal	93,4	91,8

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als w ezenpensioen, waarbij het partner- en w ezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouw regeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en w ezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gew ezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). 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. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Bo-Ex zijn gekomen, bedragen € 324.358 (2020: € 319.857) respectievelijk € 69.763 (2020: € 79.853).

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:

2021	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY Netwerk	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	143		143
Andere controleopdrachten	20		20
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0		0
Andere niet-controlediensten	0		0
Totaal	163		163

2020	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY Netwerk	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	173		173
Andere controleopdrachten	30		30
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0		0
Andere niet-controlediensten	0		0
Totaal	203		203

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020) ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 (2020) zijn verricht.

30 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig en projectmatig onderhoud	-6.248	-8.288
Contractonderhoud	-1.440	-1.480
Serviceonderhoud	-2.917	-2.188
Mutatie-onderhoud	-1.194	-1.102
Overig onderhoud	-354	-527
Onderhoud intern uitgevoerd	441	437
Toegerekende organisatiekosten	-3.525	-3.395
Totaal	-15.237	-16.544

31 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	-8.998	-8.187
Belastingen exploitatie	-4.076	-3.836
Verzekeringen/eigen risico	-331	-394
Overige directe kosten	-165	-67
Totaal	-13.570	-12.484

32 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
Verkoopopbrengst DAEB-bezit in exploitatie	955	59.149
Verkoopopbrengst niet-DAEB-bezit in exploitatie	1.430	6.588
Verkoopopbrengst voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	4.702
	2.385	70.439
Verkoopkosten DAEB-bezit in exploitatie	-209	-816
Verkoopkosten niet-DAEB-bezit in exploitatie	-311	-179
Verkoopkosten voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	-659
	-520	-1.654
Totaal	1.865	68.785

De verkoopopbrengst betreft 5 verkochte woningen (2020: 744 eenheden. 22 verkochte woningen, complex Vuurscheschans 54 eenheden en 668 eenheden w aren betrokken in de uitruil met SSH). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardevermindering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.223.544.

33 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	-51	-18

34 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2021	2020
Boekw aarde DAEB-bezit in exploitatie	-602	-49.330
Boekw aarde niet-DAEB-bezit in exploitatie	-1.002	-5.452
Boekw aarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		-3.895
Totaal	-1.604	-58.677
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	210	10.090

35 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-17.517	-2.070
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	0	0
Afw aardering vastgoed in ontw ikkeling	-1.628	-569
Overige w aardeveranderingen	-90	-669
Totaal	-19.235	-3.308

De dotatie voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op :

	2021	2020
- Alex de Grotelaan II	-4.609	0
- Alex de Grotelaan III	-4.610	0
- Columbulaan II	-4.834	0
- Columbuslaan III	-4.507	0
- Ivoordreef	-668	0
- Lombok	2.280	0
- Rembrandtkade	0	-320
- Henriëttedreef	0	-1.270
- Voorbereidingskosten verbeterprojecten	-569	-480
Totaal	-17.517	-2.070

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

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

36 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	41.066	280.006
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.673	10.647
Totaal	43.739	290.653

37 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2021	2020
Waardeveranderingen voorraad DAEB vastgoed bestemd voor verkoop	187	97
Waardeveranderingen voorraad niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop		0
Totaal	187	97

38 Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Opbrengsten uit hoofde van w armte- en koudeopslaginstallaties	139	184
Opbrengsten EPV/ESV/Zonnepanelen	369	234
Vergoedingen voor administratieve lasten	91	118
Totaal	599	536

39 Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Kosten uit hoofde van w armte- en koudeopslaginstallaties	-217	-261
Lasten EPV/ESV	-49	-38
Huurdersonderhoud voor rekening Bo-Ex	-81	-399
Totaal	-347	-689

40 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Bijdrageheffing AW	-56	-55
Volkshuisvestelijke bijdrage	-4.637	0
Obligohoefing	-243	0
Kosten RVC	-130	-95
Kosten Treasury	-22	-16
Jaarverslaglegging	-164	-321
Personeelsvereniging en OR	-7	-8
Toegerekende organisatiekosten	-1.474	-1.566
Totaal	-6.733	-2.061

41 Leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage w oonmaatschappelijk w erk	-63	-97
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	-6	-235
Leefbaarheidsbijdrage schone w oongeving/overlast/veiligheid	-53	-216
Overige leefbaarheidsbijdragen	-36	-154
Intern uitgevoerd	24	21
Toegerekende organisatiekosten	-758	-651
Totaal	-892	-1.332

42 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie	453	240
Overige vorderingen, leveringen en diensten	28	40
Totaal	481	280

De gemiddelde rentevoet gehanteerd voor de berekening van de geactiveerde rente bedraagt 1,45%

43 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Leningen kredietinstellingen	-12.614	-13.668
Disagio, afsluitkosten en provisie	-44	-56
Rente overige schulden	-28	-10
Totaal	-12.686	-13.734

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 verachting 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:

	2021	2020
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-1.297	-1.576
Belastingen over resultaat vorig boekjaar	-174	0
Mutatie latente belastingvorderingen	671	-468
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal belastinglast/-bate	-800	-2.044

Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat :

	2021	2020
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	33.182	307.763
Belastingeffect van:		
- Onrendabele investeringen	19.145	2.639
- Afschrijvingen	-396	-619
- Verkoopresultaat bestaand bezit	448	12.722
- Fiscale onderhoud in renovatie projecten	-15.241	-7.117
- Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	-43.926	-290.738
- Dotatie HIR	-659	-23.251
- Vrijval disagio langlopende schulden	-1.285	0
- Fiscale verwerking Vestia lening	2.319	0
- Overige tijdelijke verschillen	208	-1.060
- Toepassing fiscale renteaftrekbeperking (ATAD)	11.491	9.889
Fiscaal resultaat voor belasting	5.286	10.228
- Fiscale verliesverrekening		-3.858
Belastbaar bedrag	5.286	6.370

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de w inst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,4% (2020: 0,7 %).

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

Effectieve belastingdruk 2021

	Bedrag	VPB 25%	%
Resultaat voor belastingen	33.182		
Nominale belastingdruk		8.296	25,0%
Opstaptarief		-25	-0,1%
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)		5	0,0%
Impact tariefsw ijsiging		-512	-1,5%
Contante (her)w aardering latenties		-6.963	-21,0%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)		-1	0,0%
Totale belastinglast	33.182	800	2,4%

Effectieve belastingdruk 2020

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

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Stichting Bo-Ex '91. Het voor Stichting Bo-Ex '91 toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2021		
Bedragen x € 1	M. Eeveld	H. Kerlien
Functiegegevens	Bestuurder	Plaats- vervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.873,44	132.758,06
Beloningen betaalbaar op termijn	18.260,40	18.171,36
<i>Subtotaal</i>	173.133,84	150.929,42
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	175.000,00	175.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00	0,00
Bezoldiging	173.133,84	150.929,42

Het bedrag van de overschrijding en de reden
w aarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

n.v.t.

n.v.t.

Gegevens 2020		
Bedragen x € 1	M. Eeveld	H. Kerlien
Functiegegevens	Bestuurder	Plaats- vervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.079,84	131.129,30
Beloningen betaalbaar op termijn	23.232,36	22.415,52
<i>Subtotaal</i>	166.312,20	153.544,82
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	168.000,00	168.000,00
Bezoldiging	166.312,20	153.544,82

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021						
Bedragen x € 1	J. de Leeuw	B. van Hoesel-Snel	E. Meijerman	C. Veldhuysen	H. van Duin	J. van Vliet - Eppinga
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-23/10	29/11-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	14.115,00	1.411,50	13.550,00	13.550,00	13.550,00	13.550,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.287,67	2.373,29	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bezoldiging	14.115,00	1.411,50	13.550,00	13.550,00	13.550,00	13.550,00
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t

Gegevens 2020						
Bedragen x € 1	J. de Leeuw	E. Meijerman	C. Veldhuysen	H. van Duin	J. van Vliet - Eppinga	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	16.250,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.200,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Bo-Ex bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit verhuur en beheer van 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 :

- * 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.
- * 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.
- * Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- * De opbrengsten en kosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- * De balansposten waarvoor geen exacte verdeling mogelijk is, zijn verdeeld op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is op basis van werkelijke kosten.
- * Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden w inst-en-verliesrekeningen.

Balans DAEB tak per 31 december 2021

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

	2021	2020
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.728.565	1.669.464
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.728.565	1.669.464
Materiële vaste activa		
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.907	3.147
Financiële vaste activa		
Interne lening	17.260	20.060
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb	83.317	78.684
Andere deelnemingen	103	103
Latente belastingvorderingen	<u>4.388</u>	<u>3.747</u>
	105.068	102.594
Som der vaste activa	<u>1.836.540</u>	<u>1.775.205</u>
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	481	546
Overige voorraden	<u>47</u>	<u>57</u>
	528	603
Vorderingen		
Huurdebiteuren	467	423
Overige vorderingen	1.072	10.366
Overlopende activa	<u>1.244</u>	<u>748</u>
	2.783	11.537
Liquide middelen	0	0
Som der vlottende activa	<u>3.311</u>	<u>12.140</u>
Totaal activa	<u>1.839.851</u>	<u>1.787.345</u>

	2021	2020
Passiva		
<i>Eigen vermogen</i>		
Herw aarderingsreserve	1.218.298	1.186.107
Overige reserves	195.301	195.110
	1.413.599	1.381.217
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.699	5.989
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	353	332
	12.052	6.321
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	375.114	366.596
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers (exclusief pensioenen)	5.206	2.527
Schulden ter zake van pensioenen	80	0
Schulden aan kredietinstellingen	24.104	16.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	648	3.002
Liquide middelen	651	3.103
Overlopende passiva	8.397	8.579
	39.086	33.211
<i>Totaal passiva</i>	1.839.851	1.787.345

Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Huuropbrengsten	58.411	57.455
Opbrengsten servicecontracten	4.022	3.737
Lasten servicecontracten	-4.350	-4.031
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.013	-4.545
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.577	-15.613
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.383	-12.309
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.110	24.694
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	746	62.145
Toegerekende organisatiekosten	-49	-17
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-602	-52.991
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	95	9.137
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.249	-3.227
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.066	280.006
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	187	97
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.004	276.876
Opbrengst overige activiteiten	593	530
Kosten overige activiteiten	-347	-687
Netto resultaat overige activiteiten	246	-157
Overige organisatiekosten	-6.640	-1.956
Leefbaarheid	-892	-1.332
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.265	1.117
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.683	-13.733
Saldo financiële baten en lasten	-11.418	-12.616
Resultaat voor belastingen	28.505	294.646
Belastingen	-756	-1.941
Resultaat niet-DAEB tak	4.633	13.014
Resultaat na belastingen	32.382	305.719

Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	58.145	57.885
Vergoedingen	4.022	3.741
Overige bedrijfsontvangsten	606	496
Renteontvangsten	28	39
Rente interne lening Daeb --> niet-Daeb	802	842
Saldo ingaande kasstromen	63.603	63.003
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-6.893	-7.006
Onderhoudsuitgaven	-10.330	-15.249
Overige bedrijfsuitgaven	-13.431	-12.504
Rente-uitgaven	-12.936	-14.188
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-296	-52
Verhuurderheffing	-9.021	-8.168
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-116	-769
Venootschapsbelasting	-4.159	0
Saldo uitgaande kasstromen	57.182-	57.936-
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.421	5.067
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet	10.060	3.556
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	10.060	3.556
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	421	-4.755
Aankoop	-74	-1.261
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	-28.413	-19.049
Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden	-274	188
Investerings overig	-251	-575
Externe kosten bij verkoop	-222	-1.386
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-28.813	-26.838
FVA		
Ontvangsten overig	2.800	1.000
Kasstroom uit (des)investerings	-15.953	-22.282

Financieringsactiviteiten

	2021	2020
<i>Ingaand</i>		
Nieuw e te borgen leningen	27.984	40.000
Ontvangen w aarborgsommen	0	0
	27.984	40.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-16.000	-33.000
	-16.000	-33.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.984	7.000
Mutatie liquide middelen	2.452	-10.215
Liquide middelen per 1 januari	-3.103	7.111
Liquide middelen per 31 december	-651	-3.103
Mutatie liquide middelen	2.452	-10.214

Balans niet-DAEB tak per 31 december 2021

(in duizenden euro's, na resultaatbestemming)

	2021	2020
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	97.885	95.589
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	97.885	95.589
Materiële vaste activa		
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	215	227
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	7	7
Latente belastingvordering	213	183
Som der vaste activa	98.320	96.006
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	3	4
	3	4
Vorderingen		
Huurdebiteuren	35	33
Overige vorderingen	14	14
Overlopende activa	61	38
	110	85
Liquide middelen	2.546	4.127
Som der vlottende activa	2.659	4.216
Totaal activa	100.979	100.222

	2021		2020
Passiva			
<i>Eigen vermogen</i>			
Herw aarderingsreserve	67.116		66.282
Overige reserves	<u>16.201</u>		<u>12.402</u>
		83.317	78.684
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	0		936
Voorziening latente belastingverplichtingen	0		0
Overige voorzieningen	<u>23</u>		<u>21</u>
		23	957
<i>Langlopende schulden</i>			
Overige schulden	79		71
Interne lening	<u>17.260</u>		<u>20.060</u>
		17.339	20.131
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan leveranciers (exclusief pensioenen)	122		167
Schulden ter zake van pensioenen	4		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	39		150
Liquide middelen	0		0
Overlopende passiva	<u>135</u>		<u>133</u>
		300	450
Totaal passiva	<u>100.979</u>		<u>100.222</u>

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Huuropbrengsten	3.936	3.966
Opbrengsten servicecontracten	198	175
Lasten servicecontracten	-270	-244
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-268	-245
Lasten onderhoudsactiviteiten	-660	-931
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-187	-175
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.749	2.546
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.119	6.640
Toegerekende organisatiekosten	-2	-1
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.002	-5.686
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	115	953
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	-81
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.673	10.647
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille I	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.687	10.566
Opbrengst overige activiteiten	6	6
Kosten overige activiteiten	0	-11
Netto resultaat overige activiteiten	6	-5
Overige organisatiekosten	-93	-105
Leefbaarheid	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-805	-843
Saldo financiële baten en lasten	-787	-838
Resultaat voor belastingen	4.677	13.117
Belastingen	-44	-103
Resultaat na belastingen	4.633	13.014

Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	3.932	3.747
Vergoedingen	198	181
Overige bedrijfsontvangsten	6	6
Renteontvangsten	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ingaande kasstromen	4.136	3.934
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-323	-339
Onderhoudsuitgaven	-485	-800
Overige bedrijfsuitgaven	-658	-572
Rente-uitgaven	-2	-2
Rente interne lening Daeb --> Niet-Daeb	-802	-842
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-3	-3
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	<u>-204</u>	<u>0</u>
Saldo uitgaande kasstromen	-2.477	-2.558
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.659</u>	<u>1.376</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten	1.505	4.713
(Des)Investeringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.505	4.713
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	0	0
Aankoop	-533	0
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	-1.097	-47
Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden	0	-361
Investeringen overig	-12	-28
Externe kosten bij verkoop	<u>-311</u>	<u>-228</u>
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-1.953	-664
Kasstroom uit (des)investeringen	<u>-448</u>	<u>4.049</u>

	2021	2020
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Ontvangen w aarborgsommen	8	1
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.800	-1.000
Terugbetaalde w aarborgsommen	0	0
	-2.800	-1.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.792	-999
Mutatie liquide middelen	-1.581	4.426
Liquide middelen per 1 januari	4.127	-299
Liquide middelen per 31 december	2.546	4.127
Mutatie liquide middelen	-1.581	4.426

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Bo-Ex is opgesteld door het bestuur op 30 juni 2022.

Drs. Marije Eleveld RA
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 30 juni 2022.

B. van Hoesel-Snel
Voorzitter

Mw. Drs. H. van Duin
Vice voorzitter

Hr. Drs. C. Veldhuysen
Lid

Mw. Drs. J. van Vliet - Eppinga
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Overzicht kerngegevens.

	2021			2020		
	Daeb	Niet-Daeb	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Aantal verhuureenheden						
Zelfstandige huurwoningen:						
- goedkoop	1.278	0	1.278	1.226	0	1.226
- betaalbaar	5.357	4	5.361	4.683	3	4.686
- duur tot huurtoeslaggrens	1.046	8	1.054	1.641	6	1.647
- duur boven huurtoeslaggrens	330	214	544	462	220	682
Totaal zelfstandige huurwoningen	8.011	226	8.237	8.012	229	8.241
Onzelfstandige huurwoningen:						
- onzelfstandige wooneenheden	647	0	647	644	0	644
- Intramuraal zorgvastgoed	165	0	165	165	0	165
Totaal onzelfstandige huurwoningen	812	0	812	809	0	809
Totaal wooneenheden	8.823	226	9.049	8.821	229	9.050
Niet wooneenheden						
- parkeervoorzieningen	0	632	632	0	632	632
- maatschappelijk onroerend goed	75	0	75	70	0	70
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	172	172	1	172	173
Totaal niet wooneenheden	75	804	879	71	804	875
Totaal verhuureenheden	8.898	1.030	9.928	8.892	1.033	9.925
Gewogen aantal verhuureenheden (methodiek Aedes-benchmark)						9.409

Mutaties in het bezit

Wooneenheden						
- Verkoop aan toekomstige bewoners	-5	0	-5	-19	-3	-20
- Nieuw bouw	0	0	0	82	0	92
- Overige mutaties	8	0	8	3	3	1
Niet wooneenheden						
- Verkoop aan toekomstige gebruikers	0	0	0	0	0	0
- Overige mutaties	0	0	0	-214	-135	-1
Totaal mutaties	3	0	3	-148	-135	72

Verhuurgegevens zelfstandige huurwoningen

Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,43%	0,03%	0,46%	0,47%	0,03%	0,50%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	0,84%	0,05%	0,89%	0,43%	0,05%	0,48%
Huurderving als gevolg van projectleegstand	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	0,02%	0,00%	0,02%	0,09%	0,00%	0,09%
Mutatiegraad	6,75%	11,50%	6,88%	6,15%	10,62%	6,27%
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	0,51%	1,84%	0,60%	2,72%	3,06%	2,74%

Prijs en kwaliteit zelfstandige huurwoningen

Gemiddelde aantal punten w oningw aardering	156,86	208,73	158,28	154,37	204,91	155,78
Gemiddelde netto huurprijs	564,18	1.055,89	577,84	562,65	1.046,65	576,10
Gemiddelde huurprijs per punt	3,60	5,06	3,65	3,64	5,11	3,70
Huurprijs in % tot maximaal redelijke huurprijs	67,85%	93,94%	68,57%	69,93%	96,89%	70,68%

	2021	2020
Kengetallen WSW		
Loan to Value	38,8%	43,9%
ICR (Interest Coverage Ratio)	1,62	1,45
Solvabiliteit (op basis van beleidsw aarde)	58,7%	54,6%
Dekkingsratio	21,9%	21,7%
Financiële continuïteit		
Liquiditeit (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	-0,86	-0,57
Solvabiliteit (op basis van marktw aarde in verhuurde staat)	76,8%	77,3%
Rentabiliteit totaal vermogen	2,5%	19,6%
Rentabiliteit eigen vermogen	2,4%	25,1%
Marktw aarde verhuurde staat / WOZ w aarde	85,0%	92,9%
Balans en winst-en-verliesrekening per verhuureenheid		
Eigen vermogen	150.245	146.929
Leningportefeuille	42.431	40.699
Beleidsw aarde	108.150	92.620
Marktw aarde	194.126	187.760
WOZ-w aarde	228.465	202.161
Balanstotaal	195.523	189.958
Jaarresultaat	3.442	32.522
Exploitatieresultaat	2.961	2.898
Huuropbrengsten	6.627	6.534
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	561	510
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.619	1.760
Rentelasten	1.348	1.461
Leefbaarheid	95	142
Personeel		
Aantal medewerkers in FTE per ultimo	93,4	92,1
Ziekteverzuim in %	7,41%	5,76%

15. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Los toegevoed.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2021 van Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Bo-Ex '91 per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021;
- 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 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Bo-Ex '91 (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Bo-Ex '91 betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio U16. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeente Utrecht. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

Materialiteit

Materialiteit	€ 28 miljoen (2020: € 24 miljoen).
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2021 (2020: 1,75%).
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen op pagina 64 in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De toegepaste benchmark voor 2021 is 2% van het eigen vermogen, voor de materialiteit 2020 betrof dit 1,75%.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel.

Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.1 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.4 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

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

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatdoelstellingen bepalen de komende decennia in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen en toegang tot financiële markten van ondernemingen met een grotere CO₂ voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. In het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 en de Aedes-agenda 2020-2023 hebben corporaties afgesproken dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B in 2021 gaat realiseren. Daarnaast heeft de corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, met name met betrekking tot de waardering van het vastgoed/de voorziening onrendabele top, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Bo-Ex '91 rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt "Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat" onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico met betrekking tot de waardering van het vastgoed.

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

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Bo-Ex '91 en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf "Risicomanagement" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en paragraaf "Verslag van de Raad van Commissarissen" van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, maar hebben wij de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico bij de toegelaten instelling. Vanwege het risico dat management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in de paragraaf "Oordelen en schattingen" in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht in aanvulling op het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, management en de raad van commissarissen.

Uit het door ons geïdentificeerde frauderisico, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

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

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

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden. Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen serieuze bedreiging van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende twaalf maanden.

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.

De kernpunten van onze controle

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

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,8 miljard wat neerkomt op 99,3% van het balanstotaal van Stichting Bo-Ex '91.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Bo-Ex '91 past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor studenteenheden, bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en gedeelte van de parkeergelegenheden, zoals toegelicht in de grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening onder paragraaf "Vastgoedbeleggingen" en nader toegelicht in de toelichting op de balans onder paragraaf "1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie".

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld en marktontwikkelingen in de periode tot en met peildatum 31 december 2021, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ("leegwaardestijging"), kunnen derhalve afwijken van de parameters in het handboek. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. Het handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2021 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde, alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de door Stichting Bo-Ex '91 gehanteerde basis versie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij in samenwerking met eigen vastgoedexperts onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2021 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<p>Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het handboek vergeleken met de CBS Index “Bestaande koopwoningen: verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio” op basis van Kadaster data;</p> <ul style="list-style-type: none"> • het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Bo-Ex '91 en het controleren van de certificering van het door Stichting Bo-Ex '91 gehanteerde rekenmodel; • het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> • macro- economische parameters; • complexindeling; • bouwjaren; • gebruiksoppervlakten; • WOZ-waarde; • overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracthuren en mutatiekans; • het evalueren van de door Stichting Bo-Ex '91 opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens; • wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2021; • het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek. <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
<p>Belangrijke observaties</p>	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

<p>Risico</p>	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p>
---------------	---

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

In de paragraaf "Beleidswaarde" in de grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht onder "1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie" in de jaarrekening. Tevens is in het bestuursverslag onder de paragraaf "Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Bo-Ex '91 gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder "Financiële positie".

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controleaanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten);
- het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder:
 - de opslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
 - de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
 - de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
 - de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.

Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie "Informatie ter ondersteuning van ons oordeel" hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

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

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Utrecht, 30 juni 2022

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.H. Kerst RA