



364

22

63

81

211

---

# Stenen stapelen

bouwen voor mensen

---

**2007**

~ Bo-Ex jaarverslag



# 2007

**stenen stapelen  
bouwen voor  
mensen**

## Voorwoord

In 2007 vierden wij het honderdjarig bestaan van Bo-Ex. Ook na deze eeuw blijft het hoofddoel hetzelfde: het goed huisvesten van mensen die daar onze steun bij kunnen gebruiken. Dat doel leidde tot de bouw van ons allereerste complex, twee jaar na de oprichting in 1907. De negenenvijftig woningen van dat complex, Jaffa I in Lombok, zijn nog steeds in verhuur en er zijn plannen om het te renoveren. Hetzelfde doel motiveert ons in 2007 om zo'n 750 woningen in uitvoering te nemen en ook de komende jaren fors in te zetten op nieuwbouw. Onze nieuwbouwdoelstelling anno 2007-2010 is met meer dan 1600 woningen niet voor niets bijzonder omvangrijk. De behoefte aan woonruimte in onze regio is groot. Aan die behoefte moet voldaan worden en wij willen daaraan naar ons vermogen een bijdrage leveren.

De behoefte aan woonruimte is niet alleen groot maar ook divers. De gewenste woon- en leefstijl, huren of kopen, zelfstandig wonen of wonen in combinatie met begeleiding dan wel verzorging weerspiegelen zich in onze projecten. Wij bouwen voor diverse doelgroepen in projecten die wij samen ontwikkelen met onze partners.

In dit verslag komen mensen aan het woord die onmisbaar zijn voor het realiseren van onze projecten: vertegenwoordigers van zorginstellingen, van de gemeente, een collega-corporatie en een van onze eigen projectmanagers. Zij samen vertellen het verhaal van onze gezamenlijke inspanning om Utrecht als prachtige woon-, werk- en leefstad op de kaart te houden. Ook na 100 jaar.

**Johan Klinkenberg** Directeur Bo-Ex

MAX

364

wooneenheden voor studenten

4

JAAP EDENDREEF

22

opvangplaatsen  
voor oudere daklozen

8

HET ZAND

63

eengezinswoningen  
waarvan 10 voor  
Project begeleid wonen

12

DRIE RINGEN

81

zorgappartementen voor  
AxionContinu en Reinaerde

16

TABLEAU

211

woningen van de in totaal 500

20

## THEMA'S

Bo-Ex in 2007	26
Contacten met de klant	28
De woningmarkt	30
Kwaliteit	32
Leefbaarheid	37
Wonen, zorg en welzijn	39
Financiën	41
Financiële gegevens en kengetallen	43
Verslag van de Raad van Commissarissen	46
Personalia en bezoldiging	56



# 364

---

**wooneenheden  
voor studenten**



## SSH Utrecht en Bo-Ex werken samen in megaproject MAX

Ton Jochems directeur van SSH Utrecht

# ‘Het belangrijkste is wederzijds vertrouwen’

---

‘Iedereen wil in Utrecht wonen’, zegt Ton Jochems, directeur van SSH Utrecht, de woningcorporatie die zich vooral concentreert op de huisvesting van studenten en daarvoor zo’n 10.000 woningen en wooneenheden beschikbaar heeft. Acht jaar geleden, toen hij bij SSH Utrecht begon, was de wachttijd voor studenten 22 maanden. Nu is dat nog veertien maanden en straks zullen studenten binnen een jaar na aanmelding woonruimte hebben. Daar is wel wat voor nodig: veel bouwen en aankopen. En samenwerken met partijen die ook willen werken aan het verminderen van het woningtekort. Bo-Ex is daarbij voor ons een bijzonder belangrijke partner.’



## MAX

In de wijk Kanaleneiland startte in 2007 de bouw van het megacomplex Max, met bijna duizend zelfstandige appartementen en zo'n 2700 m<sup>2</sup> commerciële ruimten. Max is een samenwerkingsverband van SSH Utrecht en Bo-Ex met ontwikkelaar Rabo Vastgoed en bouwer BAM. Jochems: 'Dat complex gaat de skyline van Utrecht veranderen. Rabo Vastgoed verkoopt de 261 koopappartementen. Van de 728 huurappartementen is de helft ons eigendom en de andere helft van Bo-Ex. Wij gaan het beheer over het hele complex doen.'

MAX zal niet alleen het tekort aan woonruimte onder studenten verder verminderen, het brengt ook een paar ontwikkelingen in de huidige studentenhuysvesting in beeld. Jochems: 'Wij spelen in op de behoefte bij studenten om, zeker naarmate de studietijd vordert, zelfstandig te wonen, dus met eigen keuken en sanitaire voorzieningen. En verder moeten studenten na hun studie nog een tijdje kunnen 'nawonen'. In Max gaan wij dat realiseren.'



# 364

## wooneenheden voor studenten

De samenwerking met Bo-Ex heeft veel voordelen vindt Jochems: ‘Het is een turnkey-project, maar je hebt natuurlijk wel invloed op de ontwikkeling en op het eindresultaat. Wij konden onze ervaring en expertise op financieel, technisch en beheergebied bundelen en in het overleg met de andere partijen als één partij optreden. En daarnaast: het is natuurlijk een enorm project, ook in termen van geld. Het is goed om zaken als financiering en risico’s te delen.

In samenwerken hebben SSH Utrecht en Bo-Ex de nodige ervaring. Een groot studentencolplex in De Uithof is ook gedeeld eigendom en wordt door SSH Utrecht beheerd. Jochems: ‘Het feit dat wij nu weer zo’n samenwerking aangaan betekent dat het ons allebei goed bevalt. We maken natuurlijk wel de nodige afspraken over het beheer. Maar vooral belangrijk is wederzijds vertrouwen. Je kunt wel elk detail in het beheer bespreken, maar dan dan raak je niet uitgepraat.’

## Centrum Vaartserijn en Bo-Ex ontwikkelen woonzorgcentrum voor oudere dak- en thuislozen

**Jaap Broers** directeur van zorgorganisatie Centrum Vaartserijn

# ‘De inrichting wordt rustig, niet chic, meer jaren vijftig’

---

Op 26 juni 2007 draaide Jaap Broers, directeur van zorgorganisatie Centrum Vaartserijn de eerste paal de grond in van een bijzonder woonzorgcomplex aan de Jaap Edendreef in de wijk Overvecht. Het gebouw, ontwikkeld en in eigendom van Bo-Ex, biedt woon- en leefruimte aan 22 zorgbehoevende voormalig dakloze ouderen.



22

opvangplaatsen  
voor oudere  
daklozen



## CENTRUM VAARTSERIJN

Centrum Vaartserijn is een instelling die al sinds jaar en dag actief is in de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen. In het gebouw van de organisatie aan de Vaartserijnstraat wonen zo'n zestig cliënten. Daarnaast wonen cliënten met begeleiding in zogenaamde 'instellingswoningen', die het centrum van Bo-Ex huurt. Ook ambulante woonbegeleiding is een belangrijk onderdeel van de dienstverlening.

'Wij hebben nogal wat cliënten die op leeftijd beginnen te raken en vaak al heel lang in ons centrum wonen. Die mensen kunnen in een gewoon zorgcentrum niet aarden. Ze hebben een wat apart gedrag, vaak een verslavingsachtergrond. Rekening houden met anderen is niet hun sterkste punt. Bovendien zijn ze erg aan elkaar en aan onze medewerkers gehecht. Onze conclusie was dat een eigen woonzorgcentrum voor deze mensen dé uitkomst zou zijn.'

'Wij hadden contact met een aannemer die een stuk grond had, inclusief een bouwplan dat niet door kon gaan. Bo-Ex reageerde positief op ons



verzoek om het plan voor ons te ontwikkelen; dat is hun specialiteit. Bovendien hebben de projectleiders van Bo-Ex inmiddels veel ervaring met de ontwikkeling voor bijzondere doelgroepen. Wij konden ons concentreren op het toekomstig beheer.’

Frank de Bont is manager facilitaire diensten van Centrum Vaartserijn en projectleider voor het project. ‘Uiteraard zal het gebouw van twee verdiepingen goed toegankelijk zijn, met een lift en genoeg parkeer-ruimte voor de scootmobiel die je er kunt verwachten. Onze cliënten hechten aan huiselijkheid. Ze moeten samen kunnen eten, bij elkaar kunnen zijn. Het wordt een soort woongemeenschap, met mogelijkheden om samen te zijn, maar ook om te kiezen voor de privacy in het eigen appartement. De inrichting van de gezamenlijke woonkamer wordt rustig, geen felle kleuren, niet chick, niet te modern, meer jaren vijftig. Dat is de smaak van onze cliënten. De appartementen op de begane grond hebben een tuintje en dat leveren wij onderhoudsarm aan de bewoners op.’

In het gebouw komt op de begane grond een grote ruimte die ook voor buitenstaanders te gebruiken is. Jaap Broers: ‘De nabijgelegen school heeft al belangstelling getoond. Wij hopen met deze vestiging een positieve bijdrage te leveren aan de omgeving. Dat zou een mooie reactie zijn op de welwillende houding van de omwonenden.’

76

# 63

---

## eengezinswoningen



Ook een ‘gewoon’ project verdient extra kwaliteit

Spencer Schols Bo-Ex projectmanager

# ‘De architect mocht wel iets gekes doen’

---

Van elk project wil ik graag iets aparts maken waardoor de bewoners kunnen zeggen: ‘Kijk, hier woon ik’. Het is een gevecht want er zijn randvoorwaarden en financiële beperkingen. Maar juist dat maakt het tot een enorme creatieve uitdaging.’ Dat zegt Spencer Schols, projectmanager bij Bo-Ex. Aan de hand van een ‘gewoon project’ van 63 eengezinswoningen dat in 2007 in Leidsche Rijn in aanbouw werd genomen, laat hij zien wat hij bedoelt.

# HET ZAND

De locatie vormt de verbinding tussen een stedelijke rand van hogere bebouwing aan de ene kant en de oorspronkelijke landelijke bebouwing aan de andere kant. Schols: 'De gemeente gaf tamelijk strenge randvoorwaarden mee, waaronder een stedelijk gevelbeeld. Daardoor zaten wij vast aan de openingen in de gevel. Als je je niet druk maakt, komt er een keurig maar saai rijtje eengezinswoningen uit. Dat willen wij niet. Wij vinden dat zo'n project moet passen in de omgeving. En het moet een eigen 'gezicht' hebben.'

Uit de eerste (massa-)studies kwam direct dat de bebouwing aan de 'stedelijke kant' hoger moest zijn dan een gewone rijtjeswoning. Schols: 'Door een aflopende bouwhoogte konden we een goede verbinding maken tussen het stedelijke en het landelijke. Probleem is dan wel dat je aan de 'hoge' kant met een bebouwing zit die je niet zomaar verhuurt. Dus zochten wij naar een instelling die juist wel behoefte aan dergelijke ruimtes heeft. Dat werd de SBWU, een instelling





waar wij vaker mee samenwerken. In een deel van het complex wonen straks mensen die begeleiding nodig hebben, maar wel in een gewone woonwijk kunnen wonen.’

Ook de voorgeschreven gevelopeningen leidden tot een creatief proces. Schols: ‘Ik vroeg de architect om daar iets bijzonders voor te verzinnen. ‘Je mag wel iets gekks doen’, zei ik. Het resultaat is dat de openingen, de kozijnpartijen, inderdaad iets heel bijzonders worden. De architect bedacht een hardglasplaat met daarin een herfstbladmotief. Dat komt in de gevelopeningen. In combinatie met het aluminium van de kozijnen, krijg je een opzienarend mooie voorgevel. De achtergevel hebben we door verdiept metselwerk extra cachet gegeven.’

Spencer Schols heeft er heel hard aan moeten trekken om het project voor elkaar te krijgen. ‘Bo-Ex geeft mij en de andere projectmanagers daarvoor de ruimte. Je vraagt nogal wat, ook in budgettair opzicht. Maar Bo-Ex staat open voor goede argumenten en voor extra kwaliteit. Ik weet zeker dat zich dat uitbetaalt in tevreden bewoners.’



81

zorgappartementen

**De ‘Drie Ringen’ staat voor wonen, zorg en welzijn in de 21ste eeuw**

**Lex Roseboom** Voorzitter raad van bestuur AxionContinu

# **‘Bij ons kan het; bij hun kan het ook’**

---

**‘Wij geloven in de ja-cultuur. Ons credo is: ‘Bij ons kan het’. Dat is goed voor onze ongeveer 1.200 cliënten. En ook voor de 1.700 medewerkers.’ Dat zegt Lex Roseboom, voorzitter van de raad van bestuur van zorgorganisatie AxionContinu. Met deze zorgorganisatie en collega organisatie Reinaerde ontwikkelt Bo-Ex het bijzondere project de Drie Ringen in Leidsche Rijn.**

# DRIE RINGEN

In de Drie Ringen wonen straks in 75 appartementen senioren met een beperkte of uitgebreide zorgvraag en mensen die behoefte hebben aan beschermd wonen. Inwoners van Leidsche Rijn kunnen er bovendien terecht voor tijdelijke 24-uurs zorg en verblijf en voor zorgfaciliteiten aan huis.

De beeldvorming in de media over de ontwikkelingen in de zorg en huisvesting van ouderen is Roseboom een doorn in het oog. 'Het zou allemaal niet zo best zijn, maar dat is niet zo. Al onze vestigingen hebben het zilveren keurmerk; één zelfs het gouden keurmerk. Dat keurmerk is gebaseerd op het oordeel van de cliënten over onze dienstverlening. Dat oordeel is behoorlijk positief.'





Roseboom doet ook niet mee aan het doemdenken over de toekomst van zorg, welzijn en huisvesting van ouderen. ‘Wij maken de slag naar kleinschaligheid waarin de cliënt bepaalt welke zorg hij wil. Wij doen grootschalig wat grootschalig kan en voordelig is, zoals personeelszaken en administratie. Maar de relatie met de cliënt is persoonlijk en dus gebaat bij kleinschaligheid. Door een slimme organisatie kan dat wat kosten betreft nog wel meevallen. Wij gaan de kant op van kleine units op basis van een gedeelde leefstijl.’

In de Drie Ringen komen deze moderne ideeën samen. Roseboom: ‘Het wordt een spannend woon- en leefgebouw met een gevarieerd aanbod van grotere en kleinere appartementen, afhankelijk van de gewenste zorg. Er zal veel te beleven zijn, ook voor bezoekers. Er komt bijvoorbeeld een grand café en er zijn winkeltjes in de directe omgeving. En je kunt, mede door de luchtbrug die twee bouwdelen verbindt, een rondwandeling door het gebouw maken. Bovendien ligt de Drie Ringen vlakbij een winkelcentrum.’

Over de samenwerking met Bo-Ex is Roseboom zeer te spreken. ‘Bij Bo-Ex kom ik ons eigen credo tegen: dus bij hun kan het ook! Ze pakken de dingen daar op zoals wij het graag zien. Toen wij als toekomstig huurder bezig waren met het programma van eisen, reageerde Bo-Ex direct met onderzoek naar de mogelijkheden om aan onze wensen te voldoen. Dat werkt ronduit prettig.’

## Bo-Ex bouwt Het Tableau in Leidsche Rijn

**Wouter van der Poel** directeur gemeentelijk projectbureau

# ‘Bo-Ex maakt fraaie aanzet in Terwijde-Zuid’

---

Bo-Ex bouwt mee aan Leidsche Rijn, Nederlands grootste nieuwbouwgebied. In Terwijde-Zuid, onderdeel van Leidsche Rijn, ging in 2007 de bouw van start van Het Tableau, een project van 211 woningen. Met dit project, en een vervolg daarop van nog eens bijna 300 woningen in hetzelfde gebied, realiseert Bo-Ex hier een fors deel van haar nieuwbouwambitie. Wouter van der Poel, directeur van het gemeentelijke Projectbureau Leidsche Rijn, kijkt terug op een geslaagde samenwerking met Bo-Ex.



211

woningen



## TERWIJDE-ZUID

‘Voor het langgerekte Terwijde-Zuid is de verkaveling in hoofdlijnen door de gemeente vastgelegd’, zegt Van der Poel. ‘Belangrijke elementen zijn de behoorlijk hoge woningdichtheid en de langzaam verkeersroute die er doorheen loopt. De invulling kwam tot stand in nauw overleg met de twee ontwikkelaars, Bo-Ex en BPF. Werkend met sfeerbeelden, zorgvuldige materiaalkeuzes en verfijning van de verkaveling, is een mooi, uniform beeld ontstaan. Vooral de langzaam verkeersroute, de ‘Scenic Walk’ is een sterk punt. De rol van Bo-Ex was daarbij van groot belang; open voor suggesties, oog voor het eigen belang maar ook voor de kwaliteit van het gebied.’

Opvallend en positief vindt Van der Poel ook de nadruk die Bo-Ex legt op de wenselijkheid van bedrijvigheid en levendigheid in het toekomstige woongebied. ‘Op verzoek van Bo-Ex zijn we daar gezamenlijk naar gaan kijken. Er komen nu kleine bedrijfsjes, een kinderdagverblijf en mogelijk ook horeca. Het gebied kan zo nog meer een eigen identiteit krijgen; ik geloof zeker dat dit gaat lukken.’

Voor de bepaald niet eenvoudige driehoekige vorm van twee van de drie bouwblokken heeft Bo-Ex mooie oplossingen gevonden. 'In combinatie met de architectuur van bureau Geurts en Schultze, maakt Bo-Ex een zeer fraaie en veelbelovende eerste aanzet in Terwijde-Zuid'.

Nu de bouw van Het Tableau gestart is, verwacht Van der Poel geen vertragingen meer. In de aanloop naar de bouw deden die zich wel voor. 'Dat lag niet zozeer aan de procedures die moeten worden gevolgd. Die duren lang, maar dat weet je en daar hou je rekening mee. Het grote probleem waar Bo-Ex tegenaan liep, was de prijsvorming in de aanbestedingen. Aannemers zaten met hun prijzen tientallen procenten boven de budgetten. Zulke enorme overschrijdingen werk je niet in een achternamiddag weg. Het is niemands schuld dat er tijd in gaat zitten om oplossingen te vinden. Het is eerder een compliment dat uiteindelijk toch een mooie wijk gebouwd wordt.'







**THEMA'S 2007**

**364**

**22**

**63**

**81**

**211**

**2007**





## Bo-Ex in 2007

Het jaar 2007 stond voor een groot deel in het teken van landelijke ontwikkelingen die ook Bo-Ex raken. De nieuwe minister introduceerde de 40 Krachtwijken die volgens het Rijk extra aandacht en geld nodig hebben. In Utrecht zijn dit Kanalen-eiland, Overvecht, Zuilen en Ondiep. Op wijkniveau stellen de woningcorporaties samen met bewoners, andere partners en de gemeente actieplannen op die moeten leiden tot meer sociale samenhang en meer kansen voor de bewoners in deze wijken.

Bo-Ex vindt het wijkdenken een helder uitgangspunt waarvoor we ons graag inzetten. Minder helder is wie het gaat betalen. De corporatiesector heeft zelf voorstellen gedaan voor de financiering van de overheidsplannen. Alle voorstellen – zoals een Corporatie-Wijkenfonds – werden echter afgewezen. De minister wil dit nu regelen via miljoenenheffingen aan de corporaties. Daarnaast zijn de corporaties per 1 januari 2008 verplicht vennootschapsbelasting af te dragen. Al deze opgelegde maatregelen leiden tot een forse verslechtering van onze financiële positie waardoor de investeringsmogelijkheden sterk teruglopen. Bo-Ex vindt dit een onwenselijke situatie omdat onze huurders hiervan uiteindelijk de dupe worden.

‘Samen voor de stad’ is de titel voor de prestatieafspraken tot 2011 die de gemeente en de vijf Utrechtse corporaties op 21 maart officieel ondertekenden. Met deze overeenkomst willen de ondertekenaars een adequaat antwoord geven op de vraag naar betaalbare woningen. Ook is overeengekomen de komende jaren in te zetten op speciale doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Starters zijn hiervan een voorbeeld. Verder zijn afspraken gemaakt over financiering van herstructureringsprojecten.

Minder positief was dat het gemeentebestuur het aanbod van de gezamenlijke Utrechtse corporaties voor het bouwen van 1.000 extra woningen in Leidsche Rijn niet heeft geaccepteerd.

Bo-Ex zette ook in 2007 weer in op herstructurering: woningverbetering en sloop-nieuwbouw. In Overvecht – De Gagel – en in Kanaleneiland zijn hierover eind 2007 concrete afspraken met de gemeente gemaakt, terwijl de herstructurering in Rivierenwijk en Lombok ('Utrecht Vernieuwt') in voorbereiding is.

Ook was 2007 een stevig bouwjaar. Zo startte Bo-Ex met de realisatie van bijna 400 nieuwe woningen – waarvan tweederde voor de sociale huur – ruim 200 parkeerplaatsen en 630 vierkante meter bedrijfsruimten. In totaal zijn nu bijna 750 woningen in aanbouw.

Wonen en zorg bleef een belangrijk aandachtsveld. Op diverse locaties worden vaak samen met de zorgleveranciers plannen ontwikkeld voor mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben.

Al deze zaken keren terug in onze missie zoals omschreven in ons beleidsplan 2006-2010: 'Bo-Ex levert een prominente bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het wonen, het realiseren van een leefbare stad en de vrijheid van mensen om een woning te kiezen die past bij hun identiteit.'

Op 28 juni bestond Bo-Ex 100 jaar. In het kader van dit eeuwfeest hebben wij onze huurders een gratis set van zeven spaarlampen aangeboden. Verder hebben we 25 basisscholen in wijken waar we bezit hebben, een 'digitaal schoolbord' cadeau gedaan. De kinderen van vandaag kunnen immers de huurders van morgen zijn.



## Contacten met de klant

Onze klanten vormen de spil van ons werk. Onze medewerkers hebben dagelijks vele contacten met de bewoners. Vaak gebeurt dit individueel, maar we overleggen ook met officiële bewonersvertegenwoordigingen over zaken die in en om een complex spelen. Dit loopt van gewone, dagelijkse problemen tot grootschalige veranderingen voor bewoners rond renovatieprojecten en herstructurering van een buurt.

### ~ Individuele bewoners

Aan de dagelijkse contacten van Bo-Ex medewerkers met huurders en woningzoekenden stellen wij hoge kwaliteitseisen. We zijn gepast tevreden dat we in 2007 weer in het bezit bleven van het KWH-Huurlabel. Op de meeste onderdelen scoorde onze dienstverlening ruim voldoende. Aandachtspunten in 2007 waren de klachtenafhandeling en de communicatie met de huurders rond planmatig onderhoud.

De procedure rond klachten en geschillen is vanaf 2007 vernieuwd. Kern is dat de klager precies weet waar hij of zij aan toe is. Bo-Ex stuurt binnen één week een ontvangstbevestiging en een officiële schriftelijke reactie op de klacht moet binnen twee weken bij de klager binnen zijn.

De onafhankelijke Geschillenadviescommissie geeft bindende of niet-bindende adviezen aan de directie van Bo-Ex over zaken die worden behandeld. In 2007 heeft de Geschillenadviescommissie vier zaken behandeld en hierover advies uitgebracht. Van de vier adviezen zijn er twee in de vorm van een niet bindend advies en twee in de vorm van een bindend advies verstrekt. Van de verzoeken tot behandeling van de klacht is één klager in het gelijk gesteld en de overige drie klagers niet. De onderwerpen zijn, net als in de voorgaande jaren, divers.

De nieuwe brochure over klachten en geschillen verscheen in het verslagjaar en is breed verspreid onder onze huurders.

### ~ Bewonerscommissies

In 2007 waren 29 bewonerscommissie actief. Deze commissies 'dekken' 46% van ons bezit. De bewonerscommissies ontvangen een financiële bijdrage van Bo-Ex.

Minimaal één keer per jaar bespreekt Bo-Ex met deze commissies beheerzaken. Met 24 bewonerscommissies voerden wij een zogenaamde rondgang uit waarbij alle aspecten van onderhoud en beheer en van de woonomgeving aan bod komen. In 2007 zijn twee nieuwe commissies opgericht; één heeft zichzelf opgeheven en één is gestopt wegens sloop van het complex.

### ~ STOK

STOK is de overkoepelende bewonersvertegenwoordiging voor alle huurders van Bo-Ex. Met de STOK-vertegenwoordigers overleggen we over de hoofdlijnen van ons beleid en van beheer. Wederzijdse rechten en plichten staan vermeld in een Samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast zijn onze financiële bijdragen aan STOK en de bewonerscommissies formeel geregeld in een Financieringsovereenkomst. In 2007 hebben wij zes keer overlegd met STOK. Verder is overleg gevoerd met werkgroepen. Deze houden zich ieder met hun eigen beleidsterrein bezig. In het verslagjaar waren werkgroepen actief op de terreinen onderhoud, serviceonderhoud, leefbaarheid en servicekosten.



# De woningmarkt

Ook in 2007 was de vraag naar betaalbare (huur)woningen weer groter dan het aanbod. Bo-Ex blijft zich daarom hard maken voor woningproductie. Een erg kwetsbare groep zijn de starters aan wie we dan ook extra aandacht schonken.

## ~ Ons woningaanbod

Het woningaanbod bestaat uit opgeleverde nieuwbouw en woningen die door verhuizing vrijkomen. In 2007 leverden we 60 woningen op en verkochten we er 13. Onze totale woningvoorraad steeg dus licht tot 8.183 woningen. In 2007 kregen 573 woningen nieuwe huurders.

De zelfstandige wooneenheden biedt Bo-Ex veelal aan via WoningNet. Aanbieding vindt plaats via de Woningkrant en op internet. Woningzoekenden kunnen reageren met een woonbon, via internet of telefonisch.

Een klein deel van de vrijgekomen zelfstandige wooneenheden wordt niet via WoningNet aangeboden. Deze woningen zijn onder andere bestemd voor bijzonder doelgroepen of worden via woningruil opnieuw verhuurd.

Bo-Ex is in 2007 gestart met een herziening van de afspraken met WoningNet. Naar verwachting zijn deze in 2008 vernieuwd.

## ~ De vraag

Ook in 2007 bleef de vraag naar woningen onverminderd hoog. Het gemiddeld aantal reacties op een geadverteerde woning bedroeg maar liefst 102 (2006: 82). Net als vorig jaar was het hoogste aantal reacties voor een woning aan de Wittevrouwesingel, namelijk 490.

## ~ Toewijzing

Door de krapte op de woningmarkt is een goed verdelingssysteem nodig. Ons verdelingssysteem ligt vast in de Regionale Huisvestingsverordening. Mensen met een laag inkomen kunnen alleen reageren op woningen met een bepaalde maximumhuur. De toewijzing van een woning vindt plaats op basis van inschrijfduur.

De woningzoekende die voldoet aan de criteria voor een bepaalde woning én de langste inschrijfduur heeft, krijgt de woning aangeboden.

### ~ Starters

Starters hebben nog steeds erg moeilijk toegang tot de woningmarkt. Dit komt met name doordat andere, vaak oudere doelgroepen te weinig kunnen doorstromen naar andere woningen. Vaak heeft dit te maken met prijsstelling in de koopsector. Een verbetering van deze situatie vraagt bouwproductie, vooral voor starters op de woningmarkt. Daarbij moeten ook andere groepen gemakkelijker kunnen doorstromen naar woningen die meer bij hun levensfase passen. We blijven ons inzetten voor een uitgebalanceerd woningaanbod dat starters meer kansen geeft op de Utrechtse woningmarkt. Concreet voorbeeld is Max. Bo-Ex realiseert in dit project 364 woningen voor studenten en starters. Dit gebeurt samen met andere partijen en in een groter geheel van in totaal 728 woningen. Verder bouwen we in Leidsche Rijn 48 betaalbare koopappartementen voor starters.

### ~ Huur en huurbeleid

Bo-Ex heeft met collega-corporaties en de gemeente Utrecht afgesproken om een bepaalde woningvoorraad te handhaven die betaalbaar blijft voor mensen met een laag inkomen. Eind 2007 hadden 4.942 (afsprak 4.600) woningen een huur beneden € 447 per maand. 1.457 woningen (afsprak 1.400) hadden een huur tussen € 447 en € 524 per maand. Bo-Ex voldoet dus ruimschoots aan de afspraken. Door de herstructurering zal deze overmaat wel verder afnemen.

Conform het kabinetsbeleid zijn in 2007 onze huurprijzen inflatievolgend aangepast. Concreet betekende dit dat de huren per 1 juli 2007 met 1,1% stegen. Evenals voorgaande jaren hebben we overlegd met STOK over deze huurverhoging. STOK is akkoord gegaan met deze aanpassing van de huurprijs.



## Kwaliteit

Kwaliteit staat centraal in ons werk of het nu gaat om onderhoud, herstructurering of nieuwbouw. De herstructurering van de wijken en buurten blijft een enorme opgave voor de Utrechtse corporaties en voor de gemeente Utrecht. Nieuwbouw zorgt voor een kwalitatief hoogwaardige aanvulling van onze bestaande voorraad.

### ~ Onderhoud

Binnen onderhoud maken we onderscheid tussen serviceonderhoud, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Bij serviceonderhoud gaat het om herstel van defecten in of aan woningen en planmatig onderhoud garandeert de basiskwaliteit. Bij mutatieonderhoud zorgt Bo-Ex voor een woning die weer klaar is voor een nieuwe huurder. In 2007 besteedde Bo-Ex in totaal € 12,8 miljoen aan onderhoud.

Bo-Ex voert het planmatig onderhoud uit op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting en inspecties ter plaatse. Resultaat is een jaarbegroting per complex. Buitenschilderwerk en keukenvervanging zijn traditioneel grote posten op deze begrotingen.

In 2007 besteedden we € 8,7 miljoen aan planmatig onderhoud. Het verhelpen van klachten (service-onderhoud) kostte ruim € 1,6 miljoen. Aan mutatieonderhoud gaven we ruim € 0,8 miljoen uit: per mutatie was dit € 910.

### ~ Milieubeheer

Ook in 2007 stond milieubeheer hoog op onze agenda. De nadruk lag hierbij op water- en energiebesparing, het binnen- en buitenmilieu en wederom op legionella-preventie. Ter voorkoming hiervan werden collectieve kranen en waterleidingen verwijderd. Verder plaatsten we onder andere individuele digitale watermeters en energiezuinige hoogrendementsketels. Ook gebruikt Bo-Ex minder milieubelastende 'high-solid' verven bij het schilderwerk. Bo-Ex besteedt ook veel aandacht aan goede woningventilatie- en isolatie. Een uitgebalanceerde combinatie van deze twee levert een aanzienlijke energiebesparing op. In Leidsche Rijn ten slotte wordt in een aanzienlijk aantal woningen gebruik gemaakt van stadsverwarming.

## ~ Utrecht Vernieuwt

'Utrecht Vernieuwt' is de tweede fase van de langlopende en grootscheepse herstructurering die de gemeente Utrecht en de Utrechtse woningcorporaties gezamenlijk uitvoeren. Er zijn bijna 1.500 woningen van Bo-Ex bij betrokken.

Zeer omvangrijk is het project in Lombok (complex 507) waaronder 354 woningen van Bo-Ex vallen. Helaas leverde en levert grootschalige herstructurering hier veel weerstand op: veel bewoners en de bewonersfederatie willen geen sloop. Bo-Ex denkt dat sloop en vervangende nieuwbouw absoluut noodzakelijk zijn. Als voorlopige oplossing continueert Bo-Ex het normale beheer in dit complex met extra aandacht voor het onderhoud.

Ook in Lombok (complex 501) zijn we voor 59 woningen uit 1908 in samenwerking met de bewoners een renovatieplan aan het maken. We verwachten in 2008 een besluit te nemen over de definitieve aanpak.

In de Rivierenwijk zullen we rond de Noordzeestraat 76 woningen slopen voor vervangende nieuwbouw. Tweederde van de bewoners stemde hiermee in. Inmiddels hebben alle bewoners met een huurcontract voor onbepaalde tijd een andere woning aanvaard.

In de Van der Doemstraat (complex 402) in Tuinwijk-Oost heeft Bouw hulp BV in opdracht van Bo-Ex een oriënterend onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen. Ook de wensen en de klachten van de bewoners over hun woningen worden meegenomen. Bouw hulp vertaalt het geheel naar een plan met maatregelen, omlijst met een begroting. In 2008 bespreken we dit met de bewonerscommissie en de bewoners. Naar verwachting nemen we in de loop van 2008 verdere besluiten.

Voor de aanpak van 54 woningen aan de Groeneweg (complex 503) uit 1920 worden verschillende scenario's onderzocht. We verwachten dat er in 2008 voldoende over bekend is om het overleg met de bewoners te starten.

De vier woningblokjes aan de Reitdiepstraat en Jutfaseweg (complex 108) worden te zijner tijd gesloopt. Driekwart van de bewoners heeft met onze plannen ingestemd, zodat er een goede basis is voor overleg over een sociaal plan.

Doelstelling van het gebiedsplan Overvecht de Gagel is een integrale verbetering van de woonomgeving en de woningkwaliteit. Aan de Gambia-, Kwango- en Zebradreef staat renovatie op het programma. Dit moet in 2008 plaatsvinden. Verder staat sloop en vervangende nieuwbouw op de rol voor de Ivoordreef en Hanoidreef. Dit gebeurt echter pas geruime tijd later in dit langlopende herstructureringsproces, zodat Bo-Ex begin 2008 aan de Hanoidreef is gestart met groot onderhoud.

De renovatie van de 194 Gerrit Rietveld-woningen aan de Robijnhof is al in 2006 afgerond. In 2007 heeft Bo-Ex aansluitend de 16 trapportalen grondig onder handen genomen. Zo zijn er nieuwe entreepuien geplaatst. Dit werk is begin 2007 afgerond. De authentieke museumwoning aan Robijnhof 13 werd in 2007 en begin 2008 in de stijl van 1958 verbouwd. Ook is duidelijk geworden hoe en wie de woonomgeving gaan aanpakken. Bo-Ex neemt het opnieuw inrichten van de binnentuinen voor zijn rekening. Deze werkzaamheden beginnen in 2008.

Ten slotte richten we onze blik op Kanaleneiland Zuid. Hier worden onder andere de schoollocaties aangepakt. Verder is – op grond van de positionering van Kanalen-eiland op de woningmarkt – een toekomstig woningbouwprogramma opgesteld.

### ~ Nieuwbouw Leidsche Rijn

In Terwijde Zuid realiseert Bo-Ex het project 'Het Tableau' met in totaal 496 woningen. Het gaat om 240 huur- en 256 koopwoningen. Verder bouwen we op deze locatie een multifunctionele ruimte en commerciële en buurtgerichte ruimten. Hier komen diverse maatschappelijke voorzieningen die positief zijn voor de leefbaarheid. Er is in dit complex bovendien ruimte voor mensen met een lichamelijke handicap en voor mensen die begeleiding of bescherming nodig hebben. Hierover heeft Bo-Ex afspraken gemaakt met zorgleveranciers Stichting Timon, Stichting Fokus en de Stichting Beschermende Woonvormen Utrecht (SBWU). Het geheel is ontworpen door Architectenbureau Geurst en Schulze uit Den Haag, architectenbureau Theo Verburg uit Ede en Dil en Bonazzi uit Delft. De bouw is gestart in juli 2007.

Ook in juli is Bo-Ex gestart met de bouw van 63 eengezinswoningen en woonzorg-complex de 'Drie Ringen' in deelplan 't Zand. In dit complex realiseren we 51 driekamerwoningen waar AxionContinu de intramurale zorg levert. Daarnaast bouwen we zes woningen voor 24-uurs basiszorg. Ten slotte leveren we zorginstelling Reinaerde

24 woningen voor de huisvesting van senioren met een verstandelijke beperking. In deelplan Het Zand in Leidsche Rijn is Bo-Ex in juli 2007 gestart met de bouw van 63 eengezinswoningen. Van de eengezinswoningen verhuren we er tien aan SBWU voor beschermd wonen.

In 2007 is de ontwikkeling gestart voor de bouw van 114 woningen in het deelplan Grauwaart. Volgens het voorlopige ontwerp bestaat dit plan uit 70 huur- en 40 koopwoningen. De koopwoningen zijn allemaal appartementen. We overleggen nog met de gemeente binnen welke categorie deze woningen moeten vallen: betaalbaar of duurder. In het plan worden acht eengezinswoningen geschikt gemaakt voor verhuur aan SBWU.

Zorginstelling AxionContinu heeft ons gevraagd om plannen te ontwikkelen voor de bouw van drie panden, elk met een capaciteit van rond de 100 woningen. Twee locaties zijn inmiddels gevonden. Het gaat om Terwijde Oost en om Vleuterweide. Een derde locatie kan Bo-Ex niet ontwikkelen gezien afspraken met een andere corporatie. In Terwijde Oost kan een pand worden gebouwd met 124 woningen en de nodige zorgruimten. In Vleuterweide kan in combinatie met een VMBO-school een woonzorgcentrum met 75 woningen worden gerealiseerd. Bo-Ex wordt eigenaar van deze panden en verhuurt ze aan de zorginstelling. Axion-Continu heeft deze woningcapaciteit nodig ter vervanging van het verzorgingstehuis De Bijkershoek in Transwijk. Beide projecten bevinden zich nog het onderzoekstadium.

We hebben in 2007 besloten om af te zien van de 16 waterwoningen in Terwijde. De investeringskosten worden dermate hoog dat de huurprijzen voor onze doelgroepen niet meer op te brengen zouden zijn.

### ~ Overige nieuwbouw

De 22 geplande koopwoningen en een parkeergarage aan de Stieltjesstraat-Dopplershof konden ook in 2007 niet worden gebouwd. Het wachten is op het ontruimen van een aantal te slopen woningen door de gemeente. Na vele eerdere procedurele hobbels, dateert de bouwvergunning al uit 2004. Sindsdien is er een status quo.

In Transwijk ontwikkelt Bo-Ex samen met SHBU Zorgcentra een nieuw woonzorgcomplex dat het verouderde verzorgingshuis moet vervangen en past binnen de

huidige en toekomstige zorgvisie. Bo-Ex ontwikkelt en exploiteert en verhuurt het zorggedeelte van de SHBU. Het gaat om 175 levensloopbestendige woningen (huur en koop), 30 intramurale verpleeghuisbedden, 10 dagverzorgingsplaatsen, 1.500 vierkante meter commerciële ruimten en in totaal 102 parkeerplaatsen. De start van de sloop en vervangende nieuwbouw staat gepland voor 2009.

In samenwerking met Johan Matser BV en Amvest realiseert Bo-Ex in een groter geheel in Groot Winkelcentrum Overvecht ongeveer 50 sociale huurwoningen. De planontwikkeling hiervoor loopt inmiddels. Omdat eerst de commerciële ruimten in het project gerealiseerd worden, is een concrete opleverdatum voor de huurwoningen nog niet te geven.

Eind 2006 begon de bouw van drie woontorens, commerciële ruimten en een parkeergarage aan de Europalaan: project MAX. Ontwikkelaar Rabo Vastgoed realiseert hier in totaal 1000 studenten- en starterswoningen. SSHU en Bo-Ex kopen samen twee torens met in totaal 728 woningen voor studenten en starters. Bo-Ex wordt eigenaar van 364 en SSHU van de andere helft woningen. SSHU verzorgt straks het totale beheer in de gebouwen. De oplevering verwachten we medio 2009.

Aan de Jaap Edendreef in Overvecht ontwikkelen we een pand voor zorgbehoevende daklozen. De buurtbewoners hebben positief op dit initiatief gereageerd. In juli 2007 is begonnen met de bouw van dit project dat we samen met zorginstelling Centrum Vaartserijn realiseren. De oplevering vindt plaats in 2008.

Bo-Ex onderzocht samen met TNO en ruimtevaartorganisatie ESA de haalbaarheid van woningbouw met ruimtevaarttechnologie in Leidsche Rijn. Veel technologische ideeën staan echter nog in de kinderschoenen en zijn moeilijk op de markt verkrijgbaar. TNO en ESA zijn bovendien zeer terughoudend in het zelf ontwikkelen van de ideeën tot concrete bouwproducten. De maximaal 25 woningen zullen dus voorlopig niet worden gebouwd. Wel onderzoekt Bo-Ex of marktpartijen geïnteresseerd zijn in deze productontwikkeling.



## Leefbaarheid

Een aangenaam woonklimaat, veilige straten en buurten. Bo-Ex blijft zich hiervoor samen met de bewoners inzetten. Onderhoud, herstructurering en nieuwbouw dragen bij aan verbetering van de leefbaarheid. Daarnaast stimuleren wij bewoners om zich actief voor hun omgeving in te zetten. Ten slotte hanteert Bo-Ex een duidelijke lijn naar mensen die zich niet aan de regels houden.

Binnen de Wijkactieplannen trekt Bo-Ex geld uit voor adoptieprojecten. Het gaat onder andere om het inzetten van toezichthouders om woninginbraken tegen te gaan en het bestrijden van overlast door criminele jongeren en gezinnen. Hiermee is € 0,5 miljoen gemoeid.

Verder steken we uit eigen middelen ruim € 1 miljoen in sociale projecten zoals PolitieKeurmerk Veilig Wonen, cameratoezicht en intensief beheer rond onze complexen. Een aantal jaar geleden heeft Bo-Ex besloten het aantal complexbeheerders uit te breiden naar vier fte's. Deze complexbeheerders zijn een eerste aanspreekpunt voor bewoners. Zij signaleren problemen en proberen op een proactieve en positieve manier de leefbaarheid te verbeteren.

Met huurderskoepel STOK hebben we afspraken gemaakt over leefbaarheidsbudgetten. Deze bijdragen zijn bedoeld voor bewonersinitiatieven die de leefbaarheid verbeteren. Na overleg met STOK en een bewonersenquête zijn twee budgetvormen ontstaan: een klein budget van € 20 per woning en een groot budget van € 150.000. Dit laatste jaarlijkse budget is bedoeld voor het beste collectieve bewonersinitiatief dat wij voor de verbetering van leefbaarheid ontvangen. De commissie Leefbaarheidsbudgetten beoordeelt de ideeën en wijst de budgetten toe. Deze budgetten voeren we in 2008 in.

Ook onderhoud en herstructurering hebben direct invloed op de verbetering van de leefbaarheid. Goede achterpadverlichting, verzorgd buitenschilderwerk, gevelrenovatie. Allemaal hebben ze invloed op het gevoel van bewoners dat ze in een prettige, veilige buurt wonen.

De aanpak van bewoners die het niet zo nauw nemen met de regels, bleef ook in 2007 hoog op onze agenda staan. Er zijn diverse vormen van overlast. Onrechtmatige bewoning of illegale onderhuur is wellicht een wat minder zichtbare, maar dupeert wel de woningzoekenden die op reguliere wijze woonruimte proberen te vinden. We pakken deze onrechtmatige bewoning aan samen met onder andere de politie, Belastingdienst en de gemeente.

Ook illegale hennepkwekerijen tolereert Bo-Ex niet. We nemen dan ook deel aan het Utrechtse Hennepconvenant, samen met collega-corporaties, de gemeente en de politie. In het verslagjaar zijn in Utrecht 83 plantages opgerold. Hiervan bevonden zich er 17 in een corporatiewoning. Daar was geen enkele woning van Bo-Ex bij; in 2006 waren dit er nog 5. Het aantal hennepplantages in sociale huurwoningen in Utrecht is verder afgenomen. Voor ons een teken dat het convenant zijn vruchten afwerpt.

Wij nemen deel aan het project Extreme Overlast waarbij in overleg gespecialiseerde (zorg)instellingen helpen om de overlast tegen te gaan. Als dit geen resultaat overlevert, dan volgt het niet meer vrijblijvende Laatste Kans Beleid waarmee woninguitzetting kan worden voorkomen. De duidelijke aanpak van Extreme Overlast begint merkbaar resultaat op te leveren.

Met Centrum Vaartse Rijn ondersteunt Bo-Ex mensen die vanwege complexe problemen de huur structureel niet betalen en voor wie nadrukkelijk huisuitzetting dreigt. In een behoorlijk aantal gevallen is uitzetting uiteindelijk voorkomen. Het ging om een proef die eind 2007 op verzoek van de gemeente afliep. De gemeente Utrecht wil een breed gedragen beleid voor deze problematiek. In 2008 moet hierover meer duidelijk worden.



## Wonen, zorg en welzijn

Onze grootste doelgroep zijn mensen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op een betaalbare huurwoning. Dat is echter niet onze enige doelgroep. Bo-Ex zet zich ook in voor senioren, mensen die om wat voor reden dan ook zorg nodig hebben en groepen die een beroep doen op begeleiding bij wonen. Juist deze groepen – die het vaak moeilijk hebben in de stedelijke maatschappij – hebben nadrukkelijk onze aandacht.

Veelal organiseren we huisvesting voor deze bijzondere doelgroepen samen met gespecialiseerde zorgpartners waarmee we een hecht contact hebben opgebouwd. Met vijf zorgaanbieders probeert Bo-Ex een langdurige relatie aan te knopen. Er ontstaat op deze manier een uitgebalanceerd aanbod aan woon- en zorgdiensten waarvan de zorgvragende bewoners uiteindelijk voordeel hebben.

Bo-Ex heeft zo'n 500 woningen in ontwikkeling of in aanbouw waarbij wonen en zorg aan elkaar zijn gekoppeld. Zo bouwen we in Leidsche Rijn Woonzorgcomplex de 'Drie Ringen'. Hier levert zorgpartner AxionContinu intramurale zorg en deels 'zware' zorg. Voor Reinaerde realiseren we binnen ditzelfde project woningen voor de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking.

Ook in Leidsche Rijn bouwen we voor AxionContinu op twee locaties woningen en bijbehorende ruimten voor zorgbehoevende ouderen.

In Transwijk staat in opdracht van SHBU Zorgcentra een flexibel woongebouw 'op de rol' waar straks diverse vormen van ouderenzorg kunnen plaatsvinden.

Aan de Jaap Edendreef in Overvecht bouwen we voor Centrum Vaartserijn een opvang voor daklozen, veelal verslaafden vanaf 45 jaar. We leveren ook woonruimte aan Vaartserijn in het kader van 'gespikkeld wonen'. Cliënten krijgen eerst een woontrainingsprogramma en worden daarna gehuisvest in woningen dicht bij de centrale opvang.

Aan de Gansstraat bouwen we een maatschappelijk steunpunt voor Centrum Vaartserijn. Dit is dagelijks vrij toegankelijk voor cliënten voor een gesprek of een kop koffie.

Met de SBWU huisvesten we een groep cliënten die lijdt aan autisme. Dit gebeurt in Bo-Ex nieuwbouw in Leidsche Rijn. Voor deze groep realiseren we 10 zorgwoningen.

Voor de huisvesting van vluchtelingen heeft Bo-Ex in 2007 aan haar taakstelling voldaan. We huisvestten 83 mensen met een reguliere verblijfstatus. Daarnaast huisvestten we nog eens 84 vluchtelingen die volgens de generaal pardonregeling van de nieuwe regeling in Nederland mogen blijven.

Om sluiting te voorkomen hebben wij in het verslagjaar besloten tot de aankoop van Buurthuis De Jutter in de Rivierenwijk. Het buurthuis vervult een belangrijke sociale functie in de omgeving. Door bezuinigingen van de gemeente had het anders zijn deuren moeten sluiten. Het buurthuis wordt beheerd door een stichting die met onze hulp is opgericht.



## Financiën

Stabiele financiën zorgen ervoor dat Bo-Ex ambities kan verwezenlijken en plannen uit het beleidsplan kan uitvoeren.

### ~ Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2007 bedraagt € 18.2 miljoen negatief in vergelijking tot 2006 nog € 7.5 miljoen positief. Dit negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door het verlies op onze investeringen in nieuw onroerend goed, zowel huurwoningen in Terwijde Zuid en 't Zand als zorgwoningen in 't Zand en woonruimte voor dak- en thuislozen aan de Jaap Edendreef. De onrendabele investering bedraagt in 2007 bijna € 18.0 miljoen.

Een tweede verschil in resultaten tussen 2007 en 2006 wordt veroorzaakt door de waardemutatie actuele waarde en met name de rentabiliteitswaardeaanpassing. In 2006 was er nog sprake van een omvangrijke herfinanciering, waardoor een positief resultaat ontstond van € 11.8 miljoen.

De totale huuropbrengsten zijn licht gestegen (€ 1.1 miljoen) ten opzichte van 2006 en komen in het verslagjaar uit op € 37.6 miljoen. Daar staan wel tegenover hogere uitgaven voor onderhoud en bedrijfskosten van € 2.0 miljoen. Deze ontwikkeling doet zich al enkele jaren voor. De verhuuropbrengsten houden geen gelijke tred met de stijging van de exploitatiekosten. Deze laatste nemen toe door de maatschappelijke problemen en leefbaarheidproblemen die om een oplossing vragen.

De uitgaven voor onderhoud zijn ten opzichte van 2006 gestegen met € 1.0 miljoen tot € 11.9 miljoen. Een belangrijke post daarin wordt gevormd door het planmatig onderhoud. De overige bedrijfskosten nemen toe met eveneens € 1.0 miljoen.

Dit heeft met name te maken met de toename van de gemeentelijke heffingen zoals onroerendzaakbelasting en riolrechten en de hogere heffingen door het waterschap.

### ~ Continuïteit

Om onze klanten en de stad goede en betaalbare woningen en een goede dienstverlening te blijven bieden, is financiële zekerheid nodig, ook op de lange termijn. Deze zekerheid bieden we door het opbouwen en aanhouden van voldoende financiële reserve en weerstandsvermogen. Met deze reserve kunnen we eventuele tegenvallers opvangen. Verder zorgt het ervoor dat we voldoende investeringsmogelijkheden hebben.

Als graadmeter voor ons weerstandsvermogen hanteren wij de solvabiliteit. Dit is het eigen vermogen plus de voorzieningen als percentage van het balanstotaal. Hierbij volgen we de beoordeling van de solvabiliteit door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Volgens de laatst bekende CFV-toets uit 2006 ligt voor Bo-Ex de norm op 13,6% of hoger om als A-corporatie gekwalificeerd te worden. In 2007 is de solvabiliteit 26,3%, waarmee wij ruim aan de voorwaarden voldoen. Bo-Ex heeft dus een voldoende weerstandsvermogen en kan ook op langere termijn de gewenste zekerheid bieden voor de levering van goede en betaalbare woonruimte.



**Financieel gegevens  
en kengetallen**

**364**

**22**

**63**

**81**

**211**

**2007**





## Financiële gegevens en kengetallen

### ~ BALANS

ACTIVA PER	31-12-07	31-12-06
Materiële vaste activa	355,2	351,6
Financiële vaste activa	2,1	2,0
Vlottende activa	31,2	38,4
<b>TOTAAL</b>	<b>388,5</b>	<b>392,0</b>

### ~ RESULTATEN OVER

	2007	2006
Huuropbrengsten	37,6	36,5
Verkoop onroerende zaken	0,2	0,3
Mutatie onderhanden werk	7,5	0,7
Overige opbrengsten	2,8	2,7
	48,1	40,2
Uitbesteed werk/externe kosten	7,6	0,7
Onderhoudslasten	11,9	10,9
Afschrijvingen / afwaarderingen	18,1	8,9
Overige bedrijfslasten	13,7	12,7
	51,3	33,2
Bedrijfsresultaat	-3,2	7,0
Rentelasten minus rentebaten	-9,5	-11,3
Mutatie actuele waarde	-5,4	11,8
Belastingen	-0,1	0,0
<b>~ JAARRESULTAAT</b>	<b>-18,2</b>	<b>7,5</b>

Bedragen x 1 miljoen euro

PASSIVA PER	31-12-07	31-12-06
Eigen vermogen	102,1	120,3
Voorzieningen	4,8	
Langlopende schulden	270,2	253,6
Kortlopende schulden	11,4	18,1
<b>Totaal</b>	<b>388,5</b>	<b>392,0</b>
<b>~ KERNCIJFERS</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Verhuureenheden	8183	8196
Garages en bedrijfsruimten	244	244
Verkochte woningen	13	25
Goedkope woningen	2592	2604
Betaalbare woningen	4338	4322
Dure woningen	750	767
Kernvoorraad	4942	4990
Huurachterstand	2,2	2,6
Liquiditeit	2,7	2,1
Solvabiliteit	26,3	30,7
Rentabiliteit totaal vermogen	-1,8	4,9
Rentabiliteit eigen vermogen	-17,8	6,3



# Verslag van de Raad van Commissarissen

## ~ Jaarrekening

De directie heeft de jaarrekening 2007 alsmede het jaarverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag over 2007 opgesteld in overeenstemming met artikel 15 lid 3 van de statuten. Zij heeft vervolgens de jaarrekening aan de Raad van Commissarissen ter goedkeuring voorgelegd. Conform artikel 27 van het Besluit Beheer Sociale Huursector is aan de accountant, KPMG Accountants N.V., de opdracht verstrekt de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag te onderzoeken. De goedkeurende verklaring gedateerd 25 maart 2008 is opgenomen onder de overige gegevens van dit jaarverslag.

Na kennis te hebben genomen van de verklaring van de accountant besluit de Raad van Commissarissen op basis van artikel 7 lid 1 van de statuten de jaarrekening zonder voorbehoud goed te keuren.

## ~ 100-jarig bestaan

28 juni 2007 was voor Bo-Ex een bijzondere datum. Exact 100 jaar daarvoor werd de Maatschappij tot Verbetering der Volkshuisvesting 'Jaffa' opgericht en werd toelating in het kader van de Woningwet verkregen. Nadat de vennootschap al eerder werd omgezet in een stichting, werd de naam in 1991 gewijzigd in Stichting Bo-Ex '91 als gevolg van een fusie, met 'Jaffa' als fusiedrager.

Ter gelegenheid van dit jubileum heeft Bo-Ex de huurders en de gemeente Utrecht een geschenk aangeboden. Voor ieder van de huurders was dat een set van zeven spaarlampen. Ruim 3.850 huurders hebben deze set bij een bekend woonwarenhuis opgehaald. Het geschenk aan de gemeente Utrecht was het aanbod om bij 25 basisscholen, die in of in de nabijheid van het woningbezit van Bo-Ex liggen, een digitaal schoolbord te plaatsen.

Van vele huurders, schoolbesturen en -directies en leerlingen heeft Bo-Ex felicitaties en dankbetuigingen in ontvangst mogen nemen.

De Raad is er verder trots op dat de medewerkers van Bo-Ex ter gelegenheid van dit

jubiläum een (zelf te bepalen) deel van hun salaris beschikbaar hebben gesteld voor Habitat. De opbrengst is gebruikt voor de aanschaf van bouwmaterialen voor vijf huizen voor kansarme gezinnen in de Filippijnen.

### ~ Toezicht

De kerntaak van de Raad van Commissarissen is het toezicht houden op de (directie van de) organisatie. Een zeer belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de organisatie beschikt over een heldere visie en strategie die waarborgen biedt voor het realiseren van de vastgestelde maatschappelijke opgaven en het daarmee samenhangende rendement voor de samenleving. Deze visie en strategie, vastgelegd in het Beleidsplan 2006 – 2010, vormen samen met het Ondernemingsplan en de meerjarenprognose het toetsingskader voor de Raad en het uitgangspunt voor verdere operationalisering. In het Beleidsplan zijn, vanuit een visie op de maatschappelijke positie van de organisatie en gebaseerd op gesprekken met de belanghouders, naast de visie en de strategie, doelen en doelstellingen eenduidig vastgelegd. Dit wordt ondersteund door een activiteitenplan en een organisatieopzet zodat waarborgen voor de realisatie zijn ingebouwd. Door middel van een rapportagemethodiek heeft de Raad zich steeds een goed beeld kunnen vormen van de voortgang van de realisatie. Het doet de Raad dan ook genoegen dat ook in dit verslagjaar goede vorderingen zijn gemaakt en dat de realisatie goed op schema ligt. Tevens vindt aan de hand van de rapportages de discussie in de Raad plaats of en hoe eventueel moet worden bijgestuurd. In de beleidscyclus staat overigens voor het jaar 2008 een halftijdse evaluatie op de agenda.

De vastgestelde beleidsdoelstellingen zijn de vertaling van de maatschappelijke opgaven die in het werkgebied van Bo-Ex manifest zijn. Met het oog op het grote woningtekort in dit gebied is de Raad zeer te spreken over het feit dat ultimo 2007 maar liefst 741 woningen in aanbouw zijn. In 2007 is met de bouw begonnen van in totaal 377 woningen, waarvan 262 sociale huur- en 115 koopwoningen, 212 parkeerplaatsen en 630 m<sup>2</sup> bedrijfsruimten. Van deze nieuwbouwproductie is een belangrijk deel bestemd voor Wonen met Zorg te weten 129 woningen.

Deze woningen worden gerealiseerd voor diverse bijzondere doelgroepen zoals zorgbehoevende ouderen, geestelijk gehandicapte ouderen, dak- en thuisloze ouderen, zwaar lichamelijk gehandicapten en ex-psychiatrische patiënten. De zorg in deze projecten zal door vijf zorgaanbieders worden geleverd. De investering die deze nieuwe projecten met zich meebrengt bedraagt ruim 71 miljoen euro. Van dit bedrag

is, ondanks de winst op de koopwoningen, 17 miljoen euro onrendabel.

Met betrekking tot de herstructurering in wijken en buurten is in het afgelopen jaar veel aandacht uitgegaan naar de totstandkoming van de wijkactie- en gebiedsplannen voor de twee Utrechtse Krachtwijken waar Bo-Ex woningbezit heeft, namelijk Overvecht en Kanaleneiland. De Raad heeft ingestemd met het aandeel van Bo-Ex in het 'gebiedsplan De Gagel' in Overvecht en de bijdragen van Bo-Ex in de activiteiten in de 'sociale pijler' in de wijkactieplannen van Overvecht en Kanaleneiland. Het stemt de Raad dan ook tot tevredenheid dat kort voor het einde van het jaar in principe overeenstemming met het gemeentebestuur is bereikt over de inzet van Bo-Ex in deze wijken.

Naast deze wijken heeft Bo-Ex in andere wijken zoals de Rivierenwijk en Lombok nog diverse andere herstructureringsprojecten in voorbereiding. De verwachting is dat een aantal sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten in 2008 in uitvoering zal worden genomen waardoor ook de vernieuwing van deze wijken voortgang houdt. Ook bij de herstructureringsoperaties is sprake van een forse onrendabele top.

Daarnaast is in 2007 door de organisatie veel extra aandacht besteed aan het aspect leefbaarheid. Bijzonder hierbij was dat de Raad heeft ingestemd met de aankoop van buurthuis 'De Jutter' in de Rivierenwijk. Dit soort activiteiten zal in de toekomst een steeds grotere rol gaan spelen. Overigens mag hier van de Rijksoverheid verwacht worden dat zij een duidelijke principiële uitspraak doet over de positie en de rol van woningcorporaties in het kader van de leefbaarheid. Nu wordt dit te veel aan lokale omstandigheden overgelaten waardoor (onterechte) verwachtingen kunnen worden gewekt.

In de afgelopen jaren heeft Bo-Ex zijn activiteiten op het terrein van Wonen en Zorg steeds verder uitgebreid. Zowel in het beheer als bij ontwikkeling krijgt dit beleidsveld een steeds belangrijker betekenis. Dat Bo-Ex van plan is om een rol op dit terrein te blijven spelen mag wel blijken uit de weergave van de activiteiten in het kader van de nieuwbouwprojecten. Daarnaast zijn er nog meer activiteiten bij de nieuwbouwontwikkeling en de herstructurering in voorbereiding.

De Raad stelt zich op het standpunt dat Bo-Ex met de hiervoor genoemde inzet laat zien dat zij bereid is om de middelen waarover zij beschikt, boven het door het Centaal Fonds Volkshuisvesting (CFV) vastgestelde minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen, aan te wenden voor de maatschappelijke opgaven.

Een ander zwaar element in de toezichttaak van de Raad is de financiële risico-beheersing. Het uitgangspunt hierbij is dat de financiële continuïteit gewaarborgd moet zijn. In het Beleidsplan is dit ook in een concrete doelstelling verwoord. De organisatie dient in een voortschrijdende periode van 10 jaar steeds de A-status, zoals gedefinieerd door het CFV, te behouden. Het CFV heeft het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen berekend op 13.6% van het balanstotaal. Over de periode 2006 tot en met 2011 blijft Bo-Ex boven dit percentage. Door de actieve opstelling van Bo-Ex op het terrein van de nieuwbouw, herstructurering en leefbaarheid, en de daarmee gepaard gaande onrendabele investeringen, zakt de solvabiliteit volgens de definitie van het CFV overigens van 35% in 2006 tot 16.7% in 2011. In 2005 en 2006 is een zeer belangrijk deel van de leningenportefeuille omgezet naar laagrentende én langlopende leningen. Dit heeft geleid tot een versterking van de financiële positie en een vergroting van de mogelijkheden tot het doen van nieuwe investeringen. De mogelijkheden om leningen om te zetten zijn nu volledig benut. In 2007 zijn dan ook uitsluitend middelen aangetrokken (20 miljoen euro) om investeringen in nieuwbouwprojecten te financieren. Met betrekking tot de financierings- en beleggingsactiviteiten is gehandeld binnen de kaders die omschreven zijn in het treasurystatuut.

Gezien het belang van de automatisering voor de organisatie en de daarmee verbonden risico's is opdracht verstrekt voor een bevindingenonderzoek over de in opzet en bestaan getroffen beheersingsmaatregelen ten aanzien van de betrouwbaarheid, vertrouwelijkheid, continuïteit en controleerbaarheid van het automatiseringssysteem. De naar aanleiding van dit onderzoek gedane aanbevelingen zijn opgenomen in een plan van aanpak. De Raad heeft zich door de onderzoekers persoonlijk laten informeren. Voor 2007 kende Bo-Ex een geringe verkoopdoelstelling. De oorzaak hiervan is erin gelegen dat van het oorspronkelijke verkoopprogramma de meeste woningen inmiddels verkocht zijn.

Daarbij komt dat de koopprijzen verder zijn gestegen wat als effect heeft dat de zittende huurders nauwelijks geïnteresseerd zijn in de aankoop van hun huurwoning. De mogelijkheden tot verkoop blijven dus beperkt tot het moment dat de huurder zijn huurcontract beëindigt. Bo-Ex overweegt wel om het verkoopprogramma uit te breiden. In 2008 zal hierover een besluit genomen worden.

Bo-Ex voert inzake de huurincasso een beleid dat erop gericht is de betalingsachterstanden zoveel mogelijk te beperken. Dit om schuldenproblematiek bij de huurders te voorkomen en anders zo klein mogelijk te houden en om een zo hoog mogelijke

huuropbrengst te bewerkstelligen. Ten opzichte van het vorige jaar is het bedrag aan achterstallige huur en overige vorderingen licht gedaald. Het aantal huisuitzettingen is als gevolg van de strikte procedure met 35% teruggelopen.

### ~ Verbindingen

Bo-Ex kent een aantal verbindingen. Het toezicht van de Raad strekt zich uiteraard ook uit over het belang van Bo-Ex in deze verbindingen. Dit toezicht krijgt vorm doordat de Raad driemaal per jaar door de directie wordt geïnformeerd over de gang van zaken bij deze verbindingen en de consequenties hiervan voor het volkshuisvestelijke en financiële belang, rekening houdend met het beleid en de strategie van Bo-Ex.

Met betrekking tot de deelneming in WoningNet N.V. zijn geen bijzonderheden te vermelden. Doordat WoningNet opnieuw dividend heeft uitgekeerd mag worden geconstateerd dat de periode van aanloopverliezen hiermee volledig is afgesloten en dat de vooruitzichten goed zijn.

Ook ten aanzien van de deelname in C.V. De Witte Vrouwe waarin een aantal woningcorporaties participeren voor de huisvesting en opvang van zwerfjongeren in het pand Singelzicht hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan. Na de aanloopperiodes ligt nu een waardevolle en stabiele beheersituatie voor handen.

In de B.V. Woonwagenexploitatie is in het afgelopen jaar een belangrijke stap gezet. Doordat met ingang van 1 december 2007 een collega-corporatie het beheer van de vennootschap heeft overgenomen kan er een forse reductie van de beheerkosten gerealiseerd worden. Dit was ook één van de maatregelen om de financiële situatie bij deze vennootschap te verbeteren. Van de overige maatregelen is verkoop de belangrijkste maar deze is in de praktijk erg lastig te realiseren gezien de lage inkomens van de huurders en de zeer geringe mutatiegraad. De Raad volgt de ontwikkelingen in deze vennootschap nauwlettend.

In het najaar van 2007 hebben de Gemeente Utrecht, de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V. en Bo-Ex de vennootschap 'Wonen boven Winkels Utrecht N.V.' opgericht. Deze vennootschap heeft tot doel het wonen in de binnenstad van Utrecht te bevorderen door in de leegstaande ruimtes boven winkels, horecagelegenheden en aanverwante bedrijfsruimten (huur)woningen te (doen) realiseren. De doelstelling is om jaarlijks tenminste 20 woningen tot stand te brengen.

In 2007 heeft Bo-Ex in het kader van de Vaststellingsovereenkomst tussen de Belastingdienst en Bo-Ex er voor gekozen om een juridische scheiding aan te brengen tussen vrijgestelde en belaste activiteiten. Deze laatste activiteiten worden uitgevoerd door een dochtermaatschappij 'Bo-Ex Holding B.V.' waarvan alle aandelen in handen van Bo-Ex zijn. Deze vennootschap heeft op haar beurt weer drie dochtermaatschappijen te weten 'Bo-Ex Verhuur B.V.' voor het beheer en verhuur van verhuurobjecten, 'Bo-Ex Projectontwikkeling B.V.' voor projectontwikkelingsactiviteiten en 'Bo-Ex Dienstverlening B.V.' voor het verrichten van beheers- en onderhoudsactiviteiten. Alle aandelen van deze drie vennootschappen zijn in handen van de Holding.

De genoemde vennootschappen zijn alle eind 2007 opgericht. De besturingsstructuur is zodanig vormgegeven dat de Raad toezicht houdt op de Holding en de daaronder gehangen ondernemingen.

### ~ Vergaderingen en besluiten

In het verslagjaar is de Raad zesmaal bijeen gekomen. Dit betreffen vijf reguliere vergaderingen en één themabijeenkomst waarin gesproken is met de visitatiecommissie. De visitatie vindt plaats in het kader van de Governancecode.

De reguliere vergaderingen zijn tevens bijgewoond door de directie en in het merendeel zijn ook leden van het Managementteam aanwezig geweest. De behandeling van de jaarrekening 2006 heeft plaatsgevonden in aanwezigheid van de accountant.

Bij de reguliere vergaderingen van de Raad worden voorstellen door de directie gedaan binnen het hiervoor omschreven toetsingskader van beleidsplan, ondernemingsplan en meerjarenprognose. Hierbij zijn onder andere besluiten genomen over: de Vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst, het jaarverslag 2006, de Aedescode, de Governancecode, de inzet in de twee Krachtwijken Kanaleneiland en Overvecht, de opdracht aan de visitatiecommissie, het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling, het reglement van de Raad van Commissarissen, een statutenwijziging, de oprichting van een holdingstructuur met diverse vennootschappen, de deelname in Wonen boven winkels Utrecht N.V., de benoeming van twee nieuwe commissarissen, investeringen in vier nieuwbouwplannen, het Ondernemingsplan 2008 en de meerjarenprognose 2008 – 2017.

Daarnaast zijn vele andere onderwerpen aan de orde gekomen. De ontwikkelingen in

de sector zijn door de Raad met grote belangstelling en kritisch vermogen gevolgd en besproken, van 'Het antwoord aan de samenleving' tot de wijkaanpak van de 'Krachtwijken' en de invoering van de integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. De Raad is overigens uitermate ontstemd over de invoering van deze belastingplicht. Hij acht dit volledig in strijd met de aard en kenmerken van de woningcorporatie als maatschappelijke onderneming. Hij staat er dan ook volledig achter dat brancheorganisatie Aedes dit met alle mogelijke middelen zal bestrijden. Daarbij betreurt de Raad het ten zeerste dat, indien tóch deze belasting betaald moet worden, de opbrengst ervan vloeit naar de algemene middelen van de Rijksoverheid en niet ingezet wordt voor de Volkshuisvesting en de aanpak van achterstandswijken. Het op deze wijze afromen van middelen bij woningcorporaties zal uiteindelijk leiden tot een kwalitatief slechter woningbezit met minder investeringen in nieuwbouw en renovatie. En dit kan en mag niet de bedoeling zijn.

Als vertegenwoordiger van de Raad heeft de voorzitter twee Overlegvergaderingen met de Ondernemingsraad bijgewoond. Dit is een onderdeel van de werkgeversrol van de Raad. Een ander onderdeel vormt het beoordelingsgesprek dat door de voorzitter, namens de Raad, met de directie is gevoerd. De prestatie-indicatoren voor de directie zijn in de Raad vastgesteld. Deze indicatoren vormen de grondslag voor de beoordeling van het functioneren van de directie. Al eerder heeft de Raad besloten om geen prestatiebeloning voor de directie in te voeren. Verder heeft de voorzitter van de Raad periodiek overleg met de directie over de algemene gang van zaken binnen de organisatie en de externe ontwikkelingen.

Voor de selectie en het benoemen van een nieuwe accountant (binnen het accountantskantoor) is een selectiecommissie samengesteld. Voor het overige kent de Raad geen audit- en remuneratiecommissie of overige commissies voor specifieke onderwerpen. De twee leden van de Raad die door de bewonersorganisatie STOK zijn voorgedragen hebben één tot twee maal per jaar een informeel overleg met de STOK. Zo nu en dan wonen zij als gast de Algemene Ledenvergadering van de STOK bij voor kennismaking en contact met de bewonerscommissies. De onafhankelijkheid van de leden van de Raad gebiedt dat zij zonder last of ruggespraak in de Raad zitting hebben.

Met het oog op de dienstverlening van Bo-Ex aan de bewoners is de Raad verheugd dat in 2007 opnieuw het KWH-Huurlabel is behaald.

## ~ Governance

Met ingang van het jaar 2007 is een nieuwe branchecode van toepassing. Alle woningcorporaties die lid zijn van Aedes dienen deze te onderschrijven. Een zeer belangrijk onderdeel hiervan is de Governancecode. De Raad heeft besloten om deze codes te onderschrijven en ze derhalve mede als basis voor de governance te gebruiken. Voor de Governancecode geldt het principe van 'pas toe of leg uit'. De Raad kan zich verenigen met het merendeel van de regels. Slechts op enkele punten is de Raad een andere mening toegedaan. Ook heeft de Raad besloten om het Reglement van de Raad aan te passen, voor zover van toepassing, op de Governancecode.

In de Governancecode is opgenomen dat een woningcorporatie zich één keer per vier jaar laat visiteren. Hierbij wordt een gestructureerd oordeel gekregen over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren. De Raad heeft gezamenlijk met de directie besloten opdracht te geven tot een onafhankelijke en gezaghebbende visitatie die voldoet aan de criteria van de Aedescode.

De visitatiecommissie is haar werk inmiddels begonnen. De uitkomsten van de visitatie worden aan het einde van het eerste kwartaal van 2008 verwacht. Deze uitkomsten worden daarna besproken in het overleg met de belanghouders en openbaar worden gemaakt.

Niet alleen voor de werkorganisatie is het van groot belang dat een hoge mate van professionaliteit aan de dag wordt gelegd. Ook voor het functioneren van de Raad is dit van grote betekenis. De Raad beschikt hierbij over een aantal instrumenten om deze professionaliteit te bevorderen. Dit zijn werving en selectie, de zelfevaluatie en scholing en opleiding.

Voor de werving en selectie van twee nieuwe leden is door de Raad een selectiecommissie benoemd. Deze commissie heeft zich, gebaseerd op de in de Raad vastgestelde profielschetsen waarbij de nadruk is komen liggen op vastgoed/bouw en financiën, gebogen over de specifieke criteria die gesteld kunnen worden aan de invulling van de vacatures. In de commissie is de wervingsprocedure vastgesteld. Gezien de eerdere ervaringen met verschillende externe wervingsbureaus en de twijfel of de meest geschikte kandidaten wel op een advertentie zullen reageren is gekozen voor coöptatie. Deze keuze is bevestigd in de Raad. De commissie heeft voor beide vacatures zeer geschikte kandidaten kunnen vinden. De heren Prof. Dr. P. van Gool en B.K.J. Groenhof zijn inmiddels door de Raad benoemd. Door hun brede maatschappelijke achtergrond en hun professionele carrière is de Raad van mening

dat zij een waardevolle aanvulling zijn voor de Raad. Er is in 2007 geen sprake geweest van herbenoemingen.

Met betrekking tot de zelfevaluatie heeft de Raad reeds eerder besloten om deze éénmaal in de twee jaar te houden waarbij dan alle aspecten aan de orde komen. Bij de behandeling van de Governancecode heeft de Raad zich hierover weer gebogen en dit besluit bevestigd.

Ten aanzien van scholing en opleiding heeft de Raad een overzicht vastgesteld van specifieke opleidingsmogelijkheden voor de leden van de Raad. Op basis van de eigen opleidingsbehoefte kan een lid zelf een gericht opleidingsprogramma samenstellen.

Naar aanleiding van de implementatie van de Governancecode heeft de Raad de directie verzocht een aangepaste integriteitscode op te stellen. Deze vernieuwde integriteitscode is inclusief een klokkenluidersregeling vastgesteld door de Raad.

De Raad hecht eraan te constateren dat hij van mening is dat elk lid van de Raad in formele zin onafhankelijk is en dat elk lid voldoet aan de criteria die hierover in de Governancecode zijn gesteld. Bij geen enkel besluit of transactie is er sprake geweest van belangenverstrengeling en/of tegenstrijdige belangen. De interne afspraken die hieromtrent zijn gemaakt zijn door alle leden nageleefd. Bij de benoemingen van de twee nieuwe commissarissen heeft de Raad stil gestaan bij de functie en nevenfuncties van de kandidaten en vastgesteld dat voldaan is aan de onafhankelijkheidscriteria uit de Governancecode.

## ~ Algemeen

Op de volgende pagina's van dit jaarverslag staan de personalia van de leden van de Raad vermeld. Tevens wordt daar conform de aanbevelingen van de commissie Izeboud de bezoldiging van de leden van de Raad en de directie weergegeven.

De medewerkers en de directie hebben zich ook in het 100<sup>ste</sup> jaar van het bestaan van Bo-Ex met overtuiging en toewijding ingezet voor de organisatie en daarmee voor de mensen waarvoor Bo-Ex haar inspanningen levert. De Raad is hen hiervoor zeer erkentelijk en vertrouwt erop dat ook in 2008 op hun inzet en betrokkenheid kan worden gerekend.

Utrecht, 25 maart 2008.

De Raad van Commissarissen.

Ir M.J.J. Bielders | voorzitter

Prof. Dr. P. van Gool

B.K.J. Groenhof

Drs J.L.A.M. Halkes

Mevrouw P.C. Tacoma

Mevrouw Drs Y. Tümer



# Personalia en bezoldiging

## RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ir M.J.J. Bielders (1942) | voorzitter | derde en laatste zittingstermijn 2004 - 2008

**Relevante nevenfuncties** Lid Raad van Commissarissen Rabobank Utrecht e.o. | voorzitter Raad van Commissarissen Schouten en Visschers Metaalwarenfabriek BV te Epe | Voorzitter Stichting Beerenkuil | Voorzitter Raad van Commissarissen Holding Universiteit Utrecht B.V. | Voorzitter Raad van Commissarissen Utrechts Medisch Centrum Participaties B.V. | Voorzitter Raad van Commissarissen Stadsverwarmingsbedrijf Purmerend B.V. | Voorzitter Stichting Leerstoel Stedelijke Dynamiek Universiteit Utrecht | Lid Raad van Toezicht Utrechts Landschap

Prof. Dr P. van Gool (1954) | lid | Eerste zittingstermijn zittingstermijn 2007 - 2011 | Hoofd vastgoed bij SPF beheer | Hoogleraar vastgoedeconomie aan de Amsterdamse School of Real Estate van | de Universiteit van Amsterdam

**Relevante nevenfuncties** Lid van de beleggingsadviescommissie van het pensioenfonds PNO Media | Voorzitter van de beleggingscommissie van de N.V. Stedenfonds | Bestuurslid van de Stichting Blinden-penning en van de Stichting Werkverschaffing | voor hulpbehoevende blinden

B.K.J. Groenhof | lid | Eerste zittingstermijn zittingstermijn 2007 - 2011 | Executive Vice President SME ad interim Rabobank Nederland (via Boer & Croon)

**Relevante nevenfuncties** Associé Boer & Croon Executive Managers B.V. te Amsterdam | Commissaris Trustus Vermogensbeheer B.V te Joure | Commissaris Ampere Fund (ABP / PGGM) | Commissaris Yellow Bear Holding B.V | Lid van de Raad van Toezicht van het Kwaliteits Instituut Gezondheidszorg Nederland | (CBO) te Utrecht | Lid van de Raad van Toezicht Ziekenhuis Boven - IJ te Amsterdam. | Diverse advies- en consultancyfuncties in het bedrijfsleven; m.n. in financiële dienstverlening en onroerend goed | Voorzitter Stichting Bedrijfsvrienden van het Centraal Museum te Utrecht | Penningmeester steunstichting Nederlands Blazers Ensemble

Drs J.L.A.M. Halkes (1943) | lid | Eerste zittingstermijn 2003 - 2007 | Benoemd op voordracht bewonersorganisatie (STOK)

**Relevante nevenfuncties** Vice-voorzitter Raad van Toezicht AntoniusMesosGroep | Lid Raad

van Toezicht Axion-Continu | Bestuurslid van Baaren Stichting | Lid Raad van Commissarissen Octopus BV

Mevrouw P.C. Tacoma (1963) | lid | Eerste zittingstermijn 2003 - 2007 | Zelfstandig adviseur CRM (Customer Relation Management) | Directeur Women on Wings  
Relevante nevenfuncties Voorzitter Stichting Raja

Mevrouw Drs Y. Tümer (1955) | lid | Eerste zittingstermijn 2006 - 2010 | Benoemd op voordracht bewonersorganisatie (STOK) | Directeur eigenaar RYT Holding BV  
Relevante nevenfuncties Lid van Raad van Commissarissen Holding Nationale Loterijen | Lid Raad van Toezicht onderwijsgroep Amarantis | Voorzitter stichting leerstoel Diversiteitsmanagement | Lid ledenraad NCD (Nederlands Centrum Directeuren en Commissarissen) tevens lid van advies | Commissies netwerken en corporate governance | Voorzitter MTNL, migranten televisie Nederland.

## DIRECTIE EN MANAGEMENT

Ir J.J.G.M. Klinkenberg (1952) | statutair directeur  
J. Timmer (1947) | vastgoed en ontwikkeling | plaatsvervangend directeur  
Drs C. M. Braan (1964) | wonen  
Drs B.W. te Dorsthorst (1951) | financiën  
Mr H. Kerlien (1962) | algemene zaken

## BEZOLDIGING RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIE

Conform de richtlijn van de commissie Izeboud volgt onderstaand een opgave van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen en de directie.

### Bezoldiging Raad van Commissarissen

Ir M.J.J. Bielders (voorzitter)	€ 9.809,- (exclusief BTW)
Prof. Dr P. van Gool	€ 5.776,-
B.K.J. Groenhof	€ 5.776,-
Drs J.L.A.M. Halkes	€ 7.701,-
Mevrouw P.C. Tacoma	€ 7.701,-
Mevrouw Drs. Y. Tümer	€ 7.701,-

De bezoldiging voor de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de bestaande bezoldiging 2006 verhoogd met de stijging van de lonen conform de CAO voor woningcorporaties.

## Bezoldiging Directie

Dit betreft Ir J.J.G.M. Klinkenberg.

Totaal vast inkomen	€ 162.699,- ( incl. fiscale bijtelling auto)
Pensioenlasten (OP, VUT, VP, AAOP, IP)	€ 32.931,-
Vergoedingen en werkgeverslasten	€ 9.124,-

In het kader van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (Wopt)

belastbaar loon	€ 148.966,- ( incl. fiscale bijtelling auto)
totale pensioenafdracht	€ 47.575,-

Er is geen sprake van een variabel inkomen. De beloning van de directie is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op basis van functioneren en de bestaande arbeidsovereenkomst.





## Colofon

Bo-Ex

Postbus 3151

3502 GD Utrecht

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

T 030 282 79 11

E [stichting@boex.nl](mailto:stichting@boex.nl)

Tekst

Soet & Blank, Dordrecht

Ontwerp

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

Fotografie

Peter Oey, Utrecht

Druk

Libertas, Bunnik

Uitgave april 2008

**364**

**22**

**63**

**81**

**211**

---