

INHOUDSOPGAVE**BLADZIJD****JAARVERSLAG 2009**

1.	Algemene gegevens	2
2.	Het jaar 2009 in vogelvlucht	3
3.	Verslag van de Raad van Commissarissen	4
4.	Jaar- en volkshuisvestingsverslag	8
4.1	Bo-Ex en haar omgeving	8
4.2	Beleidsplan 2006-2010	16
4.3	Beschikbaarheid van de voorraad	20
4.4	Markt en huur	27
4.5	Klant en bewonersparticipatie	35
4.6	Woningkwaliteit	39
4.7	Maatschappelijke investeringen en leefbaarheid	47
4.8	Financiën	57
4.9	Organisatie	64
5.	Personalialia en bezoldiging	70

JAARREKENING 2009 (niet in dit document)

6.	Jaarrekening	72
7.	Overige gegevens	101
8.	Overzicht kerngegevens	104

1. ALGEMENE GEGEVENS

Naam : Stichting Bo-Ex '91

Gevestigd : Utrecht

Kantooradres : Jan Cornelisz Maylaan 18
3526 GV Utrecht

Postadres : Postbus 3151
3502 GD Utrecht

E-mail adres : stichting@boex.nl
Website : www.boex.nl

Datum oprichting : 28 juni 1907

Koninklijk Besluit toelating : nr. 501 d.d. 25 juli 1907

Inschrijving Kamer van Koophandel en Fabrieken te Utrecht

Stichtingsregister : S 181828
Handelsregister : H 30002710

Statuten d.d. : 22 augustus 2003

2. HET JAAR 2009 IN VOGELVLUCHT

Het jaar 2009 zag er voor Bo-Ex in een aantal kernpunten als volgt uit:

- Het jaar was bovenal een zeer goed bouwjaar. Er werden maar liefst 626 woningen, één zorgcentrum met 30 wooneenheden, 102 parkeerplaatsen en 5 bedrijfsruimten opgeleverd, 168 woningen waren in aanbouw en voor circa 1.000 woningen zijn plannen in de maak.
- De nieuwbouw in Leidsche Rijn ligt op stoom. Ook in 2009 werd voor een project een investerings-beslissing genomen, te weten Grauwaart 1^e fase met 108 woningen en een investering van € 18.800.000.
- Het zorgcentrum Transwijk met 150 woningen werd aangekocht en daarna gesloopt. De bouw van het nieuwe zorgcentrum met ruim 200 woningen kan naar verwachting in 2010 starten.
- Ruim twee jaar na de totstandkoming van het concept-Gebiedsplan Overvecht-De Gagel is het plan in (licht) gewijzigde vorm vastgesteld door de gemeenteraad en de uitvoering ervan kan nu gestart worden.
- Door de gemeente Utrecht en drie woningcorporaties, waaronder Bo-Ex, is een Gebiedsplan voor Kanaleneiland-Zuid opgesteld. Na het doorlopen van de inspraakprocedure kan het plan in de eerste helft van 2010 in de gemeenteraad aan de orde komen.
- In het kader van de Uitvoeringsovereenkomst Krachtwijken 2008 - 2009 is het programma met betrekking tot zowel de sociale als de fysieke pijler uitgevoerd. Met de gemeente is een nieuw programma overeengekomen voor 2010 en 2011.
- Bij de draagvlakmeting in het complex Reitdiepstraat steunde 82% van de bewoners het sloop-nieuwbouwplan.
- Bij het project “voorkomen huisuitzettingen” dat met de gemeente is overeengekomen, is duidelijk succes geboekt. Het aantal ontruimingen werd gehalveerd en ging van 27 in 2008 naar 13 in 2009. Het aantal gerechtelijke vonnissen daalde van 70 in 2008 naar 42 in 2009.
- De verkoop van bestaande woningen is de financiële motor voor de nieuwbouw van sociale woningen. 7 woningen uit de bestaande voorraad werden verkocht en de “verkoopvijver” werd uitgebreid met een complex van 187 woningen in de wijk Lunetten.
- In het kader van energiebesparing is een experimentele HRe-ketel geplaatst. Deze CV-ketel levert niet alleen warmte maar ook elektriciteit en verlaagt daarmee de woonlasten. In 2010 zullen nog eens vijf van deze ketels worden geplaatst.

3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Jaarrekening

De directie heeft de jaarrekening 2009 alsmede het jaarverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag over 2009 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 23 maart 2010, 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.

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 en de aanvullingen en wijzigingen daarop naar aanleiding van de "halftijdse" evaluatie in 2008, vormen samen met het jaarlijkse ondernemingsplan en de meerjarenprognose het toetsingskader voor de Raad en het uitgangspunt voor verdere operationalisering. In het (bijgestelde) beleidsplan zijn vanuit 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 rapportagesystematiek heeft de Raad zich steeds een goed beeld kunnen vormen van de voortgang van de realisatie. Het doet de Raad genoeg dat deze realisatie op schema ligt.

In de beleidscyclus die Bo-Ex kent zal in 2010 een nieuw beleidsplan worden opgesteld.

De vastgestelde beleidsdoelen 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 ingenomen met het feit dat in 2009 ruim 650 woningen zijn opgeleverd, de bouw van 90 woningen is gestart en dat nog talrijke projecten in voorbereiding zijn. Van deze nieuwbouw is een belangrijk deel bestemd voor Wonen en Zorg voor zeer uiteenlopende doelgroepen. De zorg en begeleiding in deze nieuwe complexen wordt door verschillende zorgaanbieders geleverd.

Met betrekking tot de herstructurering in wijken en buurten is in het afgelopen jaar de aandacht vooral uitgegaan naar de voortgang van de uitvoering van de maatregelen die zijn vastgelegd in de wijkactieplannen. Deze maatregelen betreffen de zogenaamde "sociale pijler" en de leefbaarheid. Met het beschikbaar gestelde budget van ruim € 3,2 miljoen voor de jaren 2008 en 2009 laat Bo-Ex, volgens de Raad, duidelijk zien dat zij zich breder wil positioneren als maatschappelijke onderneming. Nu de Gemeenteraad heeft ingestemd met het Gebiedsplan Overvecht - De Gagel kan de uitvoering van de (fysieke) ingrepen een aanvang nemen. De Raad vindt dat hiermee een zeer belangrijke stap is gezet in de aanpak van deze Krachtwijk. In 2010 kan iets vergelijkbaars gebeuren met betrekking tot Kanaleneiland-Zuid. Het concept Gebiedsplan heeft inmiddels de formele inspraak doorlopen en de Gemeenteraad zal hopelijk begin 2010 zijn goedkeuring hieraan hechten. Het deed de Raad genoeg dat de draagvlakmeting voor het sloop-nieuwbouwproject aan de Reitdiepstraat in de Rivierenwijk, waarbij 82% van de bewoners instemden met dit project, zo positief is verlopen. Met de uitvoering van dit project in de komende jaren zal Bo-Ex haar zelfgeformuleerde herstructureringsopgave in de Rivierenwijk afronden.

Een ander zwaar element in de toezichttaak van de Raad is de financiële risicobeheersing. Het uitgangspunt hierbij is dat de financiële continuïteit, zoals gedefinieerd door het CFV, gewaarborgd moet zijn. In 2009 heeft het CFV aan de Raad gemeld dat hieraan is voldaan en dat het continuïteitsoordeel voor Bo-Ex in de categorie A

uitkomt. Tevens is het CFV tot de conclusie gekomen in het solvabiliteitsoordeel dat Bo-Ex voldoende solvabiliteit kent.

Het jaar 2009 legde, door de scherpe economische crisis, extra nadruk op deze toezichttaak. In iedere vergadering van de Raad is hierover intensief en diepgaand met de directie gesproken. Allereerst is naar aanleiding van de crisis reeds in het begin van 2009 door de directie een nieuwe meerjarenprognose opgesteld aan de hand van de meest recente ontwikkelingen. In deze nieuwe prognose is een aantal investeringsprojecten dat gepaard ging met een negatief resultaat en/of die bestond uit koopwoningen uitgesteld of geschrapt. Nieuwe investeringen worden nadrukkelijk gekoppeld aan de economische situatie, de ontwikkeling van de financiële positie en de beoordeling van benoemde risicofactoren. Zorgen heeft de Raad vooral over de grote en toenemende onrendabele toppen bij nieuwe investeringen. Dit heeft er in geresulteerd dat in 2009 slechts één investeringsproject in de Raad aan de orde is gekomen en waarmee is ingestemd en dat een besluit is genomen over de verkoop van 187 woningen in de wijk Lunetten. De mate waarin deze verkoop kan plaatsvinden zal tevens bepalend zijn voor nieuwe investeringsbeslissingen.

Met het oog op de economische crisis en de risico's die daarmee samenhangen is door de directie een inventarisatie gemaakt van de risicofactoren die in het bijzonder bij Bo-Ex aan de orde zijn en die dan ook nauwlettend gemonitord moeten worden. Naast de reguliere kwartaalrapportages is ieder kwartaal door de directie gerapporteerd over de benoemde risicofactoren en de ontwikkeling daarvan. Op deze wijze verkreeg de Raad een goed inzicht over mogelijke negatieve effecten op de resultaatontwikkeling. Bovendien is door de directie een zogenaamd slecht weer scenario opgesteld waarbij is uitgegaan dat een aantal serieuze risico's bewaarheid worden, waarbij vervolgens is nagegaan wat dan het effect op de financiële positie zou zijn. Dit zou een zware aanslag betekenen op de vermogenspositie, maar Bo-Ex zou niet in een financiële gevarenszone terecht komen waarbij de CFV-classificatie zou veranderen. De rapportages over de ontwikkeling van de risicofactoren worden in 2010 uiteraard voortgezet.

Door de stagnerende markt voor koopwoningen zijn in 2009 slechts 7 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Geconstateerd kan worden dat er een geringe koopbelangstelling is en dat de prijzen onder druk staan. Ondanks dit gegeven werden alle koopwoningen in het nieuwbouwproject Noordzeestraat verkocht tegen de voorgenomen verkoopprijzen.

Verbindingen

Bo-Ex kent een aantal verbindingen met andere organisaties. Het toezicht van de Raad strekt zich natuurlijk ook uit over het belang van Bo-Ex in deze verbindingen. Door de directie wordt drie maal per jaar gerapporteerd aan de Raad over de gang van zaken bij deze verbindingen en de eventuele consequenties voor Bo-Ex. Met betrekking tot de deelnemingen, uitgezonderd de B.V. Woonwagenexploitatie, kan worden geconstateerd dat er sprake is van stabiele beheersituaties waarbij geen sprake is van bijzondere risico's. Daarbij komt dat Bo-Ex slechts een (zeer) geringe deelname heeft in deze vennootschappen. De B.V. Woonwagenexploitatie heeft in 2009 weliswaar een kleiner verlies geleden maar de vooruitzichten blijven somber. Indien de verkoop van woonwagens en/of –standplaatsen niet gerealiseerd wordt, zullen de aandeelhouders in de loop van 2010 kapitaal moeten bijstorten.

Vergaderingen en besluiten

In het verslagjaar is de Raad vijf maal bijeen geweest waarvan één vergadering volledig gewijd was aan een gesprek over diverse onderwerpen met de overkoepelende bewonersorganisatie STOK. De Raad heeft dit overleg als zeer constructief en nuttig ervaren. De Raad heeft al eerder besloten om de vergadering waarin het eigen functioneren wordt geëvalueerd eens in de twee jaar te houden, hetgeen inhoudt dat de eerstkomende vergadering hierover in 2010 zal plaatsvinden. In alle vergaderingen is, zoals hiervoor reeds gemeld, bijzonder veel aandacht uitgegaan naar de economische crisis, de mogelijke gevolgen voor Bo-Ex en de (financiële) risicobeheersing.

Bij de reguliere vergaderingen van de Raad worden voorstellen gedaan door de directie binnen het hiervoor geschetste toetsingskader. Hierbij zijn onder ander besluiten genomen over het jaarverslag 2008, de bijgestelde meerjarenprognose voor de periode 2009 – 2018, de prestatie-indicatoren voor de directie, de verkoop van 187

woningen in de wijk Lunetten, goedkeuring aan deelname aan de SWRU, de investering in het nieuwbouwproject Graauwaart en het Ondernemingsplan voor 2010. Daarnaast zijn uiteraard vele andere onderwerpen aan de orde gekomen. De ontwikkelingen in de sector zijn door de Raad met grote belangstelling gevolgd en besproken. Hierbij heeft de brief van de Minister aan de Tweede Kamer inzake de voorstellen voor het woningcorporatiestelsel bijzondere aandacht gekregen. De Raad heeft zijn bedenkingen bij de afgelopen en voorgenomen ontwikkelingen en maatregelen van het Kabinet met betrekking tot de positie van de woningcorporaties. Ook de opdracht van het Kabinet aan de werkgroep Wonen om met ingrijpende bezuinigingen te komen baart de Raad grote zorgen.

Als vertegenwoordiger van de Raad heeft de voorzitter twee Overlegvergaderingen met de Ondernemingsraad bijgewoond. Dit is een onderdeel van de werkgeversrol van de Raad.

Overigens kent de Raad geen commissies voor specifieke onderwerpen zoals een audit- of remuneratiecommissie. De twee leden van de Raad die door de bewonersorganisatie STOK zijn voorgedragen hebben twee keer met het bestuur van de bewonersorganisatie STOK van gedachten gewisseld over ontwikkelingen, waarvan één keer over het strategisch onderzoek naar de maatschappelijke inzet van Bo-Ex. Zij hebben kort over dit overleg gerapporteerd aan de Raad.

Governance

Met ingang van 2007 is een nieuwe branchecode met een uitgebreide Governancecode van toepassing voor de leden van branchevereniging Aedes waaronder Bo-Ex. De Raad heeft in dat jaar besloten om deze codes te onderschrijven en derhalve mede als basis voor de governance te gebruiken. Hierbij geldt het principe "pas toe of leg uit". Op een beperkt aantal punten is de Raad een andere mening toegedaan dan is vastgelegd in de codes. In dit jaarverslag wordt hierover verslag gedaan in het hoofdstuk "Bestuurlijke organisatie".

Met ingang van 1 januari 2009 is de heer Drs. L. Markensteyn aangetreden als voorzitter van de Raad. Verder hebben zich geen wijzigingen in de samenstelling van de Raad voor gedaan en hebben er ook geen herbenoemingen plaats gevonden.

De Raad hecht er aan 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 hiervoor in de Governancecode zijn opgenomen. Bij geen enkel besluit of transactie is er sprake geweest van enige belangenverstrengeling en/of tegenstrijdige belangen. De interne afspraken die hieromtrent zijn gemaakt, zijn door alle leden nageleefd. Dit zelfde geldt ten aanzien van de directie.

Algemeen

In hoofdstuk 5 van dit jaarverslag staan de personalia van de leden van de Raad vermeld. Tevens wordt daar de bezoldiging van de leden van de Raad en de directie weergegeven.

In 2009 hebben medewerkers, management en directie zich met vakmanschap, 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 2010 op hun inzet en betrokkenheid kan worden gerekend.

Tenslotte wenst de Raad zijn erkentelijkheid uit te spreken voor de Manager Financiën die, in verband met gezondheidsredenen, aangegeven heeft afstand te doen van die functie.

Utrecht, 23 maart 2010.

De Raad van Commissarissen.

Drs. L. Markensteyn, voorzitter,

Prof. Dr. P. van Gool,

B.K.J. Groenhof,

Drs. J.L.A.M. Halkes,

Mevrouw Drs. Y. Tümer.

4. JAAR- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

4.1 Bo-Ex en haar omgeving

4.1.1 Ontwikkelingen

Landelijke ontwikkelingen

Het jaar 2009 zal in de annalen beschreven worden als een jaar waarin een wereldwijde economische crisis plaatsvond. Een recessie die in 2008 ontstond door de "kredietcrisis" en die de grootste recessie is sinds de jaren 30 van de vorige eeuw. Formeel gesproken is de recessie voorbij. De economie kromp in het derde kwartaal niet meer. Deze periode is mogelijk dus achter de rug. De prognoses wijzen op een lichte economische groei in 2010 en volgende jaren. Het producenten- en consumentenvertrouwen is echter nog negatief. Als er een economisch herstel komt, dan zal dat vooralsnog broos zijn met de mogelijkheid op een hernieuwde terugval. De gevolgen van deze crisis zullen nog jaren merkbaar zijn. Zo zal de werkloosheid in 2010 nog verder oplopen tot circa 6,5% van de beroepsbevolking volgens de verwachting van het CPB.

De aanpak van het kabinet is erop gericht geweest de acute en grote gevolgen van de economische crisis zo goed mogelijk op te vangen, de lasten eerlijk te verdelen en het herstelvermogen van de economie te versterken. Met onder andere gerichte stimuleringsmaatregelen van 6 miljard euro voor de jaren 2009 en 2010 wil het kabinet de economie een impuls geven. Ook voor woningbouw zijn dergelijke maatregelen opgezet die investeringen in nieuwbouw en energiebesparing bevorderen.

Tegelijk wordt gewerkt aan het noodzakelijke herstel van de economie en de overheidsfinanciën op de lange termijn. Hiertoe start het kabinet in 2010, in het kader van "Nederland in 2020", een serie van brede heroverwegingen. Doel hiervan is om onderbouwde keuzes mogelijk te maken door inzicht te verschaffen in besparingsopties en mogelijke gevolgen. Hiertoe zijn werkgroepen ingesteld voor de heroverwegingen op 20 beleidsthema's. Zij gaan deze thema's analyseren en alternatieven ontwikkelen voor de toekomst. Elke werkgroep dient ten minste één beleidsvariant te ontwikkelen waarbij een besparing van 20% kan worden geboekt.

Ook voor het beleidsterrein Wonen is een werkgroep opgericht. De heroverweging op dit terrein betreft het geheel aan (fiscale) subsidies, belastingen, regels en instituties rond het wonen: (ver)bouwen, (ver)kopen, (ver)huren en verhuizen. Bij de opdracht aan de werkgroep stelt het kabinet dat het in de woningmarkt niet alleen om rijksgeld gaat, maar dat er ook sprake is van een omvangrijk maatschappelijk vermogen dat wordt beheerd door woningcorporaties. In totaal leggen woonregelingen in 2010 een beslag op de collectieve middelen van circa 13 miljard euro. Nadrukkelijk wordt tevens gewezen op de impliciete waarde van de ondersteuning aan huurders via de regulering van de aanvangshuren en het gematigde huurbeleid van woningcorporaties die geschat wordt op meer dan 10 miljard euro. Ook worden schattingen gegeven van het maatschappelijk vermogen van de woningcorporaties. Deze lopen uiteen van 90 tot 380 miljard euro, afhankelijk of de woningen tegen bedrijfswaarde, in verhuurde staat of in het vrije verkeer worden gewaardeerd.

Door deze formuleringen aan de werkgroep is opnieuw duidelijk geworden dat de rijksoverheid nog steeds met bijzondere belangstelling kijkt naar de vermogens van de woningcorporaties. Aannemelijk is dat deze verder zullen worden afgeroomd. Ingrijpende maatregelen zullen natuurlijk verstrekkende gevolgen hebben voor het opereren van de woningcorporaties. De investeringscapaciteit van de woningcorporaties kan sterk onder druk komen te staan wat een grote impact zal hebben op de nieuwbouw- en renovatie-investeringen. Ook de aanpak van de Krachtwijken zal hieronder sterk kunnen lijden.

De economische crisis laat ook zijn sporen na op de woningmarkt. Door de onzekere situatie voor vele huishoudens en de terughoudendheid van de banken bij het verstrekken van hypothecaire leningen, is de vraag naar koopwoningen sterk teruggevallen en zijn de verkoopprijzen gedaald. Maar ook huurders zijn voorzichtig geworden met verhuizen. Het aantal mutaties loopt dan ook flink terug. Investeerders zoals woningcorporaties en projectontwikkelaars zijn sterk terughoudend geworden waardoor de nieuwbouw van zowel koop- als huurwoningen fors is teruggevallen.

Al deze factoren hebben een verdere stagnatie in de doorstroming tot gevolg. Door de geringe nieuwbouwproductie zal de druk op de woningmarkt in met name de Randstad verder toenemen. Het kabinet heeft bij haar aantreden het actieplan wijkaanpak gestart waarmee 40 wijken in Nederland hun achterstanden in een periode van 8 tot 10 jaar kunnen inlopen. Ook in 2009 is deze aanpak onverminderd voortgegaan. Een eerste evaluatie heeft aangetoond dat de aanpak zijn vruchten afwerpt. De leefbaarheid in deze 40 wijken is bovengemiddeld verbeterd ten opzichte van de rest van Nederland. In 2009 hebben de woningcorporaties gezamenlijk € 250 miljoen extra geïnvesteerd, dus bovenop de al lopende investeringen. De heffing bijzondere projectsteun van € 75 miljoen ten behoeve van deze wijkaanpak is in 2008 ingevoerd en in 2009 heeft uitkering van de subsidie plaatsgevonden aan de woningcorporaties die actief zijn in de 40 wijken. Over deze bijzondere projectsteun heeft het kabinet overeenstemming bereikt met Eurocommissaris mevrouw Kroes. Dit geldt overigens ook voor de overige staatssteunregelingen voor woningcorporaties. Deze overeenstemming zal met name bij de toewijzing van woningen en bij de financiering van bouwprojecten de nodige (nadelige) gevolgen hebben voor de woningcorporaties. De regeling dat sociale huurwoningen (met een huur tot € 647,- per maand) voor 90% verhuurd moeten worden aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 33.000,- kan segregatie in wijken sterk in de hand werken terwijl juist een diversiteit aan inkomens gewenst is voor de stabiliteit van wijken en buurten. Het kabinet heeft toegezegd vóór 1 april 2010 met regelgeving terzake te komen. Voor de financiering van nieuwbouw van huurwoningen boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed (bijvoorbeeld in "plinten"), zullen de woningcorporaties een beroep moeten doen op de kapitaalmarkt zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit zal niet eenvoudig zijn en leiden tot uit- en eventueel afstel van projecten.

De verhouding tussen de rijksoverheid en de woningcorporaties verliep in 2009 uitermate moeizaam en staat nog stevig onder druk. De overheid vindt dat de woningcorporaties de aanwending van hun vermogen te veel als hun exclusieve bevoegdheid beschouwen. Bovendien zijn er in de afgelopen tijd té veel incidenten voorgevallen met betrekking tot de breedte van het werkdomein, risicovolle investeringen, de integriteit van het bestuur en de kwaliteit van het intern toezicht. De woningcorporaties kunnen van hun kant niet rijmen hoe de Vennootschapsbelasting, het afschaffen van de vrijstelling voor de integratieheffing van de BTW, de heffing bijzondere projectsteun en het inflatievolgend huurbeleid zich verhouden tot het beroep om onrendabel te investeren in nieuwbouw, herstructurering en de wijkenaanpak. In zijn brief van 12 juni 2009 heeft minister Van der Laan voorstellen gedaan voor de vernieuwing van het bestel. Hiermee wil hij helderheid scheppen over de verwachtingen en de spelregels. Uit de brief komt duidelijk naar voren dat de minister veel meer mogelijkheden wil hebben om de woningcorporaties aan te sturen en dat de woningcorporaties te maken zullen krijgen met sterk uitgebreide regelgeving waarmee de (administratieve) lastendruk alleen nog maar zwaarder wordt. In 2010 zouden de voorgestelde wijzigingen verder uitgewerkt worden waarna de gewijzigde Woningwet per 1 januari 2011 van kracht zou moeten worden. Door de val van het kabinet is dit echter zeer twijfelachtig geworden.

Lokale ontwikkelingen

Reeds in 2008 is overeenstemming bereikt tussen de Utrechtse woningcorporaties, waaronder Bo-Ex, en de gemeente over de inzet in de vier Utrechtse Krachtwijken en is deze onder andere vastgelegd in wijkactieplannen en een Uitvoeringsovereenkomst. Dit gold voor zowel de sociale als de fysieke inzet. Basis uitgangspunt is dat de woningcorporaties in een periode van 10 jaar, te beginnen in 2008, gezamenlijk € 215 miljoen additioneel in die wijken investeren. Het Bo-Ex aandeel hierin bedraagt € 26 miljoen. Hiervan is in 2008 en 2009 inmiddels ruim € 3 miljoen besteed. De bijdrage voor de sociale pijler was door partijen voor twee jaar overeengekomen. Eind 2009 zijn de afspraken vernieuwd voor een periode van opnieuw twee jaar. De middelen voor de fysieke pijler omvatten voor Bo-Ex vooralsnog circa de helft van de totale verplichting van € 26 miljoen. Overigens is de aanvraag van Bo-Ex voor de bijzondere projectsteun voor 2008 door het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) gehonoreerd en is de subsidie nog vóór het einde van 2009 uitgekeerd. Verder is in de laatste voortgangsrapportage Krachtwijken van gemeente en woningcorporaties geconcludeerd dat de uitvoering van het programma Krachtwijken in volle gang is.

Alle genoemde projecten zijn bijna allemaal in uitvoering; middelen voor projecten die om een of andere reden niet van de grond zijn gekomen, zijn geherprogrammeerd voor meer succesvolle projecten en de eerste resultaten beginnen zichtbaar te worden. Verder is geconcludeerd dat vooral vastgehouden moet worden aan wat nu bereikt is, dat partijen de samenhang tussen activiteiten en projecten willen verbeteren en de samenwerking tussen alle betrokkenen verder willen versterken.

Naast de wijkactieplannen hebben de gemeente en de drie betrokken woningcorporaties, waaronder Bo-Ex, hard gewerkt aan het opstellen van Gebiedsplannen voor (delen van) de Krachtwijken. Zo werd in het najaar van 2009 het Gebiedsplan voor Overvecht – De Gagel door de gemeenteraad vastgesteld nadat de woningcorporaties dit reeds eerder dat jaar hadden gedaan. Voor Kanaleneiland – Zuid hebben dezelfde partijen een concept-Gebiedsplan opgesteld dat eind 2009 voor inspraak is vrij gegeven. De verwachting is dat dit Gebiedsplan in het voorjaar van 2010 door partijen definitief kan worden vastgesteld.

Om sturing te kunnen geven aan de activiteiten op het vlak van het wonen in Utrecht is het van groot belang dat de gemeente een duidelijke visie heeft. In 2009 is door de gemeenteraad de Woonvisie 2009 – 2019 vastgesteld. Bij de totstandkoming van deze visie zijn de Utrechtse woningcorporaties nauw betrokken geweest. Dat heeft er dan ook in geresulteerd dat de woningcorporaties hebben uitgesproken achter deze visie te staan en dat zij deze als uitgangspunt zullen hanteren voor hun eigen handelen. In de Woonvisie wordt uitgesproken dat de gemeente met andere partijen, zoals woningcorporaties, door nieuwbouw, aanpassing van de bestaande voorraad en een betere verdeling van de woningen over de verschillende groepen, de grootste knelpunten, die in de visie ook benoemd zijn, wil oplossen.

In de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern wordt sinds 1995 gebouwd. Inmiddels wonen hier duizenden mensen. In het algemeen kan ook gesteld worden dat het goed gaat met dit nieuwe stadsdeel. De verwachtingen van de nieuwe bewoners zijn hooggespannen. In sommige buurten ontstaan echter samenlevingsproblemen. Deze problemen komen voornamelijk voor in buurten met concentraties van sociale huurwoningen. Sommige problemen leiden tot hoogoplopende conflicten. Door de gemeente, de twee betrokken welzijnsorganisaties en de in deze wijken actieve woningcorporaties, waaronder Bo-Ex, is een experiment afgesproken, voor de duur van twee jaar. Dit experiment moet de partijen de mogelijkheid gaan bieden om werkwijzen en instrumenten te ontwikkelen die passen bij de context van een relatief jong woongebied. Door te gaan samenwerken willen de partijen samenlevingsproblemen voorkomen en adequaat reageren op eventuele geconstateerde problemen om deze op te lossen. Ten behoeve van deze samenwerking hebben de genoemde partijen in 2009 een intentieovereenkomst getekend.

4.1.2 Samenwerking en verbindingen

Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)

De STUW is het overlegplatform van de Utrechtse woningcorporaties. De agenda van dit platform wordt in hoge mate bepaald door de onderwerpen die in Utrecht op het terrein van het wonen aan de orde zijn. Dit zijn zeker niet alleen de onderwerpen die de woningcorporaties van belang achten, maar ook de onderwerpen die door de gemeente en de overkoepelende bewonersorganisatie, de Bundeling, worden ingebracht.

De onderwerpen die hiervoor genoemd zijn onder de lokale ontwikkelingen hebben uiteraard in overwegende mate de agenda van de samenwerking in de STUW bepaald. Daarnaast zijn ook nog andere onderwerpen de revue gepasseerd. Zo is opnieuw veel aandacht uitgegaan naar de voortgang van de Prestatieafspraken en zijn tussen de woningcorporaties de afspraken over ieders aandeel aangescherpt. Met betrekking tot de slaagkansen van woningzoekenden is veel overleg geweest met de gemeente. Dit overleg heeft, na een moeizaam proces, geleid tot een nieuwe Prestatieafpraak hierover. Daarnaast hebben woningcorporaties en gemeente geconstateerd dat zij willen komen tot een nieuw stelsel van Prestatieafspraken waarin de afspraken omtrent de herstructurering (de zogenaamde “DUO-contracten”) zijn opgenomen. Om deze nieuwe afspraken voor te bereiden is een aantal werkgroepen ingesteld bestaande uit medewerkers van gemeente en woningcorporaties, dat in het voorjaar van 2010 met voorstellen zal komen. Deze voorstellen zullen pas tot besluitvorming komen na de gemeenteraadsverkiezingen en het aantreden van een nieuw college van Burgemeester en Wethouders.

De Prestatieafspraken over inbraakveiligheid heeft veel aandacht gekregen. Door gemeente en woningcorporaties is een Taskforce Veiligheid opgezet met als opdracht voorstellen te doen om het aantal inbraken terug te dringen en de voortgang van de uitvoering van maatregelen te bewaken. Hierover is ook regelmatig met de gemeente, in de persoon van de burgemeester, overlegd.

Op meer uitvoerend niveau hebben medewerkers van gemeente en woningcorporaties over talrijke onderwerpen overlegd en zijn nadere afspraken gemaakt. Belangrijke onderwerpen hierbij waren onder andere de huisvesting van "generaal pardonners en statushouders", (extreme) woonoverlast, slaagkansen, woningtoewijzing met zorg, voorkomen huisuitzetting en laatste kansbeleid.

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU)

Het Regioplatform is het overlegorgaan van de woningcorporaties die gevestigd zijn in het gebied van het Bestuur Regio Utrecht (BRU), Woerden en Wijk bij Duurstede. Met elkaar proberen zij tot gezamenlijke standpunten te komen bij onderwerpen die op het terrein van het wonen in regionaal verband spelen. Evenals in 2008 was het belangrijkste onderwerp van gesprek de aanpassing van de werkwijze en contracten voor de woonruimteverdeling in de regio Utrecht. Gekozen is om dit in de afgelopen periode aan te pakken omdat dit samen kon vallen met de omschakeling naar een nieuw automatiseringssysteem bij WoningNet, het zogenaamde "Fleximatchsysteem". Partijen (de betreffende gemeenten en woningcorporaties) zijn het over de invoering en financiering eens geworden en het systeem is dan ook op 1 juli 2009 operationeel geworden. Het uitgangspunt om deze operatie budgettair neutraal te laten verlopen is gerealiseerd. Om de samenwerking op dit terrein goed te kunnen laten verlopen hebben alle betrokken woningcorporaties de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU) opgericht.

Voor het overige zijn diverse onderwerpen aan de orde gekomen zoals de nieuwbouwproductie, de effecten van de kredietcrisis en de recessie, de woonruimteverdeling en de regionale woonvisie.

Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU)

Zoals hiervoor reeds is gesteld is deze stichting opgericht door de 26 woningcorporaties werkzaam in de regio's Utrecht West, Midden en Zuidoost. Directe aanleiding hiervoor was de nieuwe contractvorming van deze woningcorporaties met WoningNet als de leverancier van (ict-)diensten met betrekking tot de uitvoering van de woonruimteverdeling. De hechte samenwerking tussen deze woningcorporaties is geformaliseerd in deze rechtspersoon. De SWRU treedt op als centrale opdrachtgever in de richting van WoningNet en is verantwoordelijk voor alle financiën rond het gemeenschappelijke deel van de woonruimteverdeling. Het algemeen bestuur van de stichting wordt gevormd door de 26 deelnemende woningcorporaties. Dit bestuur stelt het beleid vast waaronder de begroting, het jaarplan en de jaarrekening. Het dagelijks bestuur is belast met de uitvoering van het beleid en bereidt de vergaderingen van het algemeen bestuur voor. Besluitvorming in het algemeen bestuur vindt plaats met tweederde meerderheid van stemmen om zodoende steeds een breed draagvlak te creëren. Iedere deelnemende woningcorporatie heeft overigens één stem. Op grond van artikel 7 lid 1 sub d, f en g van de statuten van Bo-Ex heeft de Raad van Commissarissen de bestuurlijke en financiële deelneming in deze rechtspersoon goedgekeurd.

WoningNet N.V.

WoningNet is een door woningcorporaties opgerichte vennootschap als dienstverlenende organisatie ten behoeve van woningcorporaties. De primaire focus ligt op de woonruimtebemiddeling en woonmarktinformatie en alle aspecten die daar bij komen kijken. In opdracht van de Utrechtse woningcorporaties geeft WoningNet onder andere voorlichting aan woningzoekenden en verricht zij de werving en selectie van de kandidaten voor leegkomende woningen.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedroeg op 1 januari 2009 € 10.755.000,- verdeeld in 900.000 gewone aandelen, elk € 11,95. Het geplaatste aandelenkapitaal was groot € 5.932.350,- verdeeld in 496.531 gewone aandelen, alle van € 11,95 nominaal. Het geplaatste kapitaal is voor 75% volgestort. In 2008 zijn 600 aandelen uitgegeven, elk 100 aandelen aan zes woningcorporaties. De uitgiftekoers bedroeg € 14,56 per aandeel. De aandelen zijn voor 75% volgestort.

Bo-Ex bezat ultimo dat boekjaar 7.146 aandelen. De dividenduitkering bedroeg € 0,90 per aandeel. De omzet over 2008 bedroeg € 15,7 miljoen. Het eigen vermogen bedroeg volgens de jaarrekening 2008 € 6.794.000,-. Door Bo-Ex zijn geen leningen of garanties verstrekt en er vindt geen inzet van personeel of bedrijfsmiddelen van Bo-Ex plaats in WoningNet. Ook is er geen bestuurlijke betrokkenheid in enigerlei vorm. Door de zeer geringe deelneming van Bo-Ex in WoningNet wordt door Bo-Ex geen specifiek beleid gevoerd om de risico's van haar deelneming zoveel mogelijk te beperken.

B.V. Woonwagenexploitatie

Reeds in 2001 hebben vier Utrechtse woningcorporaties, waaronder Bo-Ex, de woonwagens en woonwagenstandplaatsen van de gemeente Utrecht overgenomen. Ten behoeve van de exploitatie hiervan hebben zij een besloten vennootschap opgericht en het eigendom daarin ondergebracht. Deze vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 500 aandelen. Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal bedraagt € 18.000,- bestaande uit 100 aandelen, elk van € 180,- nominaal. Alle aandelen zijn uitgegeven aan deze vier woningcorporaties naar rato van hun woningbezit in de gemeente Utrecht op het moment van overname van de gemeente. Bo-Ex is ultimo 2008 in bezit van 16 aandelen. De jaaromzet in 2008 bedroeg € 429.852,-. Het eigen vermogen bedroeg volgens de jaarrekening 2008 € 1.151.772,- negatief. De omvang van de egalisatierekening bedroeg € 1.496.578,-. Het dagelijks beheer is vanaf 1 december 2007 in handen gegeven van woningcorporatie Portaal die tevens één van de aandeelhouders is. Nadat de directie van de vennootschap in eerste instantie ook was overgegaan, is in de loop van 2009 besloten om een (externe) directeur aan te trekken in een deeltijdfunctie. Door Bo-Ex zijn geen leningen of garanties verstrekt aan de vennootschap en er vindt geen inzet van personeel of bedrijfsmiddelen plaats. Er is geen bestuurlijke betrokkenheid van Bo-Ex bij deze vennootschap. De exploitatie van woonwagens en –standplaatsen is een onrendabele activiteit. Bij de overdracht aan de woningcorporaties is met de gemeente een bruidsschat overeengekomen van € 2.856.000,-. De exploitatie is tot nu toe beduidend meer verlieslatend dan bij de overdracht is verondersteld. Het exploitatieresultaat over 2008 was nihil. Dit resultaat werd mogelijk gemaakt door een exploitatiebijdrage van € 64.000,- uit de egalisatierekening. Maatregelen om tot een sluitende exploitatie te komen blijken tot nu toe onvoldoende. Met name de verkoop van woonwagens en –standplaatsen komt volstrekt niet van de grond. De bezuinigingen op onderhoud zijn eindig. Er zullen in de komende jaren vervangingsinvesteringen gedaan moeten worden in bijvoorbeeld de sanitaire ruimten op de standplaatsen. In 2010 zal dat om een investering van € 150.000,- gaan. De verwachting is dan ook dat de aandeelhouders in 2010 zullen moeten bijstorten om de vennootschap draaiende te houden. Indien de voorgenomen verkopen niet worden gerealiseerd, gaat het om een bedrag van € 238.000,- (Bo-Ex-deel: € 38.000,-). Nieuwe standplaatsen aanleggen of nieuwe huurwoonwagens plaatsen kunnen, gezien de slechte financiële situatie, niet meer plaatsvinden. In 2010 zal nadrukkelijk met de gemeente overlegd worden over de continuïteit van de vennootschap.

C.V. De Witte Vrouwe

In de STUW is door de Utrechtse woningcorporaties onderkend dat er in Utrecht sprake is van een probleem met zwerfjongeren. Om de huisvesting en opvang van zwerfjongeren te realiseren, is door zeven woningcorporaties uit Utrecht en omgeving, waaronder Bo-Ex, de C.V. De Witte Vrouwe opgericht. Deze vennootschap heeft het monumentale pand Wittevrouwenkade 1 te Utrecht aangekocht en verbouwd om zodoende de doelstelling te realiseren. SSHU (Stichting Sociale Huisvesting Utrecht) treedt op als beherend vennoot; de overige aandeelhouders als commanditaire vennoten. De totale gestorte kapitaalbreng bedraagt € 2,1 miljoen. Bo-Ex neemt hierin deel voor 7,14%, hetgeen overeenkomt met een bedrag van € 150.000,-. Dit bedrag is op de balans van Bo-Ex reeds eerder afgewaardeerd tot de lagere bedrijfswaarde van € 97.339,-. Door Bo-Ex zijn geen leningen verstrekt en er vindt ook geen inzet van personeel of middelen plaats. De jaaromzet van de vennootschap in 2008 bedroeg € 95.264,-. Het jaarresultaat was € 16.611,- negatief. Dit resultaat werd naar rato van de kapitaalbreng over de vennoten verdeeld. Het eigen vermogen bedroeg volgens de jaarrekening 2008 € 2.017.388,-.

Aangezien het pand volledig op lange termijn is verhuurd aan Stichting Singelzicht, zijn geen extra maatregelen nodig om eventuele risico's te beperken. Daarbij komt dat het pand zonder aanpassingen geschikt is voor de verhuur aan andere doelgroepen, zoals studenten. Er is geen bestuurlijke betrokkenheid van Bo-Ex bij de vennootschap.

N.V. Wonen boven Winkels Utrecht

De Utrechtse binnenstad is rijk aan prachtige, historische panden. In veel panden zijn, in het centrale winkelgebied, winkels gevestigd. Echter veel van de ruimten boven deze winkels worden niet gebruikt. Zij staan leeg of worden gebruikt als opslagruimte. Veel mogelijkheden om in de binnenstad tot een prettiger leefklimaat te komen blijven zo onbenut. Deze constatering heeft de gemeente Utrecht, de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel en Bo-Ex ertoe gebracht om in 2007 de N.V. Wonen boven Winkels Utrecht op te richten. Deze vennootschap heeft als doel het wonen in de binnenstad van Utrecht te bevorderen door boven winkels, horecagelegenheden en aanverwante bedrijfsruimten (bij voorkeur huur-)woningen te doen realiseren om zodoende een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid, de sociale veiligheid en de aantrekkelijkheid van het wonen in de binnenstad. De doelstelling is om per jaar circa 20 woningen te doen realiseren. In 2008 waren dat er 18 en in 2009 zijn 21 woningen boven winkels tot stand gekomen.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 375.000,- verdeeld in 375 aandelen van ieder € 1.000,- nominaal. Het gestorte kapitaal bedraagt € 75.000,- gelijk verdeeld over de drie aandeelhouders. Door de aandeelhouders is de directie van Bo-Ex benoemd tot directie van de vennootschap. Door Bo-Ex zijn verder geen leningen of garanties verstrekt en er vindt geen inzet van bedrijfsmiddelen plaats. Medewerkers van Bo-Ex zijn bij enkele projecten betrokken. De kosten hiervan worden in principe doorberekend aan de vennootschap zodra een project feitelijk kan worden gerealiseerd en de opdrachtgever dan bereid is deze kosten te vergoeden. Praktisch gesproken zal dit betekenen dat Bo-Ex deze (overigens beperkte) inzet niet gedekt zal krijgen en dat zij deze kosten beschouwt als bijdrage aan de leefbaarheid in de binnenstad.

Bo-Ex Holding B.V.

Met ingang van 1 januari 2006 zijn woningcorporaties belastingplichtig in het kader van de vennootschapsbelasting en met ingang van 1 januari 2008 voor al hun activiteiten dus ook voor het bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen. Om deze belastingplicht vorm te geven is door de Belastingdienst en brancheorganisatie Aedes onderhandeld. Dit heeft geresulteerd in een tweetal zogenaamde "vaststellingsovereenkomsten" dat tussen de Belastingdienst en iedere woningcorporatie kon worden gesloten. In beide gevallen heeft Bo-Ex dit gedaan.

Dit heeft erin geresulteerd dat Bo-Ex om fiscale redenen een holdingstructuur heeft opgericht. Bo-Ex heeft hiertoe een dochtermaatschappij opgericht, Bo-Ex Holding B.V. Bo-Ex bezit 100% van de aandelen. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000,- verdeeld in 100 aandelen van € 1.000,- nominaal. Het geplaatste en gestorte kapitaal bedraagt € 20.000,-. Op haar beurt kent deze holdingmaatschappij drie dochtervennootschappen waarvan alle aandelen in bezit zijn van de holding.

Deze drie dochters zijn: Bo-Ex Dienstverlening B.V., voor het verrichten van beheer- en onderhoudsactiviteiten, Bo-Ex Verhuur B.V. voor het beheer en de verhuur van verhuurobjecten en Bo-Ex Projectontwikkeling B.V. voor projectontwikkelingsactiviteiten. Elk van deze dochters kent een maatschappelijk kapitaal van € 400.000,- en een geplaatst en gestort kapitaal van € 80.000,-. Stichting Bo-Ex '91 voert de directie van Bo-Ex Holding B.V. die op haar beurt weer de directie voert bij haar dochtermaatschappijen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de volledige holdingstructuur met alle vennootschappen.

Nu de woningcorporaties integraal belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting, heeft het geen (fiscaal) nut om activiteiten in de vennootschappen onder te brengen. Alle activiteiten zijn daarom weer ondergebracht in Stichting Bo-Ex'91.

4.1.3 Prestatieoordeel van de minister

Jaarlijks geeft de minister een oordeel over het functioneren van iedere woningcorporatie. Dit oordeel wordt verwoord in een tweetal brieven, de zienswijze prestaties en de oordeelsbrief.

In de zienswijze prestaties laat de minister weten wat hij vindt van de prestaties van de woningcorporatie op het gebied van de volkshuisvesting. In deze brief gaat het over de prestaties op het gebied van nieuwbouw, stedelijke vernieuwing, bijzondere doelgroepen, energiebesparende maatregelen en governance. De oordeelsbrief heeft betrekking op de financiële positie, de naleving van wetten en regelgeving, de interne organisatie en governance.

In de brief inzake de zienswijze prestaties komt de minister tot de volgende bevindingen:

A. Nieuwbouw

De minister stelt tevreden te zijn dat Bo-Ex de woningproductie op niveau heeft weten te krijgen, al is die, volgens hem, in het afgelopen jaar (2008) aan de magere kant (85 woningen zijn opgeleverd). Hij spreekt de verwachting uit dat Bo-Ex de voorgenomen productie (656 woningen in aanbouw en circa 1.200 in voorbereiding daadwerkelijk uitvoert.

B. Stedelijke vernieuwing

Met betrekking tot dit onderwerp constateert de minister dat het programma "Utrecht Vernieuwt", dat tussen de gemeente Utrecht en de Utrechtse woningcorporaties is overeengekomen, fors achter blijft bij de voornemens. Hij adviseert Bo-Ex dringend om in de contacten met de STUW en de gemeente hieraan aandacht te besteden. Tevens spreekt de minister uit de actievere inzet van Bo-Ex op sociaal-maatschappelijk gebied te waarderen en roept hij op om samen met de lokale overheid en bewoners te blijven zoeken naar passende oplossingen.

C. Bijzondere doelgroepen

De minister stelt waardering te hebben voor de inspanningen die Bo-Ex op dit terrein heeft ontplooid.

D. Energiebesparing

De minister geeft aan tevreden te zijn over de inzet van Bo-Ex en geeft aan benieuwd te zijn naar het programma voor energiebesparing dat Bo-Ex thans ontwikkelt.

E. Governance

De minister oordeelt dat hem is gebleken uit het jaarverslag dat Bo-Ex governance belangrijk vindt. Daarnaast stelt hij ervan uit te gaan dat Bo-Ex zich uiterlijk in 2012 opnieuw laat visiteren.

In de oordeelsbrief geeft de minister de volgende oordelen en signaleringen:

A. Financiële positie

De minister komt tot het oordeel dat de voorgenomen activiteiten van Bo-Ex in de periode 2009 tot en met 2013 passend zijn bij de financiële mogelijkheden én dat Bo-Ex een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat haar voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van voorgenomen activiteiten, in financieel opzicht is gewaarborgd. Het niveau en de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij Bo-Ex gaven hem geen aanleiding om Bo-Ex te selecteren voor nader onderzoek.

B. Rechtmatigheid

De minister stelt dat hij ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving geen opmerkingen heeft.

C. Governance

Bij dit onderdeel komen de realisatie-index, integriteit en de tijdigheid en kwaliteit van de informatie aan de orde. Met betrekking tot de realisatie-index van Bo-Ex stelt de minister dat de geprognosticeerde aantallen voor een deel ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Gelet op de mate waarin verzoekt hij Bo-Ex een nadere analyse uit te voeren naar de oorzaken van het niet realiseren van een deel van de prognose.

Bij het onderdeel inzake de integriteit gaat de minister ervan uit dat het instrumentarium om integer te handelen daar waar mogelijk verbeterd wordt. Hij vertrouwt erop dat de Raad van Commissarissen hierop actief toeziet en daar waar mogelijk ook in het toezicht verbetering aanbrengt.

Met betrekking tot de tijdigheid en de kwaliteit van de informatie vindt de minister dat Bo-Ex de informatie tijdig heeft ingediend en dat in overleg met Bo-Ex aanpassingen zijn verricht in de door Bo-Ex aangeleverde gegevens.

4.1.4 Verslaglegging over verantwoordingsvelden

Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) onderscheidt ten aanzien van de werkzaamheden van de toegelaten instellingen in het kader van de Woningwet een zestal verantwoordingsvelden waarop de woningcorporaties hun inspanningen in het bijzonder moeten richten en verantwoorden. Dit zijn:

- de kwaliteit van de woongelegenheden;
- de bijdrage aan de leefbaarheid;
- wonen en zorg;
- het toewijzen, verhuren en vervreemden van woningen;
- het betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- de financiële continuïteit.

In de hierna volgende hoofdstukken doet Bo-Ex verslag over de wijze waarop zij in 2009 haar activiteiten in het kader van de verantwoordingsvelden vorm en inhoud heeft gegeven.

Tevens verklaart het bestuur van Bo-Ex dat zij de middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting. Dat betekent ook dat geen ondersteuning is gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in MG 2005-04 en MG 2008-03.

4.2 Beleidsplan 2006-2010

4.2.1 Beleidsplan

Algemeen

Eind 2005 is door de Raad van Commissarissen, op voorstel van de directie, het beleidsplan voor de periode 2006-2010 vastgesteld. In dit beleidsplan is vastgelegd waar in de komende tijd de prioriteiten van de organisatie liggen.

De aanpak was gebaseerd op de methodiek van het INK-Managementmodel. Aan de hand van dit model heeft Bo-Ex zich nogmaals scherp de vragen gesteld naar de missie, visie en strategie. De belanghouders zijn benoemd en bevroegd en de positie als maatschappelijke onderneming is bepaald. De medewerkers zijn bevroegd over de manier waarop zij in hun werk en in de organisatie staan. Een groot gedeelte van de bevindingen heeft zijn weerslag gekregen in de wijze waarop Bo-Ex haar activiteiten ontplooit. De klanten, andere belanghouders en relaties zouden dat moeten ervaren in een verhoogd kwaliteits- en serviceniveau en een grotere alertheid en betrokkenheid van Bo-Ex voor hun problemen en mogelijkheden.

Aanpak

Voordat Bo-Ex met haar belanghouders in gesprek ging, heeft zij zich eerst gebogen over haar positie als maatschappelijke onderneming. De eigen visie op deze positie is het "natuurlijke" uitgangspunt voor het handelen van de organisatie. In deze visie staat het behalen van maatschappelijk rendement centraal. Het rendement, de opbrengst van de activiteiten, dient ten goede te komen aan de maatschappij. Gesteld kan worden dat Bo-Ex niet financieel maar maatschappij gedreven is. Nu is maatschappij een wijds begrip. In eerste aanleg is daarmee de gemeenschap bedoeld in die gemeenten waar Bo-Ex actief is. Daar moeten de vruchten van de inspanningen van Bo-Ex geplukt kunnen worden. De maatschappelijke omgeving neemt in de bedrijfsvoering van Bo-Ex derhalve een zeer belangrijke plaats in.

Deze omgeving wordt gevormd door de belanghouders van de organisatie. Dit zijn immers degenen die baat (moeten) hebben bij de prestaties van Bo-Ex. Dit zijn onder andere het gemeentebestuur, politieke partijen als vertegenwoordigers van de Utrechtse burgers, de (toekomstige) bewoners en hun overkoepelende organisaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Met hen is een dialoog aangegaan om zo de behoeften, verlangens en wensen "op te halen". Uit deze inbreng heeft Bo-Ex haar maatschappelijke opgave afgeleid en vertaald in concrete doelen en doelstellingen. De belanghouders weten daardoor wat zij in de komende periode van Bo-Ex mogen verwachten. Deze werkwijze van de dialoog met de belanghouders heeft overigens een structurele plaats gekregen in de bedrijfsvoering van Bo-Ex.

Missie en doelen

Het gaat te ver om in dit jaarverslag de volledige inhoud van het beleidsplan op te nemen. Volstaan wordt met het weergeven van de missie en de doelen zodat een beeld kan worden verkregen waar in de periode 2006-2010 de speerpunten liggen.

De missie is als volgt gesteld en vormt de algemene opdracht die Bo-Ex aan zichzelf geeft:

"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".

De doelen die Bo-Ex wil bereiken zijn de volgende:

- Het toevoegen van een substantieel aantal woningen aan de woningvoorraad van Utrecht;
- Het bieden van meer keuzemogelijkheden in het kwaliteits- en voorzieningenniveau van de woning;
- Het met vastgoed ondersteunen van geselecteerde zorgaanbieders in het realiseren van hun visie op zorg;
- Het tot stand brengen van maatschappelijk gewenste wijzigingen in de woningvoorraad;

- Het bevorderen van een aangenaam woonklimaat voor bewoners in hun woonomgeving.
- Hieraan is nog een aantal doelen toegevoegd dat betrekking heeft op de interne organisatie ten aanzien van de aspecten: cultuur, imago, externe- en interne communicatie, klantgerichtheid, samenwerken en leiderschap. En ten slotte is geformuleerd dat Bo-Ex in het kader van de financiële continuïteit een financieel gezonde organisatie dient te blijven.

Halftijdse evaluatie

Het vigerende Beleidsplan is in 2006 van kracht geworden. In de beleidscyclus van Bo-Ex is opgenomen dat halverwege de looptijd een tussentijdse evaluatie plaatsvindt om zo nodig aanpassingen of aanvullingen op te nemen. De evaluatie heeft in april en mei van 2008 plaatsgevonden. Input werd gevormd door de uitkomsten van de visitatie, gesprekken met belanghouders, externe ontwikkelingen, een zelfevaluatie volgens het INK-model en de voortgang van de realisatie van het Beleidsplan.

De evaluatie heeft geleid tot een aantal nieuwe doelen en tot (lichte) aanpassing van de reeds geformuleerde doelen. Het betreft het ontwikkelen van:

- een visie op de rol op sociaal maatschappelijk terrein;
- een beleid op het investeren in maatschappelijk vastgoed;
- een beleid inzake woninggebonden energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen;
- een plan om de kwaliteit als organisatie te consolideren en te borgen.

Voortgang van de realisatie van het beleidsplan

Nadat het beleidsplan is vastgesteld is uiteraard begonnen met de realisatie van de geformuleerde doelstellingen. Ten behoeve hiervan is het beleidsplan uitgewerkt in een activiteitenplan en vindt monitoring plaats van de voortgang. Ieder kwartaal wordt de rapportage van de monitoring besproken op managementniveau en met de Raad van Commissarissen. Aangezien het beleidsplan een horizon kent van vijf jaar, is niet onmiddellijk met elke activiteit begonnen.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de realisatie op schema ligt. De meeste van de gestelde doelen lijken ultimo 2009 ook realiseerbaar.

Met betrekking tot *het toevoegen van woningen aan de voorraad* is de doelstelling geformuleerd dat eind 2010 Bo-Ex 1.875 woningen heeft gerealiseerd of in aanbouw heeft genomen, exclusief eventuele nieuwbouw in het kader van de herstructurering. Ultimo 2009 waren 804 woningen opgeleverd, 170 woningen in aanbouw en circa 1.050 woningen in ontwikkeling, in totaal circa 2.000 woningen. In 2010 zal naar verwachting de bouw starten van 315 woningen. Overigens moet vastgesteld worden dat de ontwikkeling van projecten zeer sterk bemoeilijkt wordt door de scherp gestegen bouwkosten, het huurbeleid van de rijksoverheid, de zeer stroperige procedures en sinds het najaar 2008 de kredietcrisis en de daarop volgende recessie.

Bij *het tot stand brengen van wijzigingen in de voorraad (met name herstructurering)* was er reeds in 2007 een forse tegenvaller. Een zeer omvangrijk project in de wijk Lombok, met 354 woningen, dat op het uitvoeringsprogramma van "Utrecht Vernieuwt" staat, heeft in de draagvlakmeting weliswaar een meerderheid (57%) van de bewoners achter zich gekregen, maar dat is niet genoeg om tot uitvoering te komen. Het nieuwe bestuur van de bewonersfederatie stelt zich op het standpunt dat zij absoluut geen sloop wil. Voor een haalbaar plan is dit evenwel noodzakelijk. Met deze opstelling behoort herstructurering van dit complex niet meer tot de reële mogelijkheden en is aan de bewoners meegedeeld dat het reguliere beheer zal worden gecontinueerd met extra aandacht voor het onderhoud. In 2009 stemde bij het project Reitdiepstraat 82% van de bewoners in met de voorgenomen sloop-nieuwbouw. Bij een aantal renovatieprojecten is nog geen overeenstemming bereikt door de hoge verbeterkosten en de daarmee samenhangende huurverhoging. Geconstateerd kan worden dat, gezien het bovenstaande, het oorspronkelijke programma niet gerealiseerd gaat worden.

Op de doelstelling om *vastgoed te realiseren voor zorgaanbieders* is goede voortgang geboekt. Talrijke projecten "Wonen en Zorg" zijn inmiddels gerealiseerd, in aanbouw of in ontwikkeling. De omvang hiervan belooft circa 500 woningen. Dit vindt plaats in nauwe samenwerking met een zevental zorgaanbieders. Met vijf van deze partijen probeert Bo-Ex een bredere, langdurige relatie aan te knopen die tot wederzijds belang dient. Overigens heeft de voorgenomen beleidswijziging van het kabinet met betrekking tot de financiering van zorgvastgoed er bij vele zorgaanbieders toe geleid dat zij hun vastgoedbeleid gaan herijken. De veranderingen die de overheid invoert vragen om een geheel nieuwe kijk op het zorgvastgoed en een andere manier van omgaan hiermee door de zorgaanbieders. Dit zal ook gevolgen hebben voor hun relatie met hun stakeholders zoals woningcorporaties. Eén van de zorgpartners van Bo-Ex heeft inmiddels een besluit genomen om haar vastgoed niet af te stoten en het nieuw ontwikkelen van vastgoed zelf te doen. Deze nieuwe financieringswijze zal ook tot een andere rol en positie van Bo-Ex leiden en kan sterke invloed hebben op de realisatie van de geformuleerde doelstelling.

Ten aanzien van *het bieden van meer keuzemogelijkheden* is besloten om een wooninformatiesysteem, zo mogelijk samen met de andere woningcorporaties, op te zetten. Met dit systeem wordt beoogd om aspirant huurders op een eenvoudige wijze inzicht te geven in de kwaliteit van de woning die zij ambiëren. Inmiddels is dit vormgegeven door uitgebreide informatie op de website van Bo-Ex te plaatsen. Een andere voorgenomen activiteit bij dit thema was het ontwikkelen van keuzepakketten met betrekking tot de inrichting van keukens, badkamer en toiletruimte. Dit is ondertussen gebeurd en deze keuzepakketten worden nu gehanteerd bij nieuwbouw- en renovatieprojecten en bij het uitvoeren van planmatig onderhoud. Dit overigens tot grote tevredenheid van de huurders. Een derde activiteit was het ontwikkelen van een nieuw beleid ten aanzien van de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) door huurders. Dit is afgerond in 2009.

Bij *het bevorderen van een aangenaam woonklimaat* was het de opzet om een tweetal leefbaarheidsbudgetten voor bewoners te creëren; één op complexniveau en één overkoepelend budget voor alle woningen. In nauw overleg met de bewonersorganisatie STOK zijn deze budgetten, ieder met een omvang van € 150.000,-, met ingang van 2008 tot stand gekomen. De eerste aanvragen van bewoners om een bijdrage uit één van beide budgetten zijn reeds ontvangen. Voor de beoordeling van aanvragen uit het overkoepelende budget (de zogenaamde "grote initiatieven") is een commissie in het leven geroepen. De bewoners hebben hier met vier zetels de meerderheid zodat het daarmee in principe "hun" budget is geworden. De commissie staat onder leiding van een onafhankelijke voorzitter, te weten Hans Spekman, voormalig wethouder in Utrecht en thans lid van de Tweede Kamer. Elders in het jaarverslag wordt verder verslag gedaan van de initiatieven die uit dit budget gesteund worden.

Een tweede doelstelling is het ontwikkelen en implementeren van een veiligheidsbeleid. Het concept beleid is opgesteld en eind 2009 aan de STOK ter advisering voorgelegd. Na vaststelling kan invoering in 2010 plaatsvinden.

In het kader van *het ontwikkelen van een visie op de rol op sociaal maatschappelijk terrein* heeft Bo-Ex een onderzoek gehouden onder huurders en medewerkers en de leden van de Raad van Commissarissen. Dit onderzoek gaf een bevestiging van de huidige koers: focus houden op klant en vastgoed. Een verschuiving van woondiensten naar meer maatschappelijke diensten kan aan de orde zijn, afhankelijk van de omstandigheden. Bo-Ex moet zich verder ontwikkelen van maatschappijgerichte woningcorporatie tot een meer maatschappijgedreven woningcorporatie. Een dergelijke woningcorporatie is daarbij voortdurend, zelf en in regelmatige dialoog met haar belanghouders, bezig de behoeften te inventariseren, de opgave te definiëren en de aanpak te organiseren. Ze gaat naar mensen toe, zodat ze weet wat er speelt en aanspreekbaar is voor wie haar nodig heeft. Ze kan goed luisteren, zich inleven en handelt daarna dan ook adequaat. De uitgangspunten voor de verdere beleidsontwikkeling, die in 2010 moet plaatsvinden, zijn vastgelegd en met bewonersorganisatie besproken.

Met betrekking tot *het investeren in maatschappelijk vastgoed* vloeit een aantal uitgangspunten voort uit het voorgaande punt. In 2010 zullen deze nader worden geconcretiseerd in een nog te formuleren beleidslijn. Hierin zullen dan tevens de financiële voorwaarden worden opgenomen.

Ook inzake *de woninggebonden energiebesparing* zal 2010 worden gebruikt om het beleid hieromtrent nader te formuleren. In principe is Bo-Ex bereid om het kabinetsstandpunt over te nemen en uit te werken. Met de bewonersorganisatie STOK heeft hierover reeds veel overleg plaatsgevonden. Investerings in energiebesparing zullen namelijk gedekt moeten worden uit het verhogen van de huur. Dit laatste betreft dan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Het voornemen bestaat om deze in de komende periode van 10 jaar volledig aan te pakken.

4.3 Beschikbaarheid van de voorraad

4.3.1 Kenmerken van de voorraad

Het woningaanbod van Bo-Ex bestond op 31 december 2009 uit 8.746 woningen. Dit aantal is inclusief 501 woningen aan de Cambridgelaan (Uithof), het in 2009 opgeleverde 'MAX' en woonruimte in centra voor bijzondere doelgroepen, zoals de hostels aan de Kögllaan en de Jaap Edendreef. De studenteneenheden op de Uithof worden op basis van een samenwerkingsovereenkomst beheerd door de Stichting Sociale Huisvesting Utrecht (SSHU). Hetzelfde geldt voor de nieuw opgeleverde woningen in MAX. Daadwerkelijk in beheer zijn 7.268 zelfstandige woningen en 537 onzelfstandige woningen. Daarnaast zijn er nog andere ruimten zoals garages en bedrijfsruimten in beheer.

Het bezit bestaat voor 12% uit eengezinswoningen en voor 12% uit onzelfstandige eenheden (inclusief de Uithof). Van de woningen in beheer bestaat 7% uit onzelfstandige eenheden.

Bo-Ex heeft bezit in alle wijken van Utrecht, m.u.v. Noordwest (Zuilen en Ondiep) en Vleuten-De Meern. Een relatief groot deel van het bezit ligt in Zuidwest (Kanaleneiland, Transwijk en Rivierenwijk) en Zuid (Hoograven en Lunetten).

Ten opzichte van andere corporaties is Bo-Ex relatief sterk vertegenwoordigd in Oost en West.

Buiten Utrecht bezit Bo-Ex 54 woningen in de gemeente Nieuwegein.

Klantenonderzoek

Uit het in 2009 gehouden klantonderzoek onder bewoners van Bo-Ex blijkt dat huurders positief zijn over de woning: de woning als geheel werd gewaardeerd met het rapportcijfer 7,0. In 2004 was dat nog 6,8. De verbetering tekent zich op verschillende aspecten af. Vooral de waardering voor douche en toilet steeg, van 6,1 naar 6,9. Dit mag worden toegeschreven aan het vervangen van verouderd sanitair in het planmatig onderhoud. Alleen de waardering voor warmte isolatie nam af, van 6,4 naar 6,3. Er werden in 2009 twee nieuwe aspecten voor beoordeling voorgelegd, te weten toegankelijkheid (6,7) en inbraakbeveiliging (6,3). Het voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen is een speerpunt van beleid bij planmatig onderhoud, nieuwbouw en renovaties. Verwacht mag worden dat de score op inbraakbeveiliging de komende jaren zal stijgen. Het investeren in de energiezuinigheid van de complexen heeft een grotere prioriteit gekregen. De score op warmte isolatie zou daarom bij een volgende peiling verhoogd moeten zijn.

4.3.1.1 Kernvoorraad

Afspraken over een voldoende omvang van de kernvoorraad zijn gemaakt binnen de DUO-overeenkomst (inmiddels: Utrecht Vernieuwt). Deze afspraak is gemaakt tussen de gemeente en de STUW corporaties. Vervolgens hebben de STUW-corporaties een onderlinge verdeling gemaakt. Volgens deze onderlinge verdeling heeft Bo-Ex in principe de taakstelling op zich genomen om per 1 januari 2011 4.600 woningen met een huur niet hoger dan € 465,- in haar voorraad te hebben en 1.400 woningen met een huur tussen € 465,- en € 546,- (huren prijspeil 1 juli 2009). Een overschot in het eerste segment compenseert een tekort in het tweede segment. De oude afspraak van de STUW met de gemeente Utrecht over de omvang van de kernvoorraad is door partijen in de nieuwe Prestatieafspraken Utrecht 2007 – 2010 bevestigd en verlengd.

Op 31 december 2009 had Bo-Ex 5.138 woningen in bezit met een huur tot € 465,-. Het aantal woningen tussen € 465,- en € 546,- bedroeg 1.658. Daarmee komt het aantal woningen met een huur beneden € 546,- op 6.796. Dit betekent een toename van 466 woningen in de kernvoorraad ten opzichte van 2008. De belangrijkste wijziging ligt in de oplevering van MAX, met 364 woningen. De omvang van de goedkope voorraad van Bo-Ex ligt boven de gemaakte afspraken. De omvang van de betaalbare voorraad ligt eveneens boven de gemaakte afspraken.

Momenteel wordt dus ruimschoots aan de DUO-verplichtingen voldaan. Door vooral de oplevering van MAX is de ruimte voor herstructurering flink gegroeid ten opzichte van vorige jaren. De doelstelling van behoud van voldoende goedkope woningen is dus geen beletsel voor sloop of ingrijpende renovatie.

Zelfstandige woningvoorraad Bo-Ex binnen DUO – grenzen		
	Aantal (31-12-2009)	STUW-afspraken
Goedkoop (tot € 465,- ¹)	5.159	4.600
Betaalbaar (€ 465,- tot € 546,-)	1.658	1.400
Totaal	6.817	6.000

De onzelfstandige woningen blijven vrijwel allemaal onder de € 357,37 grens. Dat is de maximum huurprijs voor jongeren van 18 t/m 22 jaar die in aanmerking willen komen voor huurtoeslag.

In lokaal/regionaal verband worden er verschillende huurprijscategorieën gehanteerd om de woningvoorraad in onder te verdelen. Volgens de DUO-criteria heeft Bo-Ex 71% van haar zelfstandige woningen in het goedkope segment en 23% in het betaalbare segment.

Volgens de huisvestingsverordening is 30% van het bezit van Bo-Ex 'afgeschermd' c.q. alleen toegankelijk voor woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het gaat dan om woningen met een huurprijs t/m € 357,37. Huishoudens met een (boven) modaal² inkomen kunnen met de nieuwe verordening in woningen vanaf € 357,37 terecht komen.

Verkoop van huurwoningen

Bo-Ex heeft het afgelopen jaar besloten de voorraad te verkopen woningen uit te breiden. De te verkopen woningen liggen in de wijken Overvecht en Kanaleneiland.

De uitbreiding van de 'verkoopvijver' dient twee doelen. Ten eerste de versterking van de financiële positie van Bo-Ex. Ten tweede moeten de verkopen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de betreffende wijken. Het is dan ook niet toevallig dat de aangewezen complexen in de Krachtwijken liggen. In Overvecht betreft het enkele gebouwen van complex 408, onder andere aan de Oranjerivierdreef. In Kanaleneiland gaat het om een gebouw aan de Livingstonelaan. In beide gevallen gaat het om gebouwen die een goede uitstraling hebben. De gebouwen in Overvecht zijn 5 jaar geleden gerenoveerd.

Sinds 1995 verkoopt Bo-Ex huurwoningen. In eerste instantie worden woningen te koop aangeboden aan de zittende huurders. Indien de zittende huurder geen belangstelling heeft, wordt de woning op de markt verkocht op het moment dat de betreffende huurder het huurcontract opzegt. Uitgangspunt voor de verkoopprijs vormt de getaxeerde waarde voor deze woning door een makelaar. De taxatie wordt opgesteld ten tijde van de opzegging van het huurcontract. Bij de verkoop van de woningen wordt gebruik gemaakt van twee verschillende makelaarskantoren.

In het verslag jaar zijn zeven woningen/appartementen verkocht en getransporteerd (2008: 8). Er zijn geen woningen verkocht aan andere dan de natuurlijke personen voor bewoning. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 204.714,-. Dit is een verhoging van € 52.776 ten opzichte van 2008. De verklaring is dat het in het algemeen woningen en appartementen betrof met een hogere verkoopprijs.

Opmerkelijk is dat er in het verslagjaar slechts één appartement in Overvecht is verkocht en de resterende zes in Lunetten.

4.3.2 Nieuwbouwontwikkelingen

Nieuwbouw bij herstructurering

¹ Incl. 42 zelfstandige woningen Uithof (SSH)

² Huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 28.475

Noordzeestraat

In 2006 hebben de bewoners ingestemd met de sloop-nieuwbouwplannen voor dit complex. In 2007 is door de gemeente Utrecht de nota van uitgangspunten voor het nieuw te bouwen project vastgesteld en kon de projectontwikkeling daadwerkelijk starten. De ontwikkeling heeft plaatsgevonden in een bouwteam waarbij ook een aannemer participeert. Het project bestaat uit 51 eengezinswoningen waarvan drie woningen voor grote gezinnen en één boven- en één benedenwoning. Verder wordt een woongebouw voor de SBWU gerealiseerd bestaande uit 27 zelfstandige wooneenheden voor cliënten van de SBWU. Naast deze wooneenheden worden de nodige ruimten gerealiseerd voor dagopvang en begeleiding.

De eenheden voor de SBWU en de drie woningen voor de grote gezinnen alsmede 13 eengezinswoningen, worden verhuurd. De overige woningen zijn verkoopwoningen die inmiddels alle verkocht zijn.

De sloop van het oude complex is medio 2008 gestart. Door vertraging in de vergunningverlening kon de bouw niet in oktober 2008 starten. De start heeft in februari 2009 plaatsgevonden. De bouw verloopt voorspoedig en conform de planning. De oplevering van de eerste woningen is gestart in december. De laatste koopwoning wordt in april 2010 opgeleverd en de laatste huurwoning in mei 2010.

Reitdiepstraat

Eind 2008 is gestart met de ontwikkeling van een nieuwbouwproject op de locatie van complex 108, aan de Reitdiepstraat. Deze planontwikkeling betreft, naast het terrein van de te slopen woningen, ook het terrein waarop momenteel nog de onderhoudsdienst van Bo-Ex is gevestigd. Voor de onderhoudsdienst wordt een nieuw pand gehuurd of gekocht.

Met de huurders is in zeer constructief overleg een sociaal plan overeengekomen. Deze overeenkomst en het stedenbouwkundig plan met een indicatie van de te realiseren woningen, is basis geweest voor de in september 2009 gehouden draagvlakmeting onder de huurders. Bij deze draagvlakmeting heeft zo'n 82% van de huurders ingestemd met de sloop van het complex. Na deze positieve uitkomst kon ook direct gestart worden met de herhuisvesting.

Met de ontwikkeling van het project dat naar verwachting zal bestaan uit 104 woningen, is inmiddels verder gegaan. Het betreft 56 koopappartementen, 37 eengezinswoningen (huur) en 11 huurappartementen ten behoeve van de SBWU. Volgens de planning kan de bouw in de tweede helft van 2011 starten

Nieuwbouw "Krachtwijken"

Overvecht

In de Krachtwijken zal Bo-Ex slechts beperkt overgaan tot sloop-nieuwbouw. Het betreft twee complexen in Overvecht, te weten Ivoordreef en Hanoidreef. De start van de uitvoering van deze projecten is gepland in 2014 respectievelijk 2018.

Naast de herstructurering van deze complexen krijgt Bo-Ex mogelijk de gelegenheid op vrijkomende locaties projecten te gaan bouwen. Hierover zijn echter nog geen concrete afspraken gemaakt met de gemeente en de andere in Overvecht actieve woningcorporaties.

In 2009 is gestart met het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Om er zeker van te zijn dat deze randvoorwaarden Bo-Ex te zijner tijd in staat stelt kwalitatief goede projecten te realiseren, is gestart met een proces waarbij Bo-Ex samen met een architect actief meedenkt bij het opstellen van deze randvoorwaarden.

50 Sociale huurwoningen in Groot Winkelcentrum Overvecht

In 2003 heeft Bo-Ex in samenwerking met Synchron B.V. en Amvest meegedaan aan de prijsvraag voor de uitbreiding en herstructurering van het Groot Winkelcentrum in Overvecht. Deze combinatie heeft de prijsvraag gewonnen. In 2004 is de combinatie gestart de randvoorwaarden met de gemeente verder uit te werken.

In 2005 is een belangrijke stap gezet bij het vaststellen van die randvoorwaarden. Overeenstemming over alle uitgangspunten met de gemeente is eind 2006 bereikt. Dit betekende dat daadwerkelijk met de planontwikkeling kon worden gestart. De deelname van Bo-Ex zal zich beperken tot de realisatie van circa 50 huurwoningen. Dit deel komt pas in een latere fase aan de orde. Eerst dienen commerciële ruimten met de nodige parkeergarages gerealiseerd te worden. Gezien de stand van zaken van die ontwikkeling is voor de ontwikkeling en de bouw van de 50 woningen nog geen reële planning te geven.

Nieuwbouw Leidsche Rijn

Terwijde Zuid

In 2000 is het overleg gestart tussen Projectbureau Leidsche Rijn en Bo-Ex over de ontwikkeling van Terwijde Zuid. Oorspronkelijk zou Bo-Ex 397 woningen realiseren, waarvan 150 koopwoningen. Daarnaast behoorde tot de opgave de realisatie van ca. 1400 m² commerciële ruimte. In de loop van het jaar 2004 is Bo-Ex ook in de gelegenheid gesteld de ontwikkeling van een strook grond die de locatie voor de 397 woningen in tweeën deelt, te ontwikkelen. Voor deze locatie wilde de gemeente eerst een prijsvraag uitschrijven. De voorstellen die door Bo-Ex zijn gedaan hebben de gemeente echter doen besluiten de prijsvraag niet te laten doorgaan.

Uiteindelijk is een plan ontwikkeld bestaande uit 496 woningen waarvan 256 koopwoningen, 240 huurwoningen, de realisatie van een multifunctionele ruimte en commerciële en buurtgerichte ruimten. Deze eenheden zijn verdeeld over zeven bouwblokken.

Voor het project zijn afspraken gemaakt met enkele zorginstellingen die door Bo-Ex zijn uitgekozen om delen van het project in te vullen.

De Stichting Timon, begeleid wonen voor jongeren, neemt 17 woningequivalenten af, bij de Stichting Fokus gaat het om 18 woningen en de Stichting Beschermende Woonvormen Utrecht (SBWU) zal 13 woningen afnemen. Het gaat bij deze zorginstellingen om sociale huurwoningen.

Bij dit project zijn drie architecten betrokken. Architectenbureau Geurst en Schulze uit Den Haag en het architectenbureau Theo Verburg uit Ede tekenden het oorspronkelijke plan. Voor de strook waarvoor een prijsvraag zou worden uitgeschreven, is het bureau Dil en Bonazzi uit Amsterdam gecontracteerd.

De start van de bouw was gepland eind 2006. In september 2006, bij de uitkomst van de aanbesteding, werd duidelijk dat de aannemingsprijzen een zeer sterke stijging hadden ondergaan. Deze uitkomst leidde tot aanpassingen en fasering van het project.

In maart 2007 is voor de blokken 1, 2 en 3 overeenstemming bereikt met een aannemer en is de bouw in juli 2007 gestart. Het betreft 211 woningen en 620 m² commerciële ruimten. De woningen zijn onder te verdelen in 96 huurwoningen en 115 koopwoningen. Eind 2008 waren 114 woningen verkocht. De laatste woning is in februari 2009 verkocht. De huurwoningen zijn in 2009 opgeleverd.

Van de koopwoningen zijn er 52 verkocht in de prijsklasse tot en met € 190.000,- vrij op naam. De gemiddelde prijs van deze 52 woningen is € 172.800,- vrij op naam. Hiermee is een goede bijdrage geleverd aan het verzoek van de gemeente om starterswoningen in deze prijsklasse te realiseren.

De bouw van de blokken 1, 2 en 3 is sterk vertraagd. Deze vertraging heeft ertoe geleid dat de kopers door een arbitrage een vergoeding van Bo-Ex eisen. Bo-Ex probeert de mogelijk te betalen vergoeding door te belasten naar de aannemer. De arbitrage zal in 2010 plaatsvinden. Verder is door diverse oorzaken, zoals nadere eisen gemeente, bouwijdoverschrijding maar niet in de laatste plaats de streefrelatie met het uitvoerend bouwbedrijf, het budget overschreden.

Met een andere aannemer is in bouwteam eind 2007 gestart met het haalbaar maken van bouwblok 4. Dit heeft geleid tot de aanpassing van een deel van dit bouwblok. Het project bestaat uit 90 huurwoningen, als volgt onder te verdelen:

- 48 huurwoningen met een maximale huurprijs van € 535,--. De oppervlakte van deze woningen varieert van 75 tot 90 m².
- 25 huurwoningen met een huurprijs boven de € 535,--. De oppervlakte van deze woningen varieert van 90 tot 117 m².
- 17 woningequivalenten voor de woongroepen van Stichting Timon (begeleid wonen voor jongeren).
- 1 eenheid ten behoeve van Stichting Fokus. Dit is een ADL-eenheid (servicepunt voor de 16 tot 20 gehandicapten die in de naastgelegen woonblokken komen te wonen).

Naast de woningen wordt 1.884 m² bedrijfsruimten gerealiseerd, als volgt onder te verdelen:

- 601 m² commerciële ruimten geschikt voor kantoor of zorgruimten.
- 479 m² zaalruimte inclusief een balkon van 44 m². De zaal is 8 meter hoog en ook te gebruiken voor voorstellingen, concerten en kerkdiensten. De zaal is voorzien van geluidsisolatie die ervoor zorgt dat deze activiteiten zonder overlast kunnen plaatsvinden.
- 804 m² ruimte die zelfstandig verhuurd kan worden of bij de zaal getrokken kan worden. Deze ruimte is verdeeld over twee verdiepingen.
- Tevens worden 24 te verhuren parkeerplaatsen op de begane grond van het pand gerealiseerd.

De Raad van Commissarissen heeft in december 2008 ingestemd met deze investering. De bouw is in mei 2009 gestart. De oplevering zal eind 2010 plaatsvinden.

De herontwikkeling van de blokken 5, 6 en 7 is in 2009 weer voorzichtig opgepakt. In 2010 wordt een keuze gemaakt uit de verschillende scenario's. Naar verwachting zal in ieder geval blok 7, bestaande uit zo'n 100 sociale huurwoningen en enkele bedrijfsruimten, verder worden uitgewerkt.

Rijnsche Maan in 't Zand, Woonzorgcomplex "De Drie Ringen"

Op verzoek van de gemeente is Bo-Ex eind 2004 gestart met een onderzoek naar de realisatie van circa 80 appartementen.

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is besloten het appartementengebouw uit te voeren als een woonzorgcomplex ten behoeve van de zorginstellingen AxionContinu en Reinaerde. Het definitief ontwerp van dit initiatief met 81 wooneenheden en ruimten voor de zorginfrastructuur was in 2006 gereed.

De bouw van dit project is in juli 2007 gestart.

In totaal worden 51 driekamerwoningen gerealiseerd waar zorg wordt geleverd door AxionContinu. Deze woningen blijven in principe bij Bo-Ex in de verhuur. De eerste verhuur van de woningen heeft plaatsgevonden aan AxionContinu. Deze zet de woningen in als herhuisvestinglocatie voor sloop-nieuwbouw van één van hun zorgcomplexen. De driekamerwoningen kunnen ook ingezet worden als zogenaamde "aanleunwoning" of als normaal te verhuren woning. Daarnaast zijn 6 kleine woningen gerealiseerd voor zware zorg. Deze woningen zijn verhuurd aan AxionContinu.

Voor Reinaerde zijn 24 kleine woningen gerealiseerd voor de huisvesting van ouder wordende cliënten met een (ernstige) fysieke en verstandelijke beperking en/of dementie.

Voor beide organisaties is op de begane grond een unit gerealiseerd met kantoorkaaitime, restaurant, dagopvang en andere ruimten voor de zorgverlening.

De oplevering van dit project heeft in januari 2009 plaatsgevonden.

Grauwaaft

In 2007 is Bo-Ex gestart met de ontwikkeling van de woningen van de eerste twee (van de drie) fases in het deelplan Grauwaaft. Deze ontwikkeling valt binnen de afspraken over de verdeling tussen de corporaties van de woningcontingenten in Leidsche Rijn. Grauwaaft grenst direct aan het in ontwikkeling zijnde nieuwe centrum van Leidsche Rijn.

Het definitief ontwerp is medio 2009 afgerond. In de eerste fase zaten zowel huur- als koopwoningen. Gezien de marktontwikkelingen zijn alle woningen in de eerste fase omgezet in huurwoningen. Dit deel bestaat nu uit 21 eengezinswoningen, 63 appartementen en 24 kleinere appartementen voor de Stichting Beschermende Woonvormen Utrecht (SBWU). In dit project worden 89 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van december 2009 ingestemd met deze investering. De inrichting van het bouwterrein is nog in 2009 gestart en daarom telt het project voor de gemeente nog mee voor de productie in dat jaar. De eerste paal voor dit project is op 1 maart 2010 door wethouder Bosch geslagen.

De tweede fase bestaat geheel uit goedkope koopappartementen, die liggen tussen luxe koopwoningen van Bouwfonds-Fortis. Ook voor dit project is het definitief ontwerp gereed. Gezien de marktomstandigheden is de bouwaanvraag voor deze fase aangehouden.

Vleuterweide

In Vleuterweide was een locatie beschikbaar waar, in combinatie met een VMBO school, een woonzorgcentrum met 75 woningen voor AxionContinu kon worden gerealiseerd. Nadat het programma van eisen en het stedenbouwkundig plan gereed was, heeft de architectenselectie plaatsgevonden. Direct na deze selectieprocedure liet de gemeente Bo-Ex weten dat de school niet doorgaat met als reden een tekort aan leerlingen. Kort daarna werd het Projectbureau Vleuterweide geconfronteerd met een negatieve grondexploitatie bij dit gebiedsplan en kreeg zij extra veiligheidseisen voor het bouwen langs de spoorlijn opgelegd. Het Projectbureau moest hierdoor haar plannen herontwikkelen. In 2009 is door deze zaken de ontwikkeling van de woningen niet gestart. De externe kosten die Bo-Ex heeft gemaakt voor de integrale ontwikkeling van school en zorgcentrum worden door de gemeente vergoed.

Nieuwbouw overig

Zorgcentrum Transwijk

In Transwijk bezit SHBU Zorgcentra een sterk verouderd verzorgingshuis. Voor dat huis heeft zij in de afgelopen jaren diverse scenario's ontwikkeld om te komen tot een nieuw pand dat op alle fronten zou passen in de huidige en toekomstige zorgvisie. Bo-Ex is, in eerste instantie, bij dit proces betrokken geraakt als adviseur en later als beoogd eigenaar van (een deel van) het te realiseren project. De stand van zaken is nu als volgt. SHBU heeft van het ministerie VWS de beschikking ontvangen voor de realisatie van een nieuw verzorgingshuis. SHBU en Bo-Ex zijn overeengekomen dat het gehele project door Bo-Ex wordt gerealiseerd en dat het daarna voor wat betreft het zorgdeel wordt verhuurd aan SHBU. Dit heeft geresulteerd in het feit, dat het bestaande complex op 8 april 2009 is overgenomen. Het project bevat het volgende programma:

- 36 intramurale verpleeghuisbedden (zware zorg psychogeriatrisch (PG));
- 10 plaatsen dagverzorging;
- 611 m² commerciële ruimten;
- 510 m² stafbureau SHBU;
- 76 gebouwde parkeerplaatsen en 36 parkeerplaatsen op het maaiveld;
- 75 woningen voor lichte zorg;
- 36 huurwoningen;
- 60 koopwoningen;

Deze 171 woningen zijn allemaal geschikt voor het leveren van extramurale zorg. Deze zorg zal de SHBU gezien de afspraken met het zorgkantoor ook kunnen leveren aan de bewoners van 96 huur- en koopwoningen. Dit betekent dat bewoners niet behoeven te verhuizen wanneer zij verzorgingshuis geïndiceerd worden en van de organisatie zorg gaan ontvangen.

Het genoemde programma beschrijft niet een traditioneel verzorgingshuis, maar een flexibel woonzorggebouw "nieuwe stijl" waar, naar gelang de vraag, verzorgingshuis- en verpleeghuiszorg wordt geleverd. Alleen de verpleeghuiszorg t.b.v. de 36 intramurale PG-plaatsen zal de oorspronkelijke kenmerken behouden.

In het nieuwe woonzorggebouw Transwijk wordt nu reeds rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen (duurzaamheid, domotica, zorginfrastructuur, voedingsconcepten etc.) en zijn bouwkundige aanpassingen eenvoudig uit te voeren.

De start van de sloop-nieuwbouw van het zorgcentrum was gepland in 2009. De aankoop van het complex met 150 woningen en de sloop hebben wel in 2009 plaatsgevonden, maar de gemeente heeft voor een zodanige procedure voor de aanpassing van het bestemmingsplan gekozen dat het verstrekken van de bouwvergunning en de start van de nieuwbouw pas in het tweede kwartaal 2010 zullen kunnen plaatsvinden.

Huisvesting voor studenten en starters, MAX

Rabo Vastgoed heeft aan de Europalaan een project van bijna 1.000 studentenwoningen en woningen voor starters ontwikkeld. Het project bestaat uit drie woontorens, commerciële ruimten en een parkeergarage.

Met Rabo Vastgoed is overeenstemming bereikt over de aankoop door SSHU en Bo-Ex van twee woontorens met daarin 728 woningen. De derde toren, de commerciële ruimten en de parkeergarage worden gerealiseerd voor rekening en risico van Rabo Vastgoed.

Eind 2006 zijn de contracten getekend en is de bouw daadwerkelijk gestart.

Het project is gezamenlijk eigendom van SSHU en Bo-Ex. SSHU draagt zorg voor het beheer.

Bo-Ex is hier dus eigenaar van 364 woningen. Door diverse factoren bij het uitvoerend bouwbedrijf is de bouw sterk vertraagd. De oplevering heeft plaatsgevonden in de tweede helft van 2009.

Nieuwbouw, lopende haalbaarheidsonderzoeken

Leidsche Rijn, Hoge Weide

In het deelgebied Hoge Weide is in 2008 gestart met het maken van een stedenbouwkundig ontwerp. Het Projectbureau Leidsche Rijn heeft de betrokken corporaties gevraagd mee te denken bij dit proces. Voor Bo-Ex zijn in dit gebied 173 huurwoningen (118 eengezinswoningen en 55 appartementen) gereserveerd.

Het deelgebied Hoge Weide grenst aan de zuidkant van het in ontwikkeling zijnde nieuwe centrumgebied van Leidsche Rijn en ligt tegen de A2 aan, die ter plaatse wordt overkapt. In 2009 is tussen de corporaties en de gemeente overeenstemming bereikt over de locatietoewijzing. De locaties die Bo-Ex toegewezen heeft gekregen, liggen dicht tegen het nieuwe winkelcentrum aan. De projectontwikkeling zal in 2010 starten.

Leidsche Rijn, Centrum

In het nieuwe centrum van Leidsche Rijn krijgt Bo-Ex de mogelijkheid 105 sociale koopwoningen te realiseren. In 2009 is het overleg over de verdeling van de locaties tussen de corporaties en gemeente gestart. Dit overleg is bemoeilijkt door de ingewikkelde infrastructuur in het gebied, waardoor gebouwd moet worden over verkeerswegen en vlak bij grote geluidsbronnen. Verder wil de gemeente enkele bouwlocaties die bestemd zijn voor de corporaties, als onderdeel van grotere bouwlocaties, via een tender uitgeven aan een marktpartij.

Hierdoor hebben de corporaties op deze locaties beduidend minder invloed op de te realiseren woningen. Gezien deze aspecten is met de gemeente nog niet tot overeenstemming gekomen over toewijzing aan en verdeling tussen de corporaties.

Kanaleneiland, Multifunctioneel Centrum

In 2009 is gestart met een overleg met de eigenaren van enkele voorzieningen gelegen in het Marco Poloplantsoen in Kanaleneiland-Zuid. Het betreft een gezondheidscentrum, een tandartsenpraktijk, een buurthuis en een kerk.

De gesprekken hebben ertoe geleid dat nu gesproken wordt over de sloop van het geheel en de bouw van een nieuw multifunctioneel centrum met daarbij 25 woningen voor senioren. In 2010 wordt de (financiële) haalbaarheid van dit project getoetst. Daarbij wordt er in principe van uitgegaan dat Bo-Ex de grond verwerft, het plan ontwikkelt en realiseert en het geheel, behalve de woningen, weer verhuurt aan de huidige gebruikers.

4.4 Markt en huur

In dit hoofdstuk worden de beschikbaarheid en verhuurbaarheid van Bo-Ex woningen in 2009 behandeld. Om een vergelijking mogelijk te maken worden zoveel als mogelijk ook de cijfers van voorgaande jaren gepresenteerd.

In het verslagjaar is door Bo-Ex veel aandacht besteed aan het thema 'slaagkansen'. Deze discussie tussen corporaties en gemeente werd enigszins vertroebeld door onduidelijke gegevens van WoningNet. Bo-Ex heeft een actieve rol gespeeld in het verduidelijken van deze gegevens waarna bleek dat Bo-Ex voldeed aan de afspraak met de gemeente over dit onderwerp.

4.4.1 Vrijkomend aanbod

In 2009 zijn voor 410 zelfstandige eenheden woonvergunningen afgegeven, onderverdeeld in de volgende categorieën.

Jaar	Bovenwoning	Eengezinswoning	Flat	Flat parterre + beneden	Overig	Totaal
2005	19	32	366	80	54	551
2006	23	28	386	62	52	551
2007	26	30	333	61	28	478
2008	32	31	247	64	34	417
2009	31	23	283	51	22	410

Het aantal mutaties is nog steeds laag. Wel is er sprake van een mindere terugval van het aantal mutaties dan in de voorgaande jaren. De oorzaak van het lagere aantal is waarschijnlijk gelegen in de economische crisis en het hoge aantal urgenten, zoals in het kader van de herhuisvesting bij herstructurering.

Daarnaast zijn in 2009 mutaties uitgevoerd op:

Onzelfstandige eenheden	129
Bedrijfsruimten (+ garages)	11
Bergingen	11
Parkeerplaatsen	10
Totaal	161

4.4.2 Verhuurbaarheid

Het aantal reacties op woningadvertenties is een indicator voor de verhuurbaarheid van woningen. Aandachtspunt hierbij is dat het aantal reacties mede wordt bepaald door de toewijzingsregels volgens de regionale huisvestingsverordening. Vooral de huurprijs tot waar de mensen met een laag inkomen op mogen reageren en de bereikbaarheidsgrens zijn van belang.

Het gemiddelde aantal reacties op een advertentie in de Woningkrant van een woning van Bo-Ex lag in 2009 op een ongekend hoog niveau: gemiddeld 142 reacties. Dat betekent een stijging van 12% ten opzichte van 2008 (toen 127) en een stijging van 39% ten opzichte van 2007 (102).

Jaar	gem. goede reacties
2005	73
2006	82
2007	102
2008	127
2009	142

In 2009 is het meest gereageerd, namelijk 708 keer, op een portiekflat aan de Bleekstraat in de Binnenstad. De woning werd aangeboden in het 1^o kwartaal. Ter vergelijking: in 2008 was het hoogst aantal reacties op een woning 532.

De combinatie van de daling in het aantal mutaties en de stijging van het gemiddeld aantal reacties maakt duidelijk dat de doorstroming op de woningmarkt in 2009 het beeld geeft van een verder stagnerende woningmarkt.

4.4.2.1 Nieuwbouw

Naast de mutaties in het reguliere bezit, zijn in het verslagjaar 147 zelfstandige woonruimten en 30 “zorg” eenheden opgeleverd en verhuurd. Aan het begin van het jaar is het Woonzorgcentrum De Drie Ringen opgeleverd. In dat complex zitten 51 appartementen voor senioren. In het project Het Tableau zijn 96 huurwoningen opgeleverd. Tevens zijn 102 parkeerplaatsen en 2 bedrijfsruimten opgeleverd, die voor verhuur bestemd zijn.

4.4.3 Woonruimteverdeling

De vrijkomende zelfstandige woningen worden aangeboden in de Woningkrant. Alle advertenties uit de Woningkrant worden op Internet gezet. Belangstellenden kunnen op verschillende manieren reageren; het invullen van een bon, bellen via een voice-response-systeem of via Internet. De Woningkrant is op circa 200 afhaalpunten in de regio op te halen. Het kantoor van Bo-Ex is één van de afhaalpunten.

Wanneer er meer kandidaten op een woning reageren, wat nagenoeg altijd het geval is, wordt op basis van inschrijfduur bepaald wie de woning krijgt aangeboden. Degene met de langste inschrijfduur krijgt de woning aangeboden. Kandidaten kunnen via een voice-response-systeem horen wat hun rangnummer geworden is voor de betreffende woning.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden, in het betreffende jaar, wonend in een woning van Bo-Ex, is gestegen van ruim 2.750 huurders in 2005 naar 3.717 ingeschreven woningzoekenden in 2007. Daarna is het aantal ingeschrevenen voor het eerst weer gedaald naar 3.515 in 2008. De daling in 2008 was van tijdelijke aard. Het aantal ingeschreven woningzoekenden in 2009 was 3.930.

Het aandeel actief woningzoekenden¹ steeg van 10% in de periode 2001 t/m 2004 naar 13% in 2006. In 2007 en 2008 bleef het aandeel stabiel rond de 13%. In 2009 is het aandeel actief woningzoekenden licht gedaald naar 12%.

De uitvoering van de woonruimteverdeling wordt verzorgd door WoningNet N.V. In 2004 is een contract overeengekomen met WoningNet, dat in 2009 is herzien.

¹ Actief woningzoekend: men is actief wanneer minimaal 1 keer per jaar wordt gereageerd op een woning uit de Woningkrant.

Op basis van een verdeelsleutel binnen de STUW worden bij de corporaties maandelijks naar rato de kosten van de match, de ondersteuning van de matchingswerkzaamheden, de aanvullende dienstverlening woonruimteverdeling (ondersteuning voorlichting) en de voorcontrole in rekening gebracht. Bij facturering wordt uitgegaan van een aantal van 65.000 woningzoekenden. Deze aanname is noodzakelijk voor de berekening van de onderdelen 'ondersteuning matchingswerkzaamheden' en 'aanvullende dienstverlening'. Daarnaast ontvangt de corporatie een evenredig gedeelte van de inschrijfgelden van de woningzoekenden bij WoningNet. Medio 2009 is een nieuw contract afgesloten met WoningNet. In dit contract worden alle afzonderlijke diensten en producten onderscheiden. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar collectieve en individuele diensten. Collectieve diensten worden door alle corporaties afgenomen, individuele diensten kan men vrij kiezen.

In het kader van de samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling hebben alle partijen, waaronder Bo-Ex, in 2009 met WoningNet overeenstemming bereikt over een nieuwe werkwijze die inhoudt dat er een nieuwe overeenkomst is afgesloten. Om dit organisatorisch ook vorm te geven is besloten om hiervoor een afzonderlijke Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht op te richten. Deze stichting is opdrachtgever aan WoningNet en heeft een bij de notaris vastgelegd exclusieve last en volmacht, respectievelijk exclusief mandaat, om voor en namens elk van de corporaties alle uit het contract voortvloeiende handelingen te verrichten.

Niet alle woningen worden in de Woningkrant gepubliceerd. Van de 551 vrijgekomen zelfstandige woningen (en bij WoningNet afgemelde woningen) zijn er 410 gepubliceerd in de Woningkrant; dit is 74%. De overige woningen zijn niet geadverteerd maar verhuurd aan bijzondere doelgroepen of als gevolg van woningruil of een doorschuif binnen een portiek van huurder gewisseld. Verantwoording hiervan vindt achteraf in de Woningkrant plaats.

De scherpe daling van het aantal gepubliceerde woningen heeft een verklaring. In 2009 is met terugwerkende kracht in de database het huisvesten van de COA-doelgroep en statushouders/generaal pardonners verwerkt. Hoewel de taakstelling ook al gold voor 2008 werden in dat jaar deze mutaties anders geregistreerd.

Jaar	Percentage publicatie in Woningkrant
2004	93%
2005	84%
2006	88%
2007	83%
2008	88%
2009	74%

Volledig Rolstoel Toegankelijke woningen

Er is in Utrecht een wachtlijst van ongeveer 50 huishoudens die op zoek zijn naar een woning die rolstoelgeschikt is. Bo-Ex zit in een werkgroep met de gemeente, Het vierde huis, Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling en de andere corporaties. De werkgroep zoekt gezamenlijk oplossingen om de wachtlijst te verkorten. Er worden niet alleen rolstoel toegankelijke woningen aangeboden, maar er worden ook woningen aangepast. Voor zogenaamde "schrijnende gevallen" wordt er een extra inspanning geleverd om een geschikte woning aan te bieden.

4.4.4 Verhuring aan doelgroep van beleid

1 jan. 2009 - 30 juni 2009

Utrecht

1-persoon		Huur < 348,99	Huur 348,99 – 499,51	Huur > 499,51	Totaal
< 65	< € 20.975	39	35		74
	≥ € 20.975	3	19	25	47
> 65 jaar	< € 19.800	2	6		8
	≥ € 19.800	0	4	3	7
Subtotaal		44	64	28	136
2-persoonen		Huur < 348,99	Huur 348,99 – 499,51	Huur > 499,51	Totaal
< 65 jaar	< € 28.475	5	9	1	15
	≥ € 28.475		3	11	14
> 65 jaar	< € 27.075		2		2
	≥ € 27.075			2	2
Subtotaal		5	14	14	33
>=3 personen		Huur < 348,99	Huur 348,99 – 499,51	Huur > 499,51	Totaal
<65 jaar	< € 28.475	1	5	3	9
	≥ € 28.475		3	6	9
>65 jaar	< € 27.075				0
	≥ € 27.075				0
Subtotaal		1	8	9	18
Onbekend		4	3	0	7
Totaal		54	89	51	194

1 juli 2009 - 1 dec. 2009

Utrecht

1-persoon		Huur < 357,37	Huur 357,37 – 511,50	Huur > 511,51	Totaal
< 65	< € 20.975	67	76	2	145
	≥ € 20.975	2	26	27	55
> 65 jaar	< € 19.800		1		1
	≥ € 19.800				0
Subtotaal					201
2-persoonen		Huur < 357,37	Huur 357,37 – 511,50	Huur > 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 28.475	3	23	1	27
	≥ € 28.475		2	27	29
> 65 jaar	< € 27.075	0	3	0	3
	≥ € 27.075	0	2	1	3
Subtotaal					62
>=3 personen		Huur < 357,37	Huur 357,37 – 511,50	Huur > 511,51	Totaal
<65 jaar	< € 28.475	2	19	5	26
	≥ € 28.475		2	8	10
>65 jaar	< € 27.075				0
	≥ € 27.075				0
Subtotaal					36
Onbekend		27	28	1	56 ¹
Totaal		101	182	72	355

Totaal 2009 Utrecht	155	271	123	549
----------------------------	------------	------------	------------	------------

Per 1 september van 2005, heeft Bo-Ex een complex van 54 woningen overgenomen van de Van Baaren Stichting. Deze woningen bevinden zich in Nieuwegein en zijn daarmee het enige bezit van Bo-Ex buiten de gemeente Utrecht. Deze worden daarom in een aparte BBSH-tabel getoond.

1 jan. 2009 - 30 juni 2009

Nieuwegein

1-persoon		Huur < 348,99	Huur 348,99 – 499,51	Huur > 499,51	Totaal
< 65	< € 20.975				0
	≥ € 20.975				0
> 65 jaar	< € 19.800				0
	≥ € 19.800			1	1
Subtotaal		0	0	1	1
2-persoonen		Huur < 348,99	Huur 348,99 – 499,51	Huur > 499,51	Totaal
< 65 jaar	< € 28.475				0
	≥ € 28.475				0
> 65 jaar	< € 27.075				0
	≥ € 27.075				0
Subtotaal		0	0	0	0
>=3 personen		Huur < 348,99	Huur 348,99 – 499,51	Huur > 499,51	Totaal
<65 jaar	< € 28.475				0
	≥ € 28.475				0
>65 jaar	< € 27.075				0
	≥ € 27.075				0
Subtotaal		0	0	0	0
Onbekend					0
Totaal		0	0	1	1

1 juli 2009 - 1 dec. 2009

Nieuwegein

1-persoon		Huur < 357,37	Huur 357,37 – 511,50	Huur > 511,51	Totaal
< 65	< € 20.975				0
	≥ € 20.975			1	1
> 65 jaar	< € 19.800				0
	≥ € 19.800				
Subtotaal		0	0	1	1
2-persoonen		Huur < 357,37	Huur 357,37 – 511,50	Huur > 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 28.475				0
	≥ € 28.475				0
> 65 jaar	< € 27.075				0
	≥ € 27.075				0
Subtotaal		0	0	0	0
>=3 personen		Huur < 357,37	Huur 357,37 – 511,50	Huur > 511,51	Totaal
<65 jaar	< € 28.475				0
	≥ € 28.475				0
>65 jaar	< € 27.075				0
	≥ € 27.075				0
Subtotaal		0	0	0	0
Onbekend					0
Totaal		0	0	1	1

Totaal 2009 Nieuwegein	0	0	2	2
-------------------------------	----------	----------	----------	----------

4.4.5 Huurbeleid

Huurverhoging

In het coalitieakkoord van het kabinet is afgesproken dat de stijging van de huurprijzen gekoppeld wordt aan de inflatie. Voor 2009 is op basis van dit uitgangspunt vastgesteld dat de huurverhoging per eenheid uitkomt op maximaal 2,5%.

Evenals voorgaande jaren is met de bewonersorganisatie STOK gesproken over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Zij heeft het voorstel voor kennisgeving aangenomen.

Rappelprocedure Huurcommissie

Als de huurder het niet eens is met de aangezegde huurverhoging, moet de huurder het initiatief nemen om het bezwaarschrift binnen de geldende termijnen in te dienen bij de Huurcommissie. Voor 2009 zijn, evenals in 2007 en 2008, géén bezwaarschriften ingediend.

4.5 Klant en bewonersparticipatie

4.5.1 Beleidsplan

Het onderwerp “het bieden van meer keuzemogelijkheden” is in het verslagjaar vormgegeven door een verbetering van de informatie over de aangeboden woningen op de website. Bij elke aangeboden woning staat onder andere informatie over het energielabel, het Politiekeurmerk, de oppervlaktes van kamers en een plattegrond. Middels een zoekmogelijkheid op de thema's wijk, aantal kamers, huurprijs en woningtype kan de klant een selectie maken.

Een andere voorgenomen activiteit bij dit thema was het “ontwikkelen van keuzepakketten” met betrekking tot de inrichting van keuken, badkamer en toiletruimte. Dit is inmiddels een standaard proces geworden bij nieuwbouw- en renovatieprojecten en bij het uitvoeren van planmatig onderhoud. Telkens blijkt de grote tevredenheid van de huurders hierover.

Een derde activiteit was het ontwikkelen van een nieuw beleid ten aanzien van de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) door huurders. In 2009 is dit afgerond met een positief advies van de bewonersorganisatie STOK. Het nieuwe beleid wordt in 2010 geïmplementeerd.

Bij het onderwerp “bevorderen van een aangenaam woonklimaat” was het de opzet om een tweetal leefbaarheidsbudgetten voor bewoners te creëren: één op complexniveau en één overkoepelend budget voor alle woningen. In nauw overleg met de bewonersorganisatie STOK zijn deze budgetten, ieder met een omvang van € 150.000,-, met ingang van 2008 tot stand gekomen.

In 2009 zijn weer aanvragen van bewoners binnengekomen om een bijdrage uit één van beide budgetten te ontvangen. Voor de beoordeling van aanvragen uit het overkoepelende budget (de zogenaamde “grote initiatieven”) is een commissie in het leven geroepen. De bewoners hebben hier met vier zetels de meerderheid zodat het daarmee in principe “hun” budget is geworden.

Bij dit onderwerp behoort ook het ontwikkelen en implementeren van een veiligheidsbeleid. In het verslagjaar is dit beleid intern vastgesteld en voorgelegd en besproken met de STOK. Naar verwachting volgt in 2010 de vaststelling van het definitieve beleidsstuk.

4.5.2 Participatiepluim

In Utrecht organiseert de stedelijke bewonerskoepel “De Bundeling” jaarlijks de Participatiepluim. Projecten en initiatieven van corporaties waarin bewonersparticipatie centraal staat, kunnen hiervoor worden ingediend.

Ook in 2009 heeft Bo-Ex een project ingezonden voor de Participatiepluim. Het betreft hier het onderzoek naar de maatschappij positie van Bo-Ex. In dit onderzoek hebben de huurders een centrale rol gespeeld middels interactieve sessies gecombineerd met een enquête.

Ook de bewonersorganisatie STOK heeft een project ingediend. Het betreft het project Communicatie rondom Structurele Problemen.

Geen van de inzendingen van Bo-Ex kreeg de pluim.

4.5.3 Bewonersorganisatie STOK

In het verslagjaar is vier keer bestuurlijk overleg gevoerd met de STOK.

Om haar belangenbehartigende rol goed te kunnen uitvoeren, verstrekt Bo-Ex aan de STOK en bewonerscommissies de benodigde informatie. Hoe en wanneer is vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst. Hierin is tevens vastgelegd op welke onderwerpen een (gekwalificeerd) adviesrecht geldt.

Naast de Samenwerkingsovereenkomst is er een Financieringsovereenkomst. De bijdragen aan bewonerscommissies en de STOK zijn hierin geregeld. De financiële bijdrage aan de STOK is opgebouwd uit vier elementen. Daarnaast kan de STOK voor bijzondere activiteiten en projecten een financiële bijdrage vragen. Tevens heeft Bo-Ex, in het kader van de herstructurering een viertal bewonerscommissies extra gesubsidieerd.

In het bestuurlijk overleg zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen: de huurverhoging 2009, de vernieuwde klachtenprocedure, de afrekening service- en stookkosten, de voorgenomen verkoop van 187 woningen, de herziening van het ZAV-beleid, de leefbaarheidsbudgetten, de afrekening van het integraal vervangen van lampen en starters, het beheer van woningen in complexen met verkoop en huur, de Geschillenadviescommissie, het jaarverslag 2008, de knelpunten uit de Algemene Ledenvergaderingen van de STOK en de discussie over de Maatschappelijke positie van Bo-Ex. De uitkomst van de discussies is meegenomen bij de verdere ontwikkeling of implementatie van het beleid.

Daarnaast wordt, op verzoek van de STOK, in de Algemene Ledenvergadering toelichtingen gegeven door vertegenwoordigers van Bo-Ex op diverse onderwerpen.

4.5.3.1 Werkgroepen

Naast het overleg met het bestuur van de STOK is een aantal werkgroepen ingesteld. Deze werkgroepen bereiden de besluitvorming op een specifiek terrein voor. In de werkgroep zitten vertegenwoordigers van de STOK, bewonerscommissies, bewoners en medewerkers van Bo-Ex.

Werkgroep Energiebesparing

In 2009 kwam de werkgroep een aantal malen bijeen ter bespreking van het onderwerp Energiebesparing. Primair ging het om het vraagstuk welke maatregelen de komende jaren onderdeel uitmaken van het energiebesparingsprogramma.

Daarnaast is uitgebreid gediscussieerd over het kostenverdeelvraagstuk ten aanzien van deze maatregelen. Het voorstel van Bo-Ex om de komende tien jaar de maatregelen 'om niet' aan te brengen met daartegenover een verruiming van het huurprijsbeleid bij mutatie, werd positief ontvangen. Naar verwachting wordt in 2010 hierover een akkoord bereikt.

Werkgroep Nieuwe Overlegwet

In verband met de nieuwe overlegwet is een werkgroep ingesteld van de bewonersvertegenwoordiging en Bo-Ex. Deze werkgroep heeft in een aantal bijeenkomsten de gevolgen van de wet op de huidige Samenwerkingsovereenkomst besproken. Naar verwachting zal dit leiden tot een aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst in 2010.

Daarnaast heeft de discussie geleid tot het instellen van een evaluatieonderzoek naar de samenwerking tussen Bo-Ex, STOK en bewonerscommissies. Dit onderzoek wordt in 2010 uitgevoerd.

Werkgroep Strategisch voorraadbeleid

In deze werkgroep zijn de opzet en de resultaten van het bewonersonderzoek besproken.

4.5.3.2 Bewonerscommissies

In 2009 waren 29 bewonerscommissies actief binnen het bezit van Bo-Ex.

De (actieve) bewonerscommissies vertegenwoordigen ongeveer 46% van de huurders (3.243 van totaal 7.124 zelfstandige wooneenheden).

In 2009 zijn er wederom rondgangen georganiseerd in alle complexen, ook waar geen bewonerscommissie actief is. In complex 111 (Kanaleneiland) is op een ludieke manier aandacht gevraagd voor de rondgang. Door de rondgang te combineren met een ijscokar kwamen ook veel kinderen van bewoners naar de rondgang.

In totaal hebben bij alle rondgangen, waar geen bewonerscommissie actief is, 68 bewoners meegelopen.

De (actieve) bewonerscommissies ontvangen elk jaar een financiële bijdrage van Bo-Ex. De hoogte van deze financiële bijdrage is afhankelijk van het aantal verhuureenheden dat de commissie vertegenwoordigt.

4.5.4 Bijzondere aandachtsgroepen

Bo-Ex heeft met twee vaste partners een samenwerkingsovereenkomst over het leveren van woonruimte voor de bijzondere doelgroepen, te weten de Stichting Beschermende Woonvormen Utrecht (SBWU) en Centrum Vaartserijn. Gelet op de omvang van het aantal aan hen verhuurde eenheden, wordt tweejaarlijks een zogenaamd "kwaliteitsoverleg" gevoerd. Hierin worden alle lopende zaken en nieuwe ontwikkelingen besproken.

SBWU

De SBWU is gespecialiseerd in beschermende woonvormen. Zij huurt van Bo-Ex in verschillende wijken woonruimte voor de huisvesting van mensen die begeleiding nodig hebben. In 2009 zijn er 7 instellingswoningen toegevoegd aan het totale bestand van de SBWU. Het bestand van gehuurde instellingswoningen komt hiermee op 96 woningen.

Begin 2010 worden er nog eens 27 nieuwbouwappartementen toegevoegd aan het gehuurde bestand. Deze appartementen worden gebouwd in het herstructureringsgebied "Noordzeestraat".

In ontwikkeling zijn de nieuwe woningen in het uitbreidingsgebied "Grauwaart" en de nieuwbouw aan de Reitdiepstraat.

In 2009 heeft de SBWU Rivierenwijk onderzoek gedaan naar de woonwensen van haar cliënten in Rivierenwijk. Van de 60 geënquêteerde cliënten hebben zo'n 40 cliënten gereageerd op de enquête. Naast vragen over de woonwensen zijn de cliënten ook gevraagd een mening te geven over de woonomgeving.

In het bijzonder is het voor Bo-Ex van belang om te weten welke woonwensen de cliënten van de SBWU hebben. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek zijn dat, naast het hebben van een gemeenschappelijke ruimte, de individuele cliënten vooral een voorkeur uitspreken voor het bewonen van woonruimte met een gescheiden woonkamer en slaapkamer. Het nieuwbouwproject aan de Noordzeestraat zal goed aansluiten bij de resultaten van dit onderzoek.

In Rivierenwijk staan ook nog 50 zogeheten "instellingswoningen" voor de SBWU. Daar komen op korte termijn de nieuwbouwwoningen aan de Noordzeestraat e.o. en in de toekomst de woningen aan de Reitdiepstraat nog bij. Gelet op dit volume is in het verslagjaar constructief tussen SBWU en Bo-Ex gediscussieerd over het draagvlak binnen Rivierenwijk voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Er is geconcludeerd dat het maximaal aantal instellingswoningen in Rivierenwijk bereikt is. Om de leefbaarheid voor alle bewoners in deze wijk optimaal te houden is afgesproken om geen verdere uitbreiding van het aantal instellingswoningen te realiseren. Daarnaast is afgesproken om de bezetting per woning te verminderen. Hiervoor zullen in de nabije toekomst de bestaande groepswoningen een vorm van "herstructurering" ondergaan. Dat houdt in dat de woningen aangepast worden aan de woonwensen van de cliënten en dat mede daardoor de groeps grootte zal afnemen.

Centrum Vaartserijn

Centrum Vaartserijn maakt zich sterk voor het huisvesten van dak- en thuislozen. Jaarlijks worden aan Centrum Vaartserijn woningen beschikbaar gesteld voor het project "gespikkeld wonen". Dit houdt in dat cliënten in zelfstandige woningen gehuisvest worden op loopafstand van de centrale opvang of een maatschappelijk steunpunt. De woningen worden als instellingswoningen aan Centrum Vaartserijn verhuurd.

In 2009 zijn vier instellingswoningen toegevoegd aan het bestand van Centrum Vaartserijn. Het totale bestand van gehuurde instellingswoningen, zowel zelfstandig als onzelfstandig, komt hiermee op 112 eenheden.

Tevens huurt Centrum Vaartserijn een drietal kantoorruimten van Bo-Ex.

Vereniging Beter Wonen

Op stedelijk niveau zijn in 2006 afspraken gemaakt voor het leveren van woningen aan de Vereniging Beter Wonen. Deze vereniging stelt de woningen beschikbaar aan de aangesloten instellingen op het gebied van begeleid wonen. Deelnemende instellingen kunnen cliënten voordragen voor een urgentie, een eenmalige aanbieding of een verzoek doen voor een instellingswoning.

In 2009 is gestart met een aanscherping van de contracten die gebruikt worden voor “wonen met zorg”. In plaats van een contract tussen corporatie en huurder is er een driepartijen-overeenkomst in overleg met Tomlow advocaten ontwikkeld. In 2010 zal het nieuwe contract worden gebruikt.

Er zijn in 2009 in het kader van Beter Wonen aan verschillende doelgroepen woningen aangeboden:

- 1 instellingswoning is geleverd aan Vieja Utrecht (vrouwenopvang);
- 7 Beter Wonen klanten zijn door middel van een urgentie gehuisvest.
- 29 kandidaten met een zogenaamde “huurovereenkomst wonen met zorg” zijn gehuisvest;

Generaal Pardon

In 2009 zijn er in totaal 27 woningen ter beschikking gesteld aan in totaal 85 asielzoekers (COA/statushouders/generaal pardonners). Hiermee is ruim voldaan aan de taakstelling.

4.6 Woningkwaliteit

4.6.1 Onderhoud

In de onderstaande tabel is een specificatie van de uitgaven opgenomen naar het soort onderhoud.

Soort onderhoud	Realisatie	Realisatie	Per woning	per woning
	x € 1.000	x € 1.000	2009	2008
	2009	2008		
Schades en vandalisme	140	218	17	26
Mutatie-onderhoud	716	920	80	109
Service-onderhoud	1.654	2.137	186	254
Serviceabonnement	65	46	7	5
Contractonderhoud	1.064	1.152	119	137
Planmatig onderhoud	5.950	9.786	667	1.163
Onderzoeken/leefbaarheid	190	983	21	117
Overig	304	211	34	25
Totaal	10.083	15.453	1.131	1.837

Schades en vandalisme

Het totale bedrag dat is uitgegeven bedraagt € 140.000,-.

De wijken Hoograven, Kanaleneiland en Overvecht waren het meest inbraakgevoelig. Voor een aantal complexen is een apart contract afgesloten om periodiek de graffiti te verwijderen.

Naast de jaarlijkse schouw zijn er twintig complexen die periodiek geschouwd worden door middel van zogenoemde "quickscans" waarna maatregelen getroffen worden.

De posten schades en vandalisme zijn niet of nauwelijks te beïnvloeden door Bo-Ex.

Mutatieonderhoud

Onder mutatieonderhoud wordt verstaan al het onderhoud dat uitgevoerd wordt, vanaf de opzegging tot één maand na de nieuwe verhuring. Het betreft uitsluitend de werkzaamheden die voor rekening van Bo-Ex komen. Het mutatieonderhoud is fors lager dan in voorgaande jaren mede als gevolg van het feit dat de mutatiegraad is afgenomen. De gemiddelde kosten per mutatie zijn licht gestegen.

Jaar	Mutatieonderhoud X € 1.000,-
2005	644
2006	804
2007	782
2008	920
2009	716

Serviceonderhoud

De kosten voor het serviceonderhoud zijn in 2009 afgenomen. In bijna de helft van de woningen is er in opdracht van Bo-Ex een grotere of een kleinere reparatie verricht. De SLA (service level agreement) tussen Wonen en de Onderhoudsdienst is in 2009 geëvalueerd en dit heeft geleid tot aanvullende afspraken. De nieuwe afspraken moeten leiden tot een grotere klanttevredenheid. Zo moeten de hernieuwde afspraken ertoe leiden dat er sneller een afspraak met de klant tot stand komt en de reparatie sneller door de Onderhoudsdienst wordt uitgevoerd. Van de totale uitgaven aan serviceonderhoud is ruim 47% uitgevoerd door de eigen Onderhoudsdienst. Dit percentage is hoger dan in voorgaande jaren.

Serviceabonnement

Er is een wettelijke verdeling voor onderhoudswerkzaamheden. Bepaalde werkzaamheden moet de verhuurder uitvoeren en sommige werkzaamheden moeten bewoners zelf doen. In het laatste geval gaat het om klein dagelijks onderhoud. Bo-Ex biedt haar huurders de mogelijkheid om een serviceabonnement af te sluiten. In dat geval neemt Bo-Ex een groot gedeelte van de onderhoudsverplichting van de huurder over.

In 2009 hadden bijna 1.700 huurders een serviceabonnement. Gezien het groeiend aantal huurders dat een abonnement afsluit, is er behoefte aan deze service.

De kosten voor een serviceabonnement zijn vijf euro per maand. In een aantal ouderencomplexen wordt het serviceabonnement door Bo-Ex betaald.

Planmatig onderhoud

De werkzaamheden, die in het kader van het planmatig onderhoud in het verslagjaar zijn uitgevoerd, worden onderverdeeld in categorieën. In onderstaande tabel zijn de werkelijke uitgaven per categorie voor het jaar 2009 weergegeven.

Categorieën	Uitgaven x € 1.000
Casco	794
Gevels	246
Daken	1.060
Installaties	677
Liften	275
Interieur	1.209
Schilder- en timmerwerk	1.421
Exterieur	16
Preplanmatig	252
Totaal planmatig	5.950

De uitgaven voor planmatig onderhoud in 2009 behoren met nog geen € 6 miljoen tot de laagste sinds 2005. Een belangrijke oorzaak hiervoor is het flinke positieve resultaat dat werd behaald op het uitbesteden van werken in met name de categorieën "Schilder- en Timmerwerk" en "Interieur" (o.a. asbestsanering). Ook bleek het bij een drietal projecten, met een totale omvang van € 0,7 miljoen niet haalbaar te zijn de werkzaamheden in 2009 uit te voeren. Deze werken zijn doorgeschoven naar 2010.

Drie niet-voorzien projecten, waarvan het noodzakelijk bleek deze in 2009 uit te voeren, werden aan de begroting toegevoegd. Het gaat hier om aanvullend schilder- en timmerwerk in complex 507, het vervangen van de radiatorkranen in de complexen 113, 114 en 408 en het vernieuwen van de reservoirs in complex 116. De totale uitgaven voor deze werken bedroegen circa € 0,5 miljoen.

4.6.1.2 Contractonderhoud

In het contractonderhoud onderscheidt Bo-Ex contracten die gebonden zijn aan de complexen en contracten die aan de huurders gebonden zijn. Van deze laatste worden de kosten rechtstreeks doorbelast aan de huurders. Het schoonmaken van trappenhuizen en het onderhouden van (een aantal) gemeenschappelijke groenvoorzieningen zijn voorbeelden van huurdergebonden contracten.

In vrijwel alle complexen waar wordt schoongemaakt, kunnen bewoners vragen of klachten rechtstreeks bij het schoonmaakbedrijf melden. De binnengekomen vragen/klachten worden periodiek met het schoonmaakbedrijf besproken. Daarnaast wordt de kwaliteit steekproefsgewijs gecontroleerd.

Door nieuwe wetgeving mag onkruid niet meer met chemische middelen verwijderd worden. De consequentie hiervan is dat het verwijderen tot extra arbeidsuren leidt. Dit werkt kostenverhogend. Daarnaast heeft Bo-Ex een begin gemaakt met het verhogen van de kwaliteit van het groen in Overvecht en Kanaleneiland.

De technische complexgebonden onderhoudscontracten worden beheerd door de afdeling Vastgoed Onderhoud. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle vormen van beheer waarvoor contracten zijn afgesloten.

Categorieën	Uitgaven x € 1.000
	2009
Bliksembeveiliging	0,0
Dakveiligheidsvoorzieningen	0,5
Centrale verwarming	554,9
Afleverstations stadsverw.	14,6
Geisers	7,3
Legionella beheer	123,3
Hydrofoor	30,8
Luchtbehandeling	32,7
GSO systeem (cpl.405)	2,6
Brandmeldinstallatie	43,5
Liftinstallaties	187,2
Liften – contractbeheer	41,0
Automatische deuren	10,6
Anti-graffiti	8,0
Zonwering	7,0
Totaal	1.064,0

Waar geen uitgaven zijn vermeld betreft het beheer dat niet jaarlijks uitgevoerd hoeft te worden. Dit was in 2009 het geval bij de categorie "bliksembeveiliging".

Bij sommige categorieën zijn de vermelde uitgaven opgebouwd uit de vaste contractprijs plus de onderhoudskosten die buiten het contract vallen. Dit is o.a. het geval bij “centrale verwarming”, “luchtbehandeling” en “liftinstallaties”.

4.6.1.3 Milieubeheer en Veiligheid

Op het gebied van milieubeheer en veiligheid heeft Bo-Ex een zestal aandachtsgebieden:

- a. Energiereductie
- b. Binnenmilieu
- c. Buitenmilieu
- d. Asbestsanering
- e. Legionella preventie
- f. Brandoverslag

In 2009 heeft Bo-Ex haar lopende programma op het gebied van milieubeheer en veiligheid onverminderd voortgezet:

a. Energiereductie

Al een aantal jaren houdt Bo-Ex zich intensief bezig met het uitvoeren van maatregelen die energiebesparing tot doel hebben. Onderwerpen als opwarming van de aarde, energieverbruik en duurzaamheid trekken de laatste jaren volop de belangstelling. Bo-Ex levert ook op dit gebied een bijdrage, zowel in de nieuwbouw als in het beheer en onderhoud van haar woningen.

- **spaarlampen:** Alle huidige en nieuwe huurders hebben, in het kader van het 100-jarig bestaan van Bo-Ex, in 2007 een cadeaubon gekregen waarmee zij zeven spaarlampen konden ophalen. Ook in 2009 heeft Bo-Ex deze actie bij nieuwe verhuringen voortgezet. Tot nog toe hebben circa. 4.600 huurders van deze actie gebruik van gemaakt.

- **HR ketels:** In 2009 zijn er planmatig 7 VR ketels vervangen door HR-ketels. Dat dit aantal gering is komt doordat de meeste CV installaties inmiddels voorzien zijn van een HR-ketel. Daarnaast zijn er ook incidenteel HR ketels geplaatst. Dit betreffen noodzakelijke vervangingen in complexen waarvoor sloop- of renovatieplannen bestaan.

- **HRe ketel:** In het kader van haar ambitie op het gebied van energiereductie 2008-2018 heeft Bo-Ex in juli 2009 in één van haar woningen een HRe-ketel geplaatst. De HRe-ketel zorgt, net als de “gewone” HR-ketel, voor ruimteverwarming en warm tapwater, maar produceert daarnaast ook elektriciteit. Het gaat hier om een proefopstelling, wat inhoudt dat het gedrag en de resultaten van de ketel systematisch worden gevolgd en vastgelegd door de installateur. Nog vier andere HRe-ketels worden in de loop van 2010 in daarvoor geschikte woningen van Bo-Ex geplaatst.

- **isolatieglas:** Bij planmatig buitenschilderwerk aan complexen waar nog enkel glas aanwezig is, konden huurders kiezen voor het laten plaatsen van isolatieglas tegen een kostendekkende huurverhoging. In 2009 is op deze wijze circa 300 m² isolatieglas geplaatst.

- **energielabeling:** Vanaf 1 januari 2009 verstrekt Bo-Ex bij elke nieuwe verhuring een energielabel van de woning. Lopende het jaar heeft een aantal controleslagen plaatsgevonden om de juistheid van elk label vast te stellen. Medio maart 2010 is de laatste controle afgerond zodat met zekerheid gezegd kan worden dat er voor elke woning van Bo-Ex een betrouwbaar energielabel is.

Bo-Ex hecht veel waarde aan de betrouwbaarheid van de energielabels omdat zij met deze labels een instrument in handen heeft om voor de komende tien jaar energiebeleid te ontwikkelen op de “bestaande bouw”.

- **nieuwbouw:** Bo-Ex realiseert al sinds 1997 nieuwbouwprojecten met EPC-waarden die lager liggen dan de norm. In 2009 hebben medewerkers van Bo-Ex zich in diverse gespreksgroepen gebogen over het vraagstuk welke innovatieve ontwikkelingen in de nieuwbouw toepasbaar zijn om ook met de steeds verder aangescherpte EPC-normen dit beleid in de toekomst te kunnen voortzetten.

- **innovaties:** In de plannen voor het nieuwe zorgcentrum “Transwijk” is een WKO (warmte-/koudeopslag) meegenomen. Het binnenklimaat wordt geregeld door middel van een warmtepompsysteem. Hiermee is een 25% lager energieverbruik dan wettelijk vereist te realiseren en het levert bovendien een bijdrage aan de vermindering van CO2 uitstoot tot wel 20%. Naar het zich laat aanzien start de bouw van dit zorgcentrum in 2010.

b. Binnenmilieu

Vanaf 2004 loopt er een onderhoudsplan voor het periodiek reinigen van zowel de collectieve als de individuele mechanische ventilatiesystemen in de woningen van Bo-Ex. Dit plan wordt jaarlijks bijgesteld en afgestemd op de actuele situatie. In renovatie- en grootonderhoudprojecten worden woningen, voor zover dit nog niet het geval is, voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem.

Bo-Ex zoekt nog naar toepasbare alternatieven om haar open geisers (zo'n 700 stuks) te vervangen door gesloten warmwatersystemen. Veiligheidshalve zijn alle open gastoestellen inmiddels voorzien van CO-melders.

c. Buitenmilieu (duurzaam onderhoud)

In 2009 heeft Bo-Ex aangehaakt bij een landelijk opgezet project “duurzaam onderhouden vastgoed”. Dit project, waarin 25 woningcorporaties en evenveel onderhoudsbedrijven participeren, onderzoekt de toepassing van duurzame materialen (cradle to cradle) in het (gevel)onderhoud van vastgoed.

In 2010 wordt aan “deze zoektocht”, verder vormgegeven.

d. Asbestsanering

In 2009 heeft Bo-Ex haar saneringsprogramma voortgezet. Dit programma heeft als uitgangspunt om op termijn de woningen asbestvrij te krijgen. In het verslagjaar zijn in ca. 350 woningen asbesthoudende bouwdelen gesaneerd. De werkzaamheden omvatten het vervangen van asbesthoudende golfplaten op bergingen, zijpanelen van dakkapellen, tussenschotjes in meterkasten en vensterbanken in de woningen. Asbesthoudende onderdelen die géén direct gevaar opleveren, worden voorzien van een waarschuwingssticker en worden óf bij mutatie óf bij een komende renovatie gesaneerd.

e. Legionellapreventie

Bo-Ex verhuurt woningen aan zorginstanties en is eigenaar van zorgcomplexen. De wetgever stelt bij deze zorgwoningen en zorgcomplexen specifieke eisen aan het beheer van de drinkwaterinstallatie. Dit om de kans op overmatige legionellawaarden in drinkwater te beperken. Buiten de specifieke beheerstaken neemt Bo-Ex ook haar maatschappelijke verantwoordelijkheid door op deze wijze zorgpartners voor een deel te “ontzorgen”. Daarnaast krijgen ook de drinkwaterinstallaties in seniorencomplexen meer aandacht.

f. Brandoverslag

Met twee plaatselijke collega-corporaties vormt Bo-Ex een werkgroep die onderzoek doet naar het gevaar van brandoverslag in hun woningen. Elke corporatie heeft een overzicht opgesteld van de eigen woningen die voldoen aan de gestelde criteria voor brandoverslag. Na het formuleren van de uitgangspunten is aan een gespecialiseerd bureau een gezamenlijke opdracht verstrekt om dit onderzoek verder voor te bereiden en daarvan verslag uit te brengen aan de werkgroep.

In 2010 krijgt dit onderzoek verder gestalte en kan naar verwachting het "veldwerk" gestart worden. Het treffen van de benodigde maatregelen in de woningen om brandoverslag te voorkomen vindt niet voor 2011 plaats.

4.6.2 Herstructurering van de voorraad

De opgave voor Bo-Ex uit "Utrecht Vernieuwt"

Bo-Ex is op verschillende plaatsen in de stad bezig met herstructurering van de woningvoorraad. Het gaat om twee complexen in de wijk West, één complex in de wijk Zuidwest, één complex in Noordoost, en twee complexen in Overvecht. De stand van zaken per complex volgt hierna, waarbij per complex wordt aangegeven of het een overlopend project uit de eerste DUO-periode betreft, of een nieuw project uit de tweede periode. Ook is het afgelopen jaar het gebiedsplan de Gagel vastgesteld en het gebiedsplan Kanaleneiland Zuid in concept opgesteld.

Gebiedsplan de Gagel

Het afgelopen jaar is het gebiedsplan de Gagel in de gemeenteraad vastgesteld. Naar aanleiding van de consultatie en inspraakronde, heeft het College van Burgemeester en Wethouders, deels na overleg met de betrokken corporaties, enkele aanpassingen in het plan opgenomen. Belangrijk zijn een verlaagde ambitie met betrekking tot de woningbouw in de groenstrook langs de noordelijke randweg en een meer gefaseerde aanpak in het THEMA-gebied. Het gebiedsplan kwam enkele keren nadrukkelijk in de media, vooral vanwege de discussie rond het THEMA-gebied. Bo-Ex is daarbij niet betrokken.

Ook heeft het college bepaald dat de Carnegiedreef een doorgaande weg zal blijven. De eerste versie van het plan sprak nog over een afsluiting. Dit was naar aanleiding van inspraak en consultatie reacties met 10 jaar uitgesteld. Het college heeft de afsluiting dus geschrapt, hetgeen de gemeenteraad heeft overgenomen.

Bo-Ex heeft in het plan de renovatie van de Gambia-, Kwango- en Zebradreef ingebracht (complexen 115 en 409), alsmede sloop-nieuwbouw van de Ivoordreef (complex 116) en Hanoidreef (complex 410).

De sloop-nieuwbouwprojecten liggen verder in de toekomst. In de Hanoidreef vond wel een flinke onderhoudsinsingreep plaats, namelijk vervanging van keukens en sanitair, om de leefbaarheid in het complex tot aan de sloop goed te houden. De waardering van de woningen is daardoor flink gestegen, van een 6,2 naar een 7,0, zo blijkt uit het bewonersonderzoek.

De sloop van het complex is voorzien in 2017; de nieuwbouw in 2018. Indien de hogere waardering voor de woningen niet tijdelijk, maar blijvend is, moet betwijfeld worden of er tegen die tijd draagvlak voor de sloop te vinden zal zijn.

Aanpak Kanaleneiland Zuid

Gemeente en corporaties hebben in 2009 een concept-gebiedsplan voor Kanaleneiland Zuid opgesteld.

Besluitvorming daarover zal in 2010 plaatsvinden.

Het gebiedsplan stelt een 'restauratieve' aanpak voor, omdat Kanaleneiland-Zuid prachtig is ontworpen. De stedenbouwkundige kwaliteit is goed en de woningen zijn voldoende gevarieerd en van redelijke technische kwaliteit. Na 50 jaar is de buurt echter wel op veel plekken versleten en aan een grondige opknappbeurt toe. Voor de vernieuwing van de woningen en de woonomgeving zal teruggegrepen worden op het oorspronkelijke ontwerp.

Het plan heeft de titel "Vooruit met Kanaleneiland Zuid" meegekregen, vanwege de nadruk die bewoners tijdens de inspraak legden op concrete maatregelen die daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Men had nadrukkelijk geen behoefte aan een nieuwe visie. Het plan concentreert zich daarom op concrete maatregelen, met een uitvoeringsschema. Het plan bestaat uit de volgende ingrediënten:

- Verbetering hoofdstructuur
- Verbetering woningen en directe woonomgeving
- Clustering basisscholen en voorzieningen
- Nieuwbouw op vrijkomende schoollocaties

Voor Bo-Ex betekent dit het verbeteren van 884 woningen in Kanaleneiland Zuid. De aanpak zal bestaan uit een combinatie van energetische maatregelen en ingrepen om de uitstraling van de complexen te verbeteren. Gestreefd wordt naar een energielabel B voor de complexen, na uitvoering van de maatregelen. De planning van de ingrepen strekt zich uit over de periode 2010 (voorbereiding) tot en met 2018 (uitvoering laatste complexen).

Complex 501, Lombok (DUO 2)

Dit complex bestaat uit 59 woningen, gebouwd in 1909. De woningen liggen aan weerszijden van de Surinamestraat. Sinds 2004 is Bo-Ex in gesprek met de bewoners over een aanpak.

Aanvankelijk koerste Bo-Ex aan op sloop, vanwege de technische staat enerzijds en de zeer krappe benedenwoningen anderzijds. Voor sloop bleek echter geen draagvlak te vinden te zijn. Sinds 2007 wordt over renovatie gesproken.

In 2006 werd door de bewonersvereniging en Bo-Ex gekozen voor voortzetting van de besprekingen onder leiding van een onafhankelijk voorzitter, de heer Chiel Rottier. Chiel Rottier heeft zijn voorzitterschap per 31 december 2009 neergelegd, omdat hij kandidaat is voor de gemeenteraad van Utrecht op een verkiesbare plaats.

In 2009 werd helaas weinig voortgang geboekt. Twijfel aan de deugdelijkheid van het haalbaarheidsonderzoek was daar debet aan. Inmiddels is gebleken dat het om een enkele, maar zeer storende, rekenfout ging en is de draad weer opgepakt. Het Voorlopig Ontwerp is inmiddels opgeleverd. In 2010 moet tot een akkoord met bewonersvertegenwoordiging en bewoners gekomen worden.

Complex 503, Groeneweg, Lombok (DUO 2)

Dit complex bestaat uit 54 woningen en dateert uit 1920. Het complex is aangemeld in DUO om te renoveren. Het oude onderhouds-renovatieplan 503 (van 2003/2004) is door architectenbureau Van Zwieten aangepast tot een renovatieplan en een nieuwbouwplan dat aan het DO is voorgelegd. Aangegeven is om als Bo-Ex een renovatieplan voor te leggen voor de komende 40 jaar.

De architect heeft in 2009 alle woningen bezocht en alle woningen voorzien van een renovatieplattegrond, uitgaande van de basisafspraken die in april 2009 door Bo-Ex en de bewonerscommissie zijn vastgesteld. Veel bewoners zijn enthousiast over de plannen. De bewonerscommissie heeft het afgelopen jaar huurcollege gehad. Tijdens dit college werd verteld hoe Bo-Ex met huurverhoging om mag gaan.

De werkzaamheden rondom het Sociaal Plan zijn gestart. Er zijn vier nieuwsbrieven naar de bewoners verzonden. De verwachting is dat in 2010 de draagvlakmeting zal plaatsvinden.

Jan van den Doemstraat, Tuinwijk-Oost (DUO 2)

De woningen van dit complex maken deel uit van complex 402, maar worden er met dit project uit afgezonderd. Met de bewonerscommissie is Bouwhulp bv geselecteerd om oriënterend onderzoek te doen naar de technische staat van de woningen en de wensen en klachten van bewoners aangaande hun woningen. Bouwhulp heeft het rapport in 2007 opgeleverd. Vervolgens heeft Bouwhulp de wensen en klachten vertaald naar maatregelen en deze voorzien van een begroting. In 2008 heeft Bo-Ex de financiële consequenties van de maatregelen (huurverhoging voor bewoners, onrendabel voor Bo-Ex) besproken met de bewonerscommissie en bewoners. Tot een definitief voorstel heeft dit nog niet geleid. Afgelopen jaar is helaas weinig voortgang geboekt, ook vanwege twijfels over de deugdelijkheid van het haalbaarheidsonderzoek. Het vertrouwen in het proces is inmiddels hersteld en opdracht voor het opstellen van een Voorlopig Ontwerp is gegeven.

Ook hier is de inzet in 2010 een definitief voorstel aan de bewoners voor te leggen.

4.6.3 Renovatie

Complex 115 en 409 (Overvecht)

In het kader van de "Krachtwijken" is besloten een beperkte renovatie in deze complexen, met bij elkaar 348 woningen, uit te voeren. De complexen zijn gelegen in de wijk Overvecht aan de Gambiadreef, Kwangodreef en Zebradreef. In 2009 is het overleg met de bewonerscommissie gestart. Zij staat positief tegenover de renovatie, en zijn het met Bo-Ex eens dat hier sprake moet zijn van een beperkte aanpak.

In 2009 is gestart met het in beeld brengen van de mogelijkheden. De keuze is gecommuniceerd met de bewonerscommissie en wordt verder uitgewerkt. De uitvoering zal naar verwachting in de loop van 2010 starten en de werkzaamheden zullen eind 2011 / begin 2012 gereed zijn.

4.7 Maatschappelijke investeringen en leefbaarheid

4.7.1 Maatschappelijk vastgoed

Bo-Ex beheert binnen haar totale bezit 66 panden die bestemd zijn voor het huisvesten van bedrijven. Uitgangspunt bij verhuur is dat de huurder bij voorkeur een maatschappelijk doel en/of een maatschappelijke functie heeft.

In 2009 is de verhuur aan Wijkwelzijnsorganisatie Doenja van een nieuwbouwruijme in Leidsche Rijn gerealiseerd.

Hieronder volgt een opsomming van de gerealiseerde initiatieven.

Eind 2007 heeft Bo-Ex besloten tot de aankoop van het buurthuis "De Jutter" in Rivierenwijk. Het experimentele karakter van het buurthuis betreft een "Buurthuis in zelfbeheer". Dit experiment wordt nauwlettend gevolgd door de gemeente Utrecht en staat wellicht model voor meerdere buurthuizen in Utrecht. Ook het Verweij-Jonker instituut heeft belangstelling voor het experiment. Het buurthuis is "voor en door de buurt". De dagelijkse gang van zaken is in handen van een beheergroep die gevormd wordt door bewoners en buurtcomités in Rivierenwijk. De beheergroep wordt professioneel ondersteund door buurtpastor Titus Schlatmann.

Bo-Ex ondersteunt het project door het beschikbaar stellen van een ambtelijk secretaris aan de stuurgroep en middels praktische ondersteuning.

Het Buurthuis is, één jaar na de officiële opening, een groot succes. Het bezoekersaantal is verdubbeld naar 600 personen per week.

Nieuwe activiteiten zijn bijna niet meer onder te brengen in het huidige gebouw. Bo-Ex heeft het verzoek gekregen om mee te werken aan een fysieke uitbreiding van het gebouw. Bo-Ex heeft besloten om de uitbreidingsvraag te laten onderzoeken op de haalbaarheid. Op verzoek van Bo-Ex wordt het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door MeX Architects.

Naast een toename van activiteiten door de eigen buurtbewoners wordt "De Nieuwe Jutter" door meerdere externe partijen benaderd voor het beschikbaar hebben van ruimte.

Dat is onder andere het geval bij de naastgelegen basisschool en een maatschappelijke instelling.

Aan de Meerkoethof 48 is een tandartspraktijk gehuisvest met speciale aandacht voor de sociaal zwakkeren zoals dak- en thuislozen, uit de utrechtse samenleving.

Het pand aan de Gansstraat 110 is in gebruik door een tandarts die uitsluitend gericht is op kindertandheelkunde. In deze praktijk worden kinderen behandeld die om welke reden dan ook van een reguliere tandarts niet de zorg kunnen krijgen of deze juist, als gevolg van extreme angst, vermijden.

De kantoorpanden aan de Meerkoethof 6 en 50 en aan de Krommerijn 101-109 zijn verhuurd aan Centrum Vaartserijn.

Als experiment is aan de Vleutenseweg een winkel annex activiteitscentrum ontwikkeld. In 2008 is deze opengesteld voor cliënten van de SBWU. Door omstandigheden is deze activiteit tijdelijk door de SBWU gestaakt.

Nog steeds oefent de Voedsel- en Kledingbank haar praktijk uit in Rivierenwijk. Deze buurtvoorziening bereikt circa 125 huisgezinnen in de buurt. Bo-Ex heeft een kleine bedrijfsruimte "om niet" beschikbaar gesteld voor de huisvesting van deze Voedsel- en Kledingbank. De voedselbank wordt gerund door vrijwilligers.

In Lombok, complex 507, is een bedrijfsruimte van circa 25 m² gevestigd. In afwachting van de herstructureringsplannen voor complex 507 is deze ruimte beschikbaar gesteld aan het project "Overvecht Beweegt" van De Wissel. Dit is een samenwerkingsproject tussen het Vader Rijn College en ROC Midden Nederland. Het project is ontstaan uit de ervaringen die ROC Midden Nederland en het Vader Rijn College hebben met het concept 'Natuurlijk Leren'. Dit concept heeft als doel de leerlingen voor te bereiden op de arbeidsmarkt door het uitvoeren van praktijkopdrachten van opdrachtgevers uit het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties.

Het pand is bouwkundig geschikt gemaakt voor een buurtfietsenstalling en beschikbaar gesteld aan de gemeente Utrecht die het beheer uitvoert.

4.7.2 Leefbaarheid en sociale activiteiten algemeen en in Krachtwijken

In het verslagjaar is veel aandacht geweest voor de invulling van de Wijkactieplannen. Voor Bo-Ex betreft het de wijken Kanaleneiland en Overvecht. Door de gemeente wordt hieraan Hoograven toegevoegd.

In alle wijken is een Programmteam ingesteld welke bestaat uit vertegenwoordigers van gemeente en de betrokken corporaties. Bo-Ex participeert in de drie Programmteams.

De Programmteams beslissen over de inzet en samenhang van de ingediende projecten.

In de discussies over de financiële haalbaarheid van de plannen is gekozen voor een aantal adoptieprojecten waarin het zogenoemde "flexibel deel" van de middelen wordt ingezet. In totaal gaat het om een bedrag van € 500.000,-. De adoptieprojecten hebben de volgende kenmerken:

- het bevorderen van werkgelegenheid van kansarmen;
- leefbaarheidsprojecten waaronder het bestrijden van overlast van criminele jeugd en gezinnen;
- veiligheidsprojecten waaronder de inzet van toezichthouders om woninginbraken terug te dringen.

Daarnaast worden door Bo-Ex sociale projecten ontwikkeld. Deze projecten worden gefinancierd vanuit het zogenoemde "belegde deel". In totaal gaat het hierbij in 2009 om € 1,1 miljoen. De projecten zijn:

- intensief beheer in en rond complexen
- uitbreiden aanpak woonoverlast
- Politiekeurmerk Veilig Wonen
- cameratoezicht
- stageplaatsen
- video intercoms

Voor de drie wijken zijn uitvoeringsprogramma's opgesteld en door het college vastgesteld. De totale bijdrage in de sociale pijler bedraagt voor Bo-Ex € 1,6 miljoen. Bo-Ex komt in aanmerking voor bijzondere projectsteun van het CFV in het kader van de aanpak Krachtwijken van het kabinet. De aanvraag hiervoor is begin 2009 ingediend bij het CFV inclusief de fysieke projecten. De projectsteun is aan het einde van 2009 ontvangen

4.7.2.1 Intensief beheer in en rond complexen

Hieronder worden verscheidene activiteiten verstaan en in het verslagjaar zijn de volgende activiteiten ontwikkeld:

In het najaar heeft Bo-Ex in samenwerking met de WijkAlliantie in Overvecht een quickscan uitgevoerd met als doel het oordeel en de wensen van de bewoners van de Hanoidreef over hun woonomgeving in beeld te brengen. Hieruit kwamen de volgende conclusies: de ligging van de flat wordt als zeer positief ervaren; dichtbij het winkelcentrum en aan het park. Veel bewoners storen zich echter aan de vervuiling van het portiek. Wat betreft de onderlinge contacten gaven verschillende bewoners aan geen behoefte te hebben om bij elkaar op de koffie te gaan, maar wel om de gezichten van de huurders uit de portieken beter te leren kennen. Als nadeel werd genoemd het grote verloop van bewoners in de flat. Als positief punt werd de in 2008 uitgevoerde renovatie van keuken en badkamer genoemd.

Samen met de WijkAlliantie en de bewoners wordt in 2010 een vervolg gegeven op de genoemde aandachtspunten.

Daarnaast hanteert Bo-Ex sinds 2009 de quickscan om de leefbaarheid te vergroten in een bepaald gebied. Naast de jaarlijkse schouws zijn er twintig complexen die periodiek geschouwd worden door middel van quickscans. Tijdens de quickscans wordt een complex beoordeeld op een vast aantal onderwerpen: de woonomgeving, veiligheid, kwaliteit groen en schoonmaak, brandgangen, tuinen en de algemene ruimten. Met de rapportage als onderlegger worden er maatregelen vastgesteld die noodzakelijk zijn om de geconstateerde gebreken op te heffen. De effecten van de genomen maatregelen worden geanalyseerd en zo nodig worden er vervolgmaatregelen genomen. De twintig complexen worden drie tot vier maal per jaar bezocht. Op deze wijze kan een goede analyse worden gemaakt van het effect dat intensief beheer heeft op de leefbaarheid van een complex. De quickscan wordt ook gebruikt in de communicatie met bewonerscommissies of de gemeente.

Evenals in 2008 is er in 2009 een tweetal inburgeringscursussen georganiseerd. Tijdens deze cursus wordt uitleg gegeven over huren in het algemeen en de werkwijze in (de regio) Utrecht in het bijzonder. Er wordt uitgelegd hoe het woonruimteverdelingsysteem werkt en voor welke zaken men bij de corporatie terecht kan. De cursisten worden voor een dagdeel bij Bo-Ex ontvangen en onder het genot van koffie of thee wordt alles door een opzichter en woonconsulent in begrijpbaar Nederlands uitgelegd. De reacties van de cursisten zijn positief. Ook in 2010 zal deze activiteit worden voortgezet.

In 2009 is via een juridische procedure een begin gemaakt met het verwijderen van schotels in een complex. Tijdens de renovatie is in het betreffende complex een gemeenschappelijk satellietontvangststelsel aangebracht om de schotels aan de gevel (die vaak als ontsierend worden ervaren) te weren. Toch bleven er enkele schotels staan. Middels tussenkomst van de rechter worden de schotelantennes in dit complex verwijderd.

In de hoogbouwflats wordt afval nog steeds afgevoerd in stortkokers. Deze stortkokers worden regelmatig verkeerd gebruikt waardoor zij verstopt raken. In 2009 is een actie gestart om bewoners inzicht te geven over deze problematiek en is hen een nieuwe manier van afvalverwijdering aangereikt door het aanbieden van kleine pedaalemmerzakken. Deze pedaalemmerzakken worden vanaf 2010 aan nieuwe huurders in de hoogbouw verstrekt. Het effect van deze betrekkelijk eenvoudige maatregel blijkt verbluffend.

In het verleden zijn broodbakken geplaatst in 4-hoogflats (ZONOR). Deze bakken dateren uit de tijd dat de bakker en de melkboer bij bewoners aan huis hun boodschappen kwamen brengen. Deze bakken werden niet meer gebruikt voor brood, maar verwerden tot een afvalplek. De broodbakken zijn verwijderd en in samenwerking met de stichting United Smile zijn de portieken van het ZONOR-gebied in Overvecht voorzien van kunst op de plek waar eerst de broodbakken hingen. De ideeën van de bewoners liggen ten grondslag aan het ontwerp dat door kunstenaars gerealiseerd wordt. Daarnaast gaat een aantal bewoners zelf meehelpen bij het maken van de kunstwerken in de portieken.

Op Kanaleneiland is het Roosteam actief geweest. Samen met leerlingen van basisschool de Kaleidoscoop is een aantal initiatieven tot stand gekomen, waaronder het versieren van vogelhuisjes die aan de Magelhaenlaan worden opgehangen. In dit project wordt nauw samengewerkt tussen de complexbeheerder en de kinderen uit de wijk.

Om de betrokkenheid van klanten te vergroten, is een project gestart bij het complex 406 in Kanaleneiland. Het ging hierbij om de kleurkeuze van het schilderwerk in het trappenhuis. De huurders zijn hierbij intensief betrokken. Bo-Ex heeft hierbij de expertise gevraagd van Stichting "De Bakkerij". Deze stichting zoekt contact met de huurders via de kinderen. Samen met de kinderen is een inventarisatie gedaan onder de volwassenen. Ook de mening van de kinderen is meegenomen.

Naast het schilderen van de trappenhuizen worden, op verzoek van de bewoners, de trap treden voorzien van een vloercoating om de uitstraling en kwaliteit te verbeteren. Tot slot zullen, samen met de bewoners, leefregels opgesteld worden die een plek krijgen in de centrale hal.

Bo-Ex heeft actief meegedaan aan de Burendag. In de voorbereiding is Bo-Ex door het Oranjefonds gevraagd mee te denken over de rol van corporaties. Daarnaast is door middel van publiciteit en het ondersteunen van bewoners bij ideeën deze dag succesvol geworden.

4.7.2.2 Uitbreiden aanpak woonoverlast

Met behulp van Wijkwelzijnsorganisatie Portes worden woonoverlastsituaties met alle betrokkenen besproken. Zo nodig wordt verdere hulpverlening ingeschakeld.

4.7.2.3 Politiekeurmerk Veilig Wonen en Taskforce Veilig Wonen

In het kader van veilig wonen heeft Bo-Ex de tienhoogflats in Overvecht voorzien van gecertificeerde sloten. In het ZONOR-gebied zijn alle complexen eveneens van gecertificeerde sloten voorzien.

In de Task-Force Veilig Wonen heeft Bo-Ex toegezegd actief te zullen meewerken aan het verhogen van het veiligheidsgevoel. Hiervoor heeft een wijkschouw veiligheid in de wijk Overvecht plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan zijn 26 verbeterpunten geformuleerd. Deze punten zijn zorgvuldig geanalyseerd waarna geconcludeerd is dat de aanpak van tien onderdelen een positieve bijdrage leveren aan het veiligheidsgevoel. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- het plaatsen van doorkijkglas in de centrale bergingsdeuren;
- het vervangen van het ondoorzichtig draadglas in de gesloten gangen door doorzichtig draadglas;
- PKVW-sloten op alle balkondeuren van de woningen op de eerste verdieping aanbrengen;
- doorklimbeveiliging aanbrengen op alle uitzetramen van de woningen op de eerste verdieping.

Bo-Ex heeft de tien verbeterpunten volledig uitgevoerd.

Daarnaast zijn diverse wijken geschouwd, in een aantal gevallen in aanwezigheid van gemeente en politie. Maatregelen die tot uitvoering zijn gebracht betreffen: aanbrengen van extra verlichting in openbare ruimten, het aanbrengen van videofoons, het afsluiten van portieken, het aanbrengen van inklimbeveiliging en het snoeien van groenstroken.

4.7.2.4 Cameratoezicht

Vanuit het wijkactieplan heeft Bo-Ex toegezegd te willen investeren in cameratoezicht in Overvecht. Doel van dit project is om de leefbaarheid in de complexen te bevorderen voor de bewoners. Daarnaast wil Bo-Ex vervuiling, vernieling, vandalisme, etc. te lijf gaan. In de tweede helft van 2009 is proefgedraaid in één portiek van de Kwangodreef. De resultaten bleken positief waardoor besloten is het camerabewakingssysteem verder uit te breiden. De Ivoordreef is inmiddels voorzien van het camerasysteem en ook hier zijn de verwachtingen veelbelovend.

Inmiddels heeft de gemeente Utrecht interesse getoond in het camerabewakingssysteem. Een medewerker is onlangs langs geweest en was zeer te spreken over het geheel.

Voor Kanaleneiland en Transwijk is gekozen voor een mobiel systeem. Voordeel hiervan is, dat de aanschafkosten aanzienlijk lager zijn. De camera wordt ingezet als een tijdelijke maatregel wanneer ernstige overlast in een portiek wordt geconstateerd.

4.7.2.5 Stageplaatsen/werk-leerbanen

In samenwerking met "De Wissel Overvecht" zijn met de inzet van werk-/leer-banen een woning en een kleine bedrijfsruimte in Lombok volledig opgeknapt en weer opnieuw verhuurbaar gesteld.

De werkzaamheden werden verricht door leerlingen van 'De Wissel Overvecht'. Het opknappen van de woningen is een werk-leerproject. "De Wissel" is een samenwerkingsproject van het Vader Rijn College en het ROC Midden Nederland.

'De Wissel Overvecht' startte een werk-leerproject waarbij mensen de kans krijgen zich beschikbaar te stellen voor de arbeidsmarkt. Door een combinatie van vaklessen en werkervaring zal deze groep mannen worden opgeleid tot servicemonteur onderhoud. Hiervoor stelt Bo-Ex de woning Bandoengstraat 94 ter beschikking. In deze woning kunnen zij werkervaring opdoen met alle voorkomende werkzaamheden in een woning.

JINC is een organisatie die ervoor zorgt dat leerlingen van basis- en VMBO-scholen in de leeftijd van 8 tot 16 jaar kennis maken met het bedrijfsleven. Het doel daarbij is een juiste studiekeuze, minder kans op schooluitval en beter zicht op werk. Dit doet zij door het aanbieden van bliksemstages, het geven van sollicitatietrainingen en trainingen voor sociale vaardigheden. Inmiddels doen ruim 400 bedrijven mee en worden jaarlijks 12.000 leerlingen bereikt. JINC wil haar werkterrein uitbreiden en ook in Utrecht actief worden. De gemeente en de drie woningcorporaties, waaronder Bo-Ex, die bezit hebben in de Utrechtse Krachtwijken, hebben, door een financiële toezegging voor drie jaar, JINC de mogelijkheid geboden om in Utrecht en dan met name in de Krachtwijken leerlingen te ondersteunen. De drie woningcorporaties stellen hiervoor € 177.750,- ter beschikking. Op basis van het woningbezit zal dit bedrag over de woningcorporaties worden verdeeld.

4.7.3 Buurtbeheer

Bo-Ex vindt de aanwezigheid van complexbeheerders in wijken, waar de leefbaarheid onder druk staat, belangrijk. Om die reden is een aantal jaren geleden besloten om hiervoor het aantal complexbeheerders uit te breiden naar zes fte's.

De complexbeheerders zijn aanspreekpunt voor de bewoners. Daarnaast proberen zij op een pro-actieve wijze de leefbaarheid te verbeteren. Dagelijkse rondes en direct reageren op bijvoorbeeld vandalisme is onderdeel van hun werkzaamheden.

Vanaf 2006 worden de kosten van de complexbeheerders niet meer doorgerekend aan de huurders maar komen zij volledig ten laste van Bo-Ex. Hiermee laat Bo-Ex zien dat de aanpak van leefbaarheid een hoge prioriteit heeft en dat zij bereid is hierin te investeren. Naast de zogenoemde "Krachtwijken" gaat het hier ook om Lunetten en Hoograven.

In 2009 hebben drie complexbeheerders in Overvecht en Kanaleneiland de beschikking gekregen over een elektrische scooter. Door deze scooters kunnen de complexbeheerders zich snel in de wijk bewegen. Het draagt bij aan de zichtbaarheid van de complexbeheerders in de wijk en versterkt het gevoel van veiligheid.

In 2008 is een samenwerking gestart met Stichting Present. Deze stichting is een bemiddelingsorganisatie waarbij vrijwilligers werkzaamheden voor anderen uitvoeren. In 2009 is een aantal binnenterreinen op Kanaleneiland in samenwerking met Stichting Present opgeknapt. De zandbakken en speelblokken zijn geverfd in felle kleuren. Tevens is er een schoonmaakactie gehouden. Een aantal bewoners was hierbij aanwezig.

De huurders van de Alexander de Grotelaan hebben bij Bo-Ex de vraag neergelegd om het speelterrein aan te pakken. Bo-Ex heeft vervolgens samen met wijkwelzijnsorganisatie Doenja, de bewoners ondersteund bij de aanvraag van een leefbaarheidsbudget voor de herinrichting van het speelterrein. Naast het leefbaarheidsbudget van Bo-Ex is er een beroep gedaan op het gemeentelijk leefbaarheidsbudget.

Een handtekeningenactie heeft geleid tot een gewijzigde indeling van het plein. In 2010 worden de plannen, na goedkeuring door de Gemeente, uitgevoerd.

In Leidsche Rijn zijn Bo-Ex en de overige corporaties, Gemeente, politie en wijkwelzijnsorganisaties bezig geweest met het zichtbaar maken van knelpunten bij de opbouw van de sociale samenhang en het benoemen van gezamenlijke oplossingen in deze wijk. Hiervoor zijn interviews gehouden met buurbewoners en professionals.

Daarnaast zijn er diverse bijeenkomsten met alle partijen gehouden. Alle uitkomsten van de gemaakte analyse, de conclusies en de resultaten van de bijeenkomsten, zijn in een eindrapport vastgelegd dat de basis vormde voor het opstellen van een intentieovereenkomst met de titel "Samen Buurten". Deze intentieovereenkomst is op 2 juli 2009 door alle partijen ondertekend. In de intentieovereenkomst zijn negen acties opgenomen die verder worden uitgewerkt. De acties zullen bijdragen aan een betere instroom van nieuwe bewoners, het terugdringen van risico's voor samenlevingsproblemen en het stimuleren van de sociale samenhang.

4.7.4 Leefbaarheid bij herstructurering

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

De "oudere" bewoners in deze complexen worden intensief begeleid. Er wordt spreekuur gehouden en bewoners worden regelmatig bezocht. De inhoud van de begeleiding is divers: het aannemen van klachten, uitleg geven over de procedures, het invullen van formulieren, het slechten van taalbarrières en zo nodig ondersteuning bij het zoeken naar andere huisvesting. Medewerkers zorgen er in sommige gevallen voor dat ook familie van de oudere bewoners betrokken wordt bij het gehele proces.

4.7.5 Leefbaarheidsbudgetten

Kleine initiatieven

In het beleidsplan is als belangrijke doelstelling genoemd: het ontwikkelen van twee leefbaarheidsbudgetten. Het budget 'kleine initiatieven' waarbij een complex vanaf 1 januari 2008 jaarlijks aanspraak kan maken op een bedrag van (in beginsel) € 20,- per woning om de leefbaarheid in het complex te verbeteren. De beoordeling van de aanvragen gebeurt op de afdeling Wonen en kent een korte procedure. De aanvragers kunnen zodoende snel overgaan tot uitvoering van het initiatief. De aanvragen kennen een grote diversiteit: van het organiseren van buurtbarbecues tot het inzetten van een bus voor een dagje uit met bewoners. Maar ook een kerstboom voor een centrale hal, planten voor balkons of een nieuwjaarsreceptie van een bewonerscommissie. In zijn algemeenheid betreft het activiteiten die de onderlinge contacten in de buurt versterken.

De conclusie is gerechtvaardigd dat veel aandacht besteed moet worden aan het enthousiasmeren en activeren van huurders om gebruik te maken van dit budget.

Grote initiatieven

Daarnaast is er het budget 'grote initiatieven'. Hiervoor is per 1 januari 2008 een commissie ingesteld onder voorzitterschap van Tweede Kamerlid Hans Spekman en met een zetelmeerderheid van bewonersvertegenwoordigers. Deze commissie beslist over aanvragen uit dit budget dat jaarlijks € 150.000,- bedraagt.

In 2009 is de commissie Leefbaarheid Grote Initiatieven twee maal bijeen geweest om de aanvragen te beoordelen en toe te wijzen. Het valt de commissie op dat er in zijn algemeenheid minder aanvragen zijn en dat de aanvragen meer op het aanpalend gebied van de verhuurder annex gebouwbeheerder liggen, dan op het gebied van leefbaarheid. Het doel van het leefbaarheidsbudget is om op basis van saamhorigheid en gemeenschapszin verbeteringen te verwezenlijken die binnen de directe invloedssfeer liggen van de huurders en bewoners onderling, om daarmee de leefbaarheid te bevorderen.

De commissie behandelde in 2009 zeven aanvragen en zegde daarmee € 52.300,- toe:

1. Het aanbrengen van zonneschermen, het plaatsen van een tuinhuisje en het maken van automatische deuropeners in het complex Van Baarenhove te Nieuwegein.
 - a. De zonneschermen en het tuinhuisje zijn afgewezen. De automatische deuropeners zijn goedgekeurd. Budget: € 4.800,-.

2. Renoveren van de binnentuinen en het opknappen van het speeltuintje in het complex Columbuslaan.
 - a. Hoewel hier een plicht ligt van zowel de huurder als van de verhuurder (aanzegging) is vanwege de gemeenschapszin en de mogelijke olievlekwerking naar andere complexen binnen Kanaleneiland, besloten het renoveren van de binnentuinen goed te keuren. Het opknappen van het speeltuintje is daarin besloten. Vrijgemaakt budget: € 32.000,-. Enkele maanden later bleken de plannen in duigen te zijn gevallen en is het voornemen niet in uitvoering gebracht.
3. Aanpassen entree 10-hoogflat complex Henriëttedreef.
 - a. Het woongebouw huisvest enkele invaliden die zich met een scootmobiel verplaatsen. De entree van de hal ligt bijzonder ongunstig ten opzichte van de lift in die hal. Het vergt bijzonder veel manoeuvreren en dat berokkent schade. Het verzoek is om de entree récht tegenover de lift te plaatsen. Dit verzoek is doorgeleid naar de verhuurder. De commissie ziet het niet als haar taak om verbouwingen in het kader van bereikbaarheid en WVG te subsidiëren.
4. Voorzien van een AED (defibrillator) in complex Joke Smitplein.
 - a. Naar aanleiding van een actie van de Hartstichting heeft de bewonerscommissie ervoor gekozen om een defibrillator in een van de hallen te hangen. Het plan was om 15 personen uit de buurt te laten opleiden die het toestel kunnen en mogen bedienen. Dit plan is goedgekeurd en het leidde tot de opleiding van 20 personen. Naast bewoners van het complex zijn veel buurtbewoners opgeleid om het apparaat te bedienen. Budget: € 4.500,-.
5. Voorzien van elektrische deuropeners op de galerijdeuren woongebouw Roerstraat.
 - a. Hoewel de commissie van mening is dat het aanbrengen van elektrische deuropeners een taak van Bo-Ex is, besluit de commissie de aanvraag te honoreren. Het onderhoud is voor rekening van Bo-Ex. Het toegekende budget bedraagt € 6.000,-.
6. Aanvraag van Stichting Cultuur Express betreffende het deelnemen aan de financiering om een fototentoonstelling en fotoboek over buurtbewoners van Hoograven-Zuid tot stand te brengen.
 - a. De commissie vindt het idee interessant, maar vraagt zich af of de bewoners van Bo-Ex woningen hiermee bereikt worden. De commissie besluit een budget ad. € 5.000,- te verstrekken onder voorwaarde dat:
 - i. het geld besteed wordt voor het buurtfeest en de tijdelijke expositie;
 - ii. bewoners van de drie complexen woningen van Bo-Ex uitgenodigd worden voor het buurtfeest.
7. Het aanbrengen van voordeurverlichting bij de 315 woningen van complex 507.
 - a. De commissie besluit de aanvraag om de volgende redenen af te wijzen.
 - i. Het is onduidelijk of het voorstel door bewoners wordt gedragen;
 - ii. Het aanbrengen van voordeurverlichting draagt niet bij aan de leefbaarheid;
 - iii. Er is geen sprake van zelfwerkzaamheid.

4.7.6 Woonfraude

Onrechtmatige bewoning

Bo-Ex handelt bij de woningtoewijzing op een transparante wijze. In de praktijk komt het regelmatig voor dat woningen illegaal onderverhuurd worden. Hierdoor wordt de transparantie van het woningtoewijzingsbeleid doorkruist. Nadelige neveneffecten zijn dat woningzoekenden langer moeten wachten om in aanmerking te komen voor woonruimte en soms veroorzaakt de onderverhuur overlast in de woonomgeving. Door de illegale onderverhuur heeft Bo-Ex financiële schade. Immers bij mutatie van een woning is het niet mogelijk de voorgestane huurharmonisatie te realiseren.

Meldingen van onrechtmatige verhuur worden ontvangen van bewonerscommissies, buurtbewoners en de gemeente Utrecht. Alle meldingen worden onderzocht. Na het onderzoek krijgen de gemeente Utrecht en de Belastingdienst, afdeling Toeslagen, bericht van Bo-Ex van de melding.

In 2009 is een projectmatig onderzoek gestart in Kanaleneiland-Zuid. Het project wordt uitgevoerd in samenwerking met StadsOntwikkeling gemeente Utrecht, afdeling Handhaving. Het gehele onderzoek zal in 2010 afgerond zijn. Het onderzoek is gericht op 884 woningen van Bo-Ex. Ten behoeve van het onderzoek is een ervaren medewerker aangetrokken.

De bestandsvergelijking is door de gemeente Utrecht uitgevoerd. Het resultaat was dat er bij 42 adressen het gerechtvaardigd is om een huisbezoek te doen. Dit is 4,7% van het aantal onderzochte woningen.

In het voorjaar 2009 heeft StadsOntwikkeling gemeente, sector Ontwikkeling afdeling Wonen Bo-Ex benaderd om te inventariseren welke activiteiten Bo-Ex onderneemt tegen woonfraude. Naast deze inventarisatie wilde de gemeente in een stedelijke samenwerking een integrale en gebiedsgerichte aanpak woonfraude ontwikkelen. In de tweede helft van 2009 is een pilotproject gestart in de wijk Overvecht. Bo-Ex heeft zowel aan de ontwikkeling als aan de uitvoering actief meegewerkt.

Naast de projectmatige aanpak worden alle individuele meldingen nagelopen. In 2009 betrof dit 82 meldingen. Van de gemelde adressen in 2009 is van acht adressen de huurovereenkomst vrijwillig beëindigd. Eén adres is ontruimd door de gemeente Utrecht en één adres door de deurwaarder van Bo-Ex.

Overzicht onrechtmatige bewoning individuele meldingen

jaar	Aantal onderzochte woningen	Aantal ontruiming vrijwillig	Aantal ontruiming door gemeente of deurwaarder	Aantal woningen huurharmonisatie
2006	21	9	0	6
2007	37	15	2	10
2008	34	10	1	7
2009	83	8	1	6

Hennep

Bo-Ex neemt deel aan het hennepconvenant. Dit is een overeenkomst tussen de politie, de gemeente, het energiebedrijf, de Belastingdienst, de uitkeringsinstanties en de corporaties. Doel is om bedrijfsmatige hennepcultuur een halt toe te roepen. Hennepplantages geven overlast en kunnen leiden tot gevaarlijke situaties voor omwonenden.

In 2009 zijn er twee hennepplantages in woningen van Bo-Ex aangetroffen. Conform de afspraken, gemaakt in het hennepconvenant, beëindigt Bo-Ex de huurovereenkomst. Eén huurder heeft ervoor gekozen om vrijwillig de huur op te zeggen. Bij de andere huurder is een juridische procedure opgestart om de huurovereenkomst te beëindigen.

Bo-Ex participeert in de Stuurgroep en de Projectgroep namens de STUW.

Daarnaast is Bo-Ex gehoord door de PvdA Drugscommissie. Deze commissie heeft, na uitgebreid onderzoek, een standpunt ingenomen over het drugsbeleid in Nederland. Een van de onderdelen hierin betreft de aanpak van thuisteelt.

4.7.7 Aanpak Woonoverlast en Laatste Kansbeleid

Door Bo-Ex is een actieve bijdrage geleverd aan de reorganisatie van het stedelijke project om extreme Woonoverlast aan te pakken. Daarnaast is binnen Utrecht een aanpak waarbij het Laatste Kansbeleid het sluitstuk vormt bij de gehele ketenaanpak van overlastveroorzakende huurders. Bo-Ex heeft zitting in de Stuurgroep.

Beide projecten zijn in 2009 geëvalueerd. De uitkomst van deze evaluatie wordt begin 2010 verwacht.

In het project extreme Woonoverlast participeren onder anderen de woonconsulenten. Tussen de klant, de woonconsulenten en andere (zorg)partijen worden afspraken gemaakt om de overlast op klantniveau aan te pakken.

In samenwerking met Het vierde huis voert Bo-Ex het Laatste Kansbeleid uit. Dit is bedoeld voor personen die zich geen goed huurder tonen en/of overlast veroorzaken. Het kan gaan om bijvoorbeeld geluidsoverlast, vernieling, vervuiling of wangedrag. Met het Laatste Kansbeleid kan huisuitzetting voorkomen worden.

Mede naar aanleiding van problemen in een nieuw opgeleverde wijk in Leidsche Rijn is een goede samenwerking ontstaan tussen Bo-Ex, gemeente, politie en wijkwelzijnsorganisatie. Door middel van een bewonersbijeenkomst, met als voorzitter de heer Tomlow, is een nieuwe start voor de buurt ingeluid. De integrale aanpak van alle problemen heeft geleid tot een meer stabiele buurt.

De discussie over de aanpak van deze buurt heeft ertoe geleid dat er een convenant is opgesteld waarin alle partijen hun betrokkenheid erkennen voor een goede start in een nieuwe buurt. Gebleken is dat de sociale samenhang in een nieuwbouwwijk bij aanvang zeer fragiel kan zijn. Men kent elkaar en elkaars gebruiken nog niet en verwachtingspatronen over de buurt en de omgeving kunnen anders uitpakken. Een integrale aanpak van alle partijen om bewoners te begeleiden in het wonen in een nieuwe buurt moet problemen voorkomen. Hiervoor is het convenant "Samen Buurten" opgesteld en ondertekend.

In 2008 heeft Bo-Ex een rol gespeeld bij de discussie rondom het (her)plaatsen van zedendelinquenten. Aanleiding hiertoe vormde de terugkomst van een dader in een flat van Bo-Ex waar tevens nog zijn slachtoffer woonde. Bo-Ex heeft hierop actie ondernomen door de dader vervangende huisvesting aan te bieden. Nadat deze geweigerd werd, heeft Bo-Ex een ontruimingsprocedure gestart. Helaas heeft deze procedure beperkt resultaat gehad. Tot verbazing van Bo-Ex besloot de rechter om de ontruiming toe te wijzen met tegelijkertijd de verplichting om vervangende huisvesting te regelen én een verhuiskostenvergoeding te verstrekken. Tegen dit vonnis is Bo-Ex in beroep gegaan. Behandeling hiervan heeft inmiddels plaatsgevonden. De uitspraak wordt telkens verschoven. De kwestie heeft er mede toe geleid dat er op politiek landelijk niveau discussie is ontstaan over dergelijke situaties. Inmiddels is een experiment gestart waarbij de burgemeester over de komst van dergelijke (ex)delinquenten geïnformeerd wordt.

4.7.8 Wijkkantoren

Overvecht

Deze ruimte is gelegen aan de Oranjerivierdreef en is multifunctioneel ingericht. Naast het kantoor van de complexbeheerder is de ruimte geschikt om samen met andere partijen te werken aan het versterken van de leefbaarheid in de wijk. Ook de bewonerscommissies maken gebruik van de ruimte.

Hoograven

Het wijkkantoor in Hoograven fungeert naast de al genoemde functies bij de andere wijkkantoren, als locatie voor de speeluitleen van wijkwelzijnsorganisatie Doenja. Onder leiding van een jongerenwerker kunnen kinderen uit de wijk speelgoed lenen. Op deze wijze worden kinderen actief gemaakt en wordt hen geleerd om samen te spelen.

Lunetten

Het wijkkantoor Lunetten wordt vooral gebruikt voor de spreekuren van de complexbeheerder. In 2010 zal dit wijkkantoor verplaatst worden naar een andere locatie.

4.8 Financiën

4.8.1 Ontwikkeling resultaat 2009

In de onderstaande tabel worden de resultaten bij waardering tegen de bedrijfswaarde getoond en zijn de vergelijkende cijfers over 2008 weergegeven. Voorts zijn de cijfers volgens de goedgekeurde begroting 2009 toegevoegd (x € 1,0 miljoen).

	Jaar 2009	Jaar 2008	Begroting 2009
Huren	40,4	38,2	40,0
Vergoedingen	2,9	2,5	3,1
Overige baten	0,2	0,2	0,3
Totaal exploitatieopbrengsten	43,5	40,9	43,4
Personeelskosten	6,1	5,8	6,1
Afschrijvingen	0,4	0,5	0,4
Onderhouds- en leefbaarheidskosten	9,1	14,6	11,4
Bedrijfskosten en erfpacht	6,8	6,4	6,7
Beheerkosten	2,9	2,5	2,9
Totaal exploitatiekosten	25,3	29,8	27,5
Exploitatieresultaat (verhuur) voor rente	18,2	11,1	15,9
Rentelasten	-12,4	-11,5	-13,3
Rentebaten	0,4	1,2	0,2
Exploitatieresultaat na rente	6,2	0,8	2,8
Resultaat verkoop woningen	-0,9	0,0	0,0
Waardeveranderingen vaste activa	-4,6	-20,1	-18,0
Bedrijfsresultaat	0,7	-19,3	-15,2
Mutatie actuele waarde	11,1	4,0	4,4
Mutatie rentabiliteitswaarde leningen	-1,1	1,8	-1,7
Belastingen	0,4	2,4	-0,7
Jaarresultaat	11,1	-11,1	-13,2

Op hoofdlijnen:

In vergelijking tot het jaar 2008 is het jaarresultaat met ca. € 22 miljoen toegenomen. Deze toename laat zich vooral verklaren door lagere onderhoudskosten € 5.5 miljoen, met name het planmatig en projectmatig onderhoud, de ontvangst bijzondere projectsteun van het CFV en € 15.5 miljoen lagere afwaarderingen van de investeringen. Ditzelfde beeld laat zich ook zien in vergelijking met de begroting voor 2009 waar de toename van ca. € 24 miljoen zich laat verklaren door lagere onderhoudskosten € 2.3 miljoen, met name het planmatig en projectmatig onderhoud, de ontvangst bijzondere projectsteun van het CFV en € 13.4 miljoen lagere afwaarderingen investeringen en hogere mutatie actuele waarde ca. € 6.7 miljoen.

De rentelasten zijn in vergelijking tot het voorgaand jaar licht toegenomen. Dit wordt nog veroorzaakt door het aantrekken van een lening in 2008. De verwachting is dat de komende jaren het gemiddelde rentepercentage binnen de huidige portefeuille licht daalt als gevolg van het aantrekken van een flexibele roll-over 1 maands euribor van € 30.0 miljoen.

Het resultaat veroorzaakt door de mutaties in de woningvoorraad, wordt gevormd door de verkoop van huurwoningen en de waardeveranderingen vaste activa (€ 5.5 miljoen).

De post waardeveranderingen betreft met name het afwaarderen van onrendabele investeringen, waarvoor in 2009 het investeringsbesluit is genomen en het opleveren van nieuwbouw projecten waarvan de eindafrekening is verwerkt in de jaarrekening 2009. De belangrijkste zijn daarbij de afwaardering als gevolg van het investeringsbesluit Grauwart en de eindafrekening van de nieuwbouw, 364 eenheden MAX, 81 eenheden de Drie Ringen en 215 eenheden Terwijde Zuid de blokken, 1,2 en 3, waarvan er 117 zijn gerealiseerd in de koop.

Op onderdelen:

De totale huuropbrengsten na aftrek van de derving nemen in vergelijking tot het voorgaand jaar toe met € 2.2 miljoen. De jaarlijkse huurstijging over het totale bezit per 1 juli 2009 bedroeg 2.5% (vorig jaar 1.6%). Dat ligt op de inflatie over het jaar 2008. In het coalitieakkoord van het kabinet is vastgesteld dat de stijging van de huren gekoppeld is aan de inflatie waardoor een hogere huurverhoging is uitgesloten. In 2009 is voor € 1.1 miljoen aan nieuwe projecten in de huuropbrengsten opgenomen. De huurderiving als gevolg van oninbaarheid is, ten opzichte van vorig jaar met € 47.000,-, gedaald. Door weer lagere verkoop van huurwoningen gedurende het boekjaar is het effect ten opzichte van de huuropbrengst gering gebleven.

De gemiddelde personeelsbezetting in fte's is 88.1. in 2009 en neemt in vergelijking tot voorgaand jaar toe met 6.0 fte's. Deze toename wordt veroorzaakt door de invulling van vacatures en de vervanging van interim-krachten door eigen personeel. In de begroting was nog voorzien een bezetting van 92.5 fte. De salariskosten zijn toegenomen door de stijgingen conform de CAO en de functionele loonstijgingen. De stijging van de loonkosten als gevolg van de hogere bezetting wordt gecompenseerd door lagere kosten voor uitzendkrachten en interim-krachten. Deze namen ten opzichte van 2008 af met € 258.000,-.

De onderhoudskosten nemen in vergelijking tot 2008 met een bedrag van € 5.5 miljoen af. De belangrijkste oorzaak is gelegen in de afname van het planmatig onderhoud, dat daalt van € 9.8 miljoen naar € 5.9 miljoen en de kosten voor leefbaarheid e.d. die dalen van € 1.0 miljoen in 2008 naar € 0.2 miljoen in 2009. Ten opzichte van de begroting 2009 zijn de onderhoudskosten afgenomen met € 2.3 miljoen. De belangrijkste posten daarin zijn het eerdergenoemde planmatig onderhoud (€ 0.9 miljoen) en leefbaarheid (€ 1.3 miljoen) .

De bedrijfskosten exclusief de kosten levering goederen en diensten nemen in vergelijking tot 2008 toe met € 0.1 miljoen. De toename van de bedrijfskosten ligt voornamelijk bij de kosten voor waterschapshoeffing. Sinds 1 januari geldt een nieuwe waterschapswet waarbij de verdeling van de kosten in ons gebied verandert. De overige kosten zoals gemeentelijke en overheidsheffingen nemen toe met inflatie. De beheerkosten zijn ten opzichte van 2008 gestegen met € 0.4 miljoen, deze stijging is onder andere veroorzaakt door extra kosten voor het nieuwe woonruimtebemiddelingssysteem. Ten opzichte van de begroting zijn de beheerkosten nagenoeg gelijk gebleven.

Het saldo van de rentelasten en –baten was in 2009 beter dan in de begroting was aangenomen. De belangrijkste oorzaak was gelegen in het feit dat de start van de bouw van het project "Transwijk" is vertraagd. Hierdoor was de liquiditeiten positie sterker dan begroot. Het overschot liquiditeiten is telkens kortlopend belegd en dat leidde tot extra rentebaten. Uiteindelijk is ultimo 2009 een flexibele roll-over 1 maands euribor lening aantrokken voor een bedrag van € 30 mln.

In 2009 heeft Bo-Ex 7 (2007: 8) woningen verkocht tegen de marktwaarde; in de begroting waren 39 woningen opgenomen. De verwachting was dat in 2009 reeds gestart kon worden met de extra verkoop van woningen in Lunetten. Uiteindelijk start de verkoop in 2010 i.v.m. de oprichting van Vereniging van Eigenaren. Het aandeel van de verkochte woningen binnen een Vereniging van Eigenaars in 2009 was hoog, 5 van de 7 woningen. In 2009 was de gemiddelde verkoopprijs hoger dan in het voorgaande jaar; € 204.700,- ten opzichte van € 151.900,-.

De belangrijkste oorzaak, is dat naar verhouding meer duurdere woningen zijn verkocht t.o.v. 2008, waardoor de gemiddelde verkoopprijs stijgt. Van de 7 woningen is er 1 in de wijk Overvecht gelegen en 6 in de wijk Lunetten. In de Noordzeestraat is gestart met de bouw van 37 koopwoningen en –appartementen. Op balansdatum waren er reeds 35 woningen verkocht. De oplevering van deze woningen zal plaatsvinden begin 2010. In 2009 zijn de 115 koopwoningen en –appartementen Terwijde Zuid blokken 1,2 en 3, Tableau opgeleverd. Het resultaat op de verkoop is 1.1miljoen negatief , o.a. door onvoorzien meerwerk en een voorziening voor een schadeclaim van de kopers, als gevolg van het overschrijden van de bouwtijd.

De post onrendabele investeringen op huurwoningen bedraagt € 4.6 miljoen en heeft betrekking op een groot aantal projecten. In 2009 is het besluit tot investeren genomen voor 102 huurwoningen in project Graauwaart, met een verwacht onrendabel van € 7.4 miljoen. Verwacht was dat in 2009 ook een besluit zou worden genomen tot bouwen van Terwijde Zuid (blok 5-7), hetgeen is uitgesteld i.v.m. herontwikkeling van het plan. Daar tegen over staat dat de opgeleverde projecten MAX, Drie Ringen en Tableau in totaal een lagere afwaardering hebben gerealiseerd dan in de jaarrekening 2008 was voorzien. Dit leidt tot een correctie op het resultaat van 2009. Daarnaast is de afgelopen jaren een start gemaakt met een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten. Naar verwachting zal voor deze projecten de bedrijfswaarde onder de stichtingskosten blijven, waardoor de bestede kosten onmiddellijk zijn afgeboekt ten laste van de post onrendabele investeringen. Het verwachte verkoopresultaat van de koopwoningen die in een combinatie van koop- en huurwoningen worden ontwikkeld is in mindering gebracht op de post waardeveranderingen vaste activa.

De mutatie in de bedrijfswaarde is positief mede als gevolg van de verlenging van de exploitatieperiode van een aantal complexen in de wijk Kanaleneiland. Daarnaast werkt het aanwijzen van een groter aantal huurwoningen voor de verkoop positief. Dat houdt in dat deze woningen met een verwachte verkoop binnen vijf jaar worden gewaardeerd tegen de te verwachten verkoopprijzen. Negatief in de ontwikkeling van de bedrijfswaarde zijn de te verwachten kosten voor leefbaarheid, Krachtwijken en variabele lasten. De mutatie in de rentabiliteitswaarde wordt positief beïnvloed als gevolg van het aantrekken van een flexibele Roll-over 1 maands euribor lening met een rente onder de 6%.

De belastingpost ontstaat door de invoering van de vennootschapsbelasting in 2008. Dit betreft met name een actieve latentie als gevolg van de verschillen tussen commerciële en fiscale waardering.

4.8.2 Financiering

In 2009 is een flexibel roll-over lening 1 maands euribor van € 30 miljoen aangetrokken tegen een rente van 1% voor een periode van 3 jaar vast. De eerste storting van € 6 miljoen heeft ultimo 2009 plaatsgevonden, de overige € 24 miljoen wordt in de loop van 2010 gestort. Voorts is de leningportefeuille gedaald door de contractuele aflossingen en klim voor een bedrag van € 6.0 miljoen.

Het effect van deze mutaties in de leningportefeuille is zichtbaar in de onderstaande tabel van portefeuille naar percentages. Het aandeel van de leningen onder de 4% bedraagt 59.8% en dit aandeel neemt toe als gevolg van het aantrekken van een nieuwe lening die onder dit percentage ligt. De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 20 jaar.

Verdeling van leningportefeuille naar percentage

Rentepercentage	2009	2008	2007	2006
< 4.0	59.8	57.9	62.4	66.5
4 – 4.99	29.8	29.9	32.2	26.4
5 – 5.99	9.5	9.9	1.8	3.3
6 – 6.99	0.9	2.3	3.6	3.8

De toename van de laagrentende leningen leidt op termijn tot een lage gemiddelde rente op de leningportefeuille.

In 2009 neemt de gemiddelde rente nog licht toe, als gevolg van een lening aangetrokken in 2008, naar 4.27%; ter vergelijking in 2008 4.23%. De verwachting is dat de komende jaren het gemiddelde rentepercentage binnen de huidige portefeuille licht daalt als gevolg van het aantrekken van een flexibele roll-over 1 maands euribor. Ter financiering van commercieel investeringsbeslissingen, zoals koopwoningen, bedrijfs- en commerciële ruimten, duurdere huurwoningen boven de huurtoeslaggrens, wordt het positieve resultaat, tot dan toe behaald op commerciële investeringen ingezet.

4.8.3 Beleggingen

Er is voor Bo-Ex geen reden aanwezig om actief te worden op het terrein van de beleggingen. De portefeuille is dan ook al eerder volledig afgebouwd.

4.8.4 Solvabiliteit

Voor elke organisatie is het van belang dat de omvang van het weerstandsvermogen voldoende is om tegenvallers te kunnen opvangen.

Elke organisatie kent dan ook haar eigen eisen met betrekking tot dit weerstandsvermogen en dat hangt samen met de perceptie van het risicoprofiel van de organisatie. Naarmate de organisatie hogere risico's in haar beleid heeft verdisconteerd, zullen ook aan dat weerstandsvermogen hogere eisen worden gesteld. Het CFV houdt bij haar jaarlijkse beoordeling rekening met het risicoprofiel en beoordeelt ook op die wijze jaarlijks de organisatie. Jaarlijks bepaalt het CFV of het volkshuisvestelijke vermogen van de corporatie groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag. In 2008 was het volkshuisvestelijke vermogen € 83 miljoen bij een vastgesteld risicobedrag van € 29 miljoen. Dit risicobedrag is gebaseerd op een marktrisico, een macro-economisch risico en een operationeel risico. Het volkshuisvestelijke vermogen stijgt met het resultaat over 2009 zijnde € 11 miljoen. Uitgaande van eenzelfde risicoberekening is de solvabiliteit nog ruim voldoende. Over 2008 heeft het CFV geoordeeld dat de Bo-Ex beschikte over voldoende solvabiliteit en dat rekening houdende met de plannen tot 2013 de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd.

De jaarrekening 2009 is gebaseerd op het systeem van actuele waarde, zodat de zichtbare solvabiliteit volgens de jaarrekening reeds een goede inschatting geeft van het huidige verhoudingen. In de jaarrekening staat de solvabiliteit op 23.9%.

De solvabiliteit van het eigen vermogen neemt dus toe van 21.9 in 2008 naar 23.9 in 2009.

Het resultaat over het jaar 2009 leidt tot een toename van het eigen vermogen met € 11.1 miljoen. Het balanstotaal neemt hierdoor toe, terwijl andere posten nauwelijks invloed hebben op het balans totaal. Hierbij is de solvabiliteit gedefinieerd als het eigen vermogen in relatie tot het balanstotaal.

4.8.5 Liquiditeit

De current ratio geeft een indicatie van de liquiditeitspositie van de organisatie. Dit kengetal is gedefinieerd als de verhouding tussen de vlottende activa en vlottende passiva op balansdatum. In vergelijking tot het voorgaande jaar daalt de current ratio van 2.0 naar -0.5. Voorts is op balansdatum een krediet van € 5.0 miljoen beschikbaar bij de huisbankier en is er een flexibele roll-over lening 1 maands euribor afgesloten van € 30.0 miljoen, waarvan ultimo 2009 € 6.0 is opgenomen, de overige € 24.0 miljoen wordt in 2010 opgenomen ter financiering van investeringen die vertraagd zijn

Op grond daarvan vormt de current ratio geen belemmering en is er duidelijk sprake van een momentopname.

4.8.6 Risicomanagement

In de governancecode woningcorporaties is opgenomen dat het bestuur verantwoordelijk is voor de naleving van de relevante wet- en regelgeving en beheersen van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de corporatie. Het verantwoorden over de risicobeheersing en controlesystemen vindt plaats aan de Raad van Commissarissen. Vervolgens vindt in het jaarverslag een korte toelichting plaats op het terrein van de risicobeheersing. De start voor de risicobeheersing heeft gelegen in een notitie van de Directie aan de Raad van Commissarissen in 2005.

De risico's zijn te verdelen in een aantal onderdelen: risico's op het terrein van strategie en de algemene risico's, de operationele risico's, de financieringsrisico's en projectrisico's.

Algemene en strategische risico's

Hier liggen de risico's met name op het terrein van de landelijke en lokale politiek. In de vergaderingen met de Raad van Commissarissen wordt steeds opnieuw de ontwikkeling in de politieke besluitvorming besproken en vindt ook een afstemming plaats die de gevolgen kunnen zijn voor Bo-Ex.

In het beleidsplan van Bo-Ex zijn visie, missie en doelstelling helder en concreet weergegeven voor een periode van 5 jaar. Vervolgens is dit vertaald in actieplannen. Minimaal tweemaal per jaar vindt een voortgangsrapportage plaats aan de Raad van Commissarissen.

Operationele risico's

De operationele risico's vallen uiteen in de dagelijkse gang van zaken. In de eerste plaats zijn daar de verhuurrisico's. Deze zijn beperkt gezien de grote vraag naar betaalbare huurwoningen. Per kwartaal wordt inzicht gegeven in de leegstandsgraad, mutatiegraad, reactiegraad en acceptatiegraad.

Ten aanzien van het debiteurenrisico geldt een vaste systematiek van herinneren, aanmanen en vervolgens naar de deurwaarder aan de hand van een signaleringsmethodiek van betalingsachterstanden. Uiteraard wordt ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de bijzondere omstandigheden van de huurder. Hierover wordt per kwartaal in hoofdlijnen gerapporteerd.

De beheersing van het exploitatierisico begint bij het jaarlijks vaststellen van een begroting. Per kwartaal wordt vervolgens gerapporteerd over de ontwikkelingen in de kosten en de verwachting wat de invloed daarvan is op het jaarresultaat. Aan de hand daarvan kunnen bijstellingen worden gepleegd.

Een continue beschikbaarheid van de geautomatiseerde informatieverwerking en daarmee adequate verslaggeving over de ontwikkelingen is van levensbelang voor een organisatie (automatiseringsrisico). Dit risico wordt beheerst door een systeem van beveiligingsmaatregelen zoals periodieke backup's en de verbetering daarin, het testen van de programmatuur en ondersteuning door derden. In 2007 heeft nog een onderzoek plaatsgevonden naar de opbouw en integriteit op het automatiseringssysteem door een externe edp-auditor.

Projectrisico's

Voorts zijn binnen Bo-Ex investeringen in nieuwbouw van koop- en huurwoningen en herstructurering gaande. In deze projecten liggen ook de grootste risico's voor de organisatie, omdat de projecten gepaard gaan met een onrendabele top, die de bedrijfswaarde van de organisatie verminderen en daarmee de financiële weerstand. De financiële risico's die hiermee samenhangen worden onder controle gehouden door het expliciet goedkeuren van de investeringen door de Raad van Commissarissen. In de voorfase vindt overleg plaats tussen de directie en betrokken managers. Per kwartaal wordt van de projecten de voortgang gerapporteerd zowel financieel als technisch. Voorts wordt jaarlijks een 10-jarenoverzicht opgesteld.

Financieringsrisico's

Het onroerend goed wordt in belangrijke mate gefinancierd door vreemd vermogen en de resultaten zijn ook afhankelijk van de ontwikkeling van de rente. In dat kader is in het treasurystatuut uitgesproken dat het jaarlijkse renterisico niet hoger mag zijn dan 15%. Hierover wordt jaarlijks gerapporteerd.

Het financieren met vreemd vermogen is mede afhankelijk van de toegang tot de kapitaalmarkt en daarbij speelt de waarborging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een rol van betekenis. Hierover wordt jaarlijks aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd.

Ook dient Bo-Ex voldoende liquide te zijn om aan de lopende betalingsverplichtingen te voldoen. De ontwikkeling van de liquiditeiten wordt jaarlijks in de liquiditeitenbegroting opgenomen. Medio 2008 is ook besloten om tijdelijk overtollige liquide middelen gezien de ontwikkelingen op de geldmarkten alleen nog maar te beleggen bij collega corporaties.

Per kwartaal wordt gerapporteerd over de ontwikkelingen in het lang vreemd vermogen, de gemiddelde rente, de liquide middelen en de gemiddeld ontvangen rente op de liquide middelen.

4.8.7 Preventie huisuitzettingen, schuldhulpverlening en incasso

Samenwerking Bo-Ex met Budgetcoach

Steeds vaker komt het voor dat huurders problemen hebben met het tijdig betalen van de huur. Wanneer er eenmaal een huurachterstand is ontstaan, blijkt het moeilijk om de financiën weer op orde te krijgen. Het meest ingrijpende, het ontruimen van de woning na uitspraak door de Rechtbank, sector Kanton, is een maatregel die voorkomen moet worden. Om die reden is eind 2009 gestart met een pilot waarbij huurders gedurende 12 weken begeleiding krijgen van een budgetcoach. Samen met de huurder gaat de budgetcoach de inkomsten en uitgaven op een rij zetten. Bekeken wordt of het uitgavenpatroon aangepast kan worden en welke actie ondernomen kan worden bij openstaande betalingen. Een stappenplan wordt gemaakt en gevolgd met als doel dat de huurder na de begeleiding de financiën zelfstandig regelt.

De huurders met een huurachterstand van één of twee maanden worden telefonisch benaderd of krijgen schriftelijk het aanbod tot begeleiding. Wanneer de huurder interesse heeft, zal een eerste gesprek bij Bo-Ex plaatsvinden. Daarnaast is een inloopspreekuur voor Tips en Antwoorden op vraagstellingen op financieel gebied opgezet.

Preventie huisuitzettingen

In 2008 is het convenant "Voorkomen Huisuitzettingen Utrecht" ondertekend. In het convenant staan de afspraken van alle partijen rondom de aanpak van problematische schulden bij huurders. Corporatie, Kredietbank, GG&GD en diverse afdelingen van de gemeente werken hierin samen.

In november 2008 is de stedelijke uitrol van het project "Voorkom Huisuitzettingen Utrecht" gestart. Bo-Ex werkt mee aan dit project. Het doel van het project is het terugdringen van het aantal huisuitzettingen. Per maand kan Bo-Ex drie huurders aanmelden bij de GG&GD. Deze huurders worden intensief begeleid voor de periode van twee jaar door onder andere de Kredietbank, in combinatie met woonbegeleiding. Hiermee krijgen deze huurders de mogelijkheid om de financiële zaken weer op orde te krijgen. Zodra een huurder is aangemeld, stoppen de verdere incassomaatregelen onder de voorwaarde dat de lopende huur wordt betaald.

Bo-Ex neemt deel in de Stuurgroep en projectgroep, die in het kader van het convenant zijn ingesteld. Ook zijn er maandelijkse evaluatiebijeenkomsten waarin de aangemelde klanten worden besproken om de hulpverlening zoveel mogelijk af te stemmen op de individuele behoeften van de specifieke huurder.

In 2009 zijn er in totaal 24 huurders aangemeld. Hiervan heeft één huurder aangegeven geen gebruik te willen maken van het traject en twee huurders hebben uiteindelijk niet gereageerd op de oproep.

Het project is als voorbeeldproject gepresenteerd bij het jaarlijkse DIVOSA-congres. DIVOSA is de vereniging van managers op het terrein van werk, inkomen en sociale vraagstukken. Bo-Ex heeft in samenwerking met de gemeente en de Kredietbank een workshop gegeven.

Huurachterstand

De achterstand exclusief de vooruit ontvangen huur in procenten van de jaarhuur, bedraagt ultimo 2009 1,8% (2008: 1,7%)

In het afgelopen jaar zijn in totaal 249 (2008: 259) betalingsregelingen afgesloten.

Het totale startsaldo bedraagt € 146.425,- (2008: €133.198,-). Het gemiddelde bedrag per betalingsregeling is € 588,- (2008: € 514,28). De gemiddelde aflossing hiervan bedraagt € 133,- per maand (2008: € 138,93). Op 31 december 2009 waren er van deze 249 regelingen nog 69 actief (2008: 46).

Het aantal lopende WSNP (Wet Sanering Natuurlijke Personen) dossiers in 2009 bedroeg 51 (2008: 74). In 2009 zijn er drie nieuwe dossiers gestart en is één dossier verlengd.

Daarentegen zijn in 2009, 19 WSNP dossiers afgewikkeld (2008: 26). Van deze dossiers zijn 12 dossiers afgewikkeld met een schone lei, drie zonder een schone lei en vier zijn geëindigd in een faillissement.

In 56% van de afgewikkelde dossiers heeft Bo-Ex een slotuitkering ontvangen (2008: 73%). Gemiddeld bedroeg de slotuitkering 58% van de totale vordering (2008: 42,4%). Hierbij zijn de dossiers zonder slotuitkering buiten beschouwing gelaten. In 2009 is € 13.699,15 afgeboekt op WSNP dossiers (2008: € 28.841,-).

In totaal is de openstaande vordering op WSNP dossiers in 2009 € 64.829,42.

Deurwaarder

In 2009 waren 433 dossiers in behandeling bij Groenewegen en partners (2008: 481). Er zijn 218 dossiers in 2009 afgesloten (2008: 272). De gemiddelde hoofdsom van de dossiers was € 1.812,24 (2008: € 1.713,-). De totale vordering van de dossiers bedroeg in 2009 € 787.468,09 (2008: € 779.796,-).

Deurwaarderskantoor DKV heeft nog 6 (2008:10) dossiers van Bo-Ex in behandeling. Van deze dossiers gaat het in 5 gevallen om vertrokken (inclusief ontruimde) huurders. DKV behandelt alleen nog oude zaken van Bo-Ex. Uiteindelijk zullen alle zaken bij Groenewegen en partners zijn ondergebracht.

Ontruimingen

Het gaat Bo-Ex primair om het voorkomen van vonnissen. Alle activiteiten zijn erop gericht om in een zo vroeg mogelijk stadium de huurschuld bespreekbaar te maken en aan te pakken.

In totaal zijn er in 2009 42 (2008: 70) ontruimingsvonnissen met betrekking tot huurachterstand uitgesproken. Dit betekent een forse daling van 40%.

Van de 42 aangezegde ontruimingen op basis van huurachterstand, zijn er 13 (2008: 27) daadwerkelijk uitgevoerd. Dit betrof 12 woningen en 1 bedrijfsruimte.

Onderstaand overzicht geeft de historie weer:

Jaar	Vonnissen	Ontruimingen	% Ontruimd
2006	78	26	33
2007	82	18	23
2008	70	27	38
2009	42	13	31

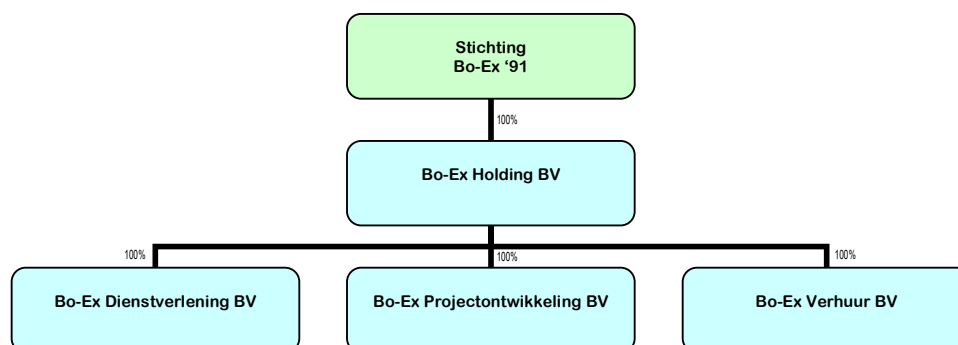
4.9 Organisatie

4.9.1 Bestuurlijke organisatie

Organisatie

Organisatie

Bo-Ex is een stichting met een statutair directeur en een Raad van Commissarissen. Naast de stichting kent Bo-Ex nog een viertal BV's. Waarvan er één een holding vormt met drie onderliggende dochters.



Stichting Bo-Ex is in bezit van alle aandelen van Bo-Ex Holding BV en de laatste is op haar beurt in bezit van alle aandelen van de onderliggende drie dochters. Momenteel worden er in geen van de vier BV's activiteiten uitgeoefend.

Bestuurlijke organisatie

Raad van Commissarissen

Op grond van de statuten bestaat de Raad van Commissarissen uit minimaal drie en maximaal zeven commissarissen. Hiervan worden maximaal twee commissarissen op voordracht van de overkoepelende bewonersorganisatie –STOK- door de Raad van Commissarissen benoemd.

De Raad van Commissarissen was op 31 december 2009 als volgt samengesteld:

- | | |
|----------------------------|------------|
| 1. Markensteyn L. Drs. | Voorzitter |
| 2. Gool, P. van, Prof. Dr. | lid |
| 3. Groenhof, B.K.J. | lid |
| 4. Halkes, J.L.A.M., Drs. | lid |
| 5. Tümer, Y., mevr. Drs. | lid |

In het onderstaande overzicht worden de (her-) benoemingen van de leden kort weergegeven

Naam voor noten zie pagina 69	Jaar eerste benoeming	Jaar eerste herbenoeming	Jaar Tweede herbenoeming	Jaar einde zittingstermijn
Markensteyn L. drs. ¹⁾	2009		-	2017
Halkes., J.L.A.M. drs. ^{**1)}	2003	2007	-	2011
Gool, P. van, prof. dr.	2007	-	-	2019
Groenhof, B.K.J.	2007	-	-	2019
Tümer, Y., mevr. Drs. ²⁾	2006	-	-	2018

De heer Markensteyn is per 1 januari 2009 als voorzitter van de Raad benoemd. Hiermee is de heer Biolders, die deze functie op grond van het bereiken van de maximale zittingstermijn niet langer kon vervullen, teruggetreden.

Naast zijn toezichthoudende en adviserende rol kent de Raad van Commissarissen een goedkeuringsbevoegdheid voor een limitatief aantal besluiten dat door het bestuur worden genomen. De Raad is gedurende 2009 vier keer bijeen geweest. Daar is een vergadering mede gewijd aan de kennismaking met de overkoepelende vereniging van bewonerscommissies, het STOK.

In de reguliere vergaderingen zijn een aantal goedkeuringsbesluiten aan de orde geweest. Hieronder worden de belangrijkste genoemd:

- o Goedkeuring jaarverslag en verlenen decharge voor het gevoerde beleid over 2008.
- o Vaststelling ondernemingsplan 2010.
- o Vaststelling prestatie-indicatoren 2009.
- o Goedkeuring van de verkoop van 187 woningen in de wijk Lunetten.
- o Goedkeuring aan het bestuurlijk en/of financieel deelnemen in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht.
- o Goedkeuring van de investeringsbeslissing betreffende het complex 'Grauwaart' in Leidsche Rijn, waarvan de investeringskosten €18.782.000,- bedragen.

Naast de bovengenoemde goedkeuringsbesluiten zijn in de Raad diverse andere onderwerpen aan de orde geweest zoals, de maatschappelijke positiebepaling van de organisatie, de voortgang van projecten, de ontwikkeling van de financiële positie van de organisatie en de ontwikkelingen in de stad Utrecht en in de branche als geheel.

Bestuur

Het bestuur bestond op 31 december 2009 uit de heer J.J.G.M. Klinkenberg. De heer J. Timmer is plaatsvervangend bestuurder.

Het bestuur en het managementteam vormen samen het Directie-overleg. In de laatste samenstelling wordt normaal gesproken wekelijks overleg gevoerd over de beleids- en uitvoeringszaken van de organisatie.

Governance Code

Bo-Ex onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties. Niet alleen de organisatie maar ook de belanghouders hebben belang bij het intern vaststellen van normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie in het handelen, een goede externe verantwoording en een deugdelijke financiële beheersing.

Toch wijkt Bo-Ex op een aantal punten af van de Governance Code Woningcorporaties:

- er geldt geen benoemingsbeleid voor telkens maximaal vier jaar (II 2.1 Code) op grond van het feit dat het bestuur een arbeidsovereenkomst kent voor onbepaalde tijd. De raad van commissarissen beoordeelt jaarlijks het functioneren van het bestuur.
- er wordt geen remuneratierapport opgesteld omdat het bezoldigingsbeleid reeds in de arbeidsovereenkomst van de bestuurder is vastgelegd (artikel II 2.3 en II 2.4 Code);
- op grond van het feit dat er geen remuneratierapport wordt opgesteld, wordt deze ook niet op de website van Bo-Ex geplaatst (artikel II 2.5 Code);
- de Raad van Commissarissen is een voorstander van het evalueren van het eigen functioneren van de leden van de Raad. De Raad van commissarissen is echter van mening dat, op grond van de eerder opgedane ervaringen hierin, dat een jaarlijkse evaluatie niet opportuun is. Een tweejaarlijkse evaluatie geschied grondiger en voorkomt mede dat het evalueren tot een ritueel verwordt. In de vergadering van de Raad met betrekking tot de zelfevaluatie is de directie eveneens aanwezig.(artikel III 4.1 sub d Code);
- de Raad van Commissarissen kent geen kerncommissies, behalve een ad hoc commissie, indien nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen worden gezocht (Artikel III 5 Code);

- Bo-Ex kent, gezien haar omvang, geen eigen interne accountant. De financieel verantwoordelijke manager treedt hiervoor in de plaats. Aangezien Bo-Ex ook geen auditcommissie kent, welke normaliter bij het werkplan betrokken wordt, zou de Raad van Commissarissen erbij betrokken moeten worden. Hier is niet voor gekozen omdat de Raad voldoende, over de werking van het interne risicobeheersing- en controlesysteem door de externe accountant, wordt ingelicht. (artikel IV 3.1 Code);
- de Raad van Commissarissen neemt geen deel aan het overleg die de directie met de belanghebbenden voert. Praktisch is dit niet of nauwelijks haalbaar en via een uitgebreide rapportage wordt de Raad voldoende door de directie van de gesprekken op de hoogte gebracht (artikel V 2 Code).

Tenslotte kan meegedeeld worden dat aan het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties of dergelijke zijn verstrekt (II 2.2 Code), dat er geen transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur die van materiele betekenis zijn voor de organisatie aan de orde zijn geweest (II 3.4 Code) en dat er verder geen audit- en /of remuneratiecommissie is ingesteld (III 5 Code).

Werkorganisatie

De organisatie van Bo-Ex is opgebouwd uit vier afdelingen. Deze afdelingen bestaan ultimo 2009 uit de afdeling Algemene Zaken, de afdeling Financiën, de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling, de afdeling Wonen en de stafafdeling Strategie & Beleid. De stafafdeling Strategie & Beleid valt direct onder de directie.

Het managementteam bestond per 31 december 2009 uit:

Braan, C.M., Drs.	manager Wonen
Dorsthorst, B.W. te, Drs.	manager Financiën
Kerlien, H., Mr.	manager Algemene Zaken
Timmer, J.	manager Vastgoed & Ontwikkeling

Automatisering

Het jaar 2009 stond niet alleen voor ICT, maar ook voor de drie afdeling V&O, Wonen en Financiën in het teken van de implementatie van Pharos 2.1. Dit was een vrij ingrijpende implementatie van nieuwe software voor het dagelijks onderhoud. Wij hebben tevens de onderliggende processen en procedures opnieuw tegen het licht gehouden en op een aantal onderdelen gewijzigd. Eind 2009 is de implementatie afgerond.

Bo-Ex neemt al sinds enige jaren deel aan een benchmark voor woningcorporaties. Op basis van deze benchmark kan Bo-Ex dan haar 'eigen prestaties' op het ICT-vlak afzetten tegen de 'prestaties' van ruim 40 andere woningcorporaties. In 2009 is het rapport over 2008 intern aan de orde gekomen. In dat jaar heeft Bo-Ex, samen met 41 andere corporaties, wederom deelgenomen aan de benchmark, waarbij het in totaal om circa 640.000 VHE's ging. Dit is ruim 25% van alle VHE's in onze sector. Daarmee levert de benchmark dan ook kwalitatief goed vergelijkingsmateriaal. In de benchmark wordt onder meer gekeken naar onderwerpen als de kosten per werkplek, de kosten per VHE, de ict-volvwassenheid en functionaliteit.

Op grond van de benchmark kunnen wij concluderen dat de kosten voor ICT binnen deze organisatie tot de laagste uit de benchmark gerekend kunnen worden. De kosten per VHE en per werkplek liggen, ten opzichte van andere corporaties, zeer laag. Zo kent Bo-Ex € 76,3 ICT-kosten per VHE bij een gewogen gemiddelde van € 122,6. De ICT-kosten per werkplek bedroegen € 5.511,- bij een gewogen gemiddelde van € 8.647,-

Het aantal activiteiten daarentegen scoort hoog; hetgeen inhoudt dat wij qua ICT volwassenheid, ondanks de zeer lage kosten, hoog scoren. Tenslotte scoort Bo-Ex ook goed in het kader van de functionaliteit. Daarmee luidt de algemene conclusie dat wij tegen relatief lage kosten een hoge ICT-volwassenheid en functionaliteit kennen en daarmee binnen de benchmark met vergelijkbare corporaties zeer goed scoren.

Ook gedurende het jaar 2009 is verder gewerkt aan de positie van ICT en de drie afdelingen V&O, Wonen en Financiën. Daartoe bestaat er een zogenaamde 'Functioneel ICT-overleg', waarin de gezamenlijk de stand van zaken rondom ICT wordt doorgenomen alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Daarbij is het doel dat de kennis op de afdelingen op een voldoende hoog peil blijft en de afdelingen vanuit ICT voldoende ondersteund worden.

Eind 2008 is, na een grondige afwegingsproces, besloten om onze telefooncentrale en met name de daarbij behorende callcentermodule grondig te vernieuwen. Dat is in 2009 daadwerkelijk uitgevoerd. Over het tweede half jaar zijn de kosten voor vaste telefonie conform de verwachtingen fors gedaald.

Personeel en Organisatie

Eind 2009 bedroeg het aantal medewerkers in fte 90,4. Dit komt overeen met 97 medewerkers in dienst. Hiervan zijn er 33 vrouwelijke en 64 mannelijke medewerkers. De personele bezetting over de afdelingen laat het volgende beeld zien:

Afdeling	Vrouwen	Mannen
Algemene Zaken (inclusief directie en staf Strategie & Beleid)	10	10
Financiën	7	5
Vastgoed & Ontwikkeling	3	9
- Onderhoudsdienst		23
Wonen	13	17
Totaal	33	64

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2009 bedroeg in totaal 4,94%. Het ziekteverzuim over 2008 bedroeg 6,08%. Daarmee is het verzuim over 2009 beduidend lager dan over 2008. Het merendeel van het verzuim wordt gevormd door het langdurig verzuim. Dat bedroeg 2,54% en bedroeg daarmee iets meer dan het gezamenlijk kort en lang verzuim. Er is geen relatie gevonden met het werk als zodanig.

Rond het ziekteverzuim is binnen de organisatie veel aandacht besteed aan de verwachte griepvloed. Er is extra aandacht uitgegaan aan het voorlichten van medewerkers en leidinggevende over hoe te handelen in het geval een medewerker de verschijnselen van de 'Mexicaanse griep' zou krijgen. Daarnaast zijn er speciale richtlijnen voor het schoonmaken van het kantoor uitgevaardigd en hebben wij desinfecterende middelen ingekocht. De gevolgen van de 'Mexicaanse griep' zijn, zeker ten opzichte van de algehele verwachtingen, beperkt geweest.

Competentiemanagement

In het Beleidsplan 2006 – 2010 is de invoering van competentie management als doelstelling opgenomen. In 2009 zijn wij derhalve begonnen met de voorlichting daarover en met de daadwerkelijke uitvoering daarvan. Bottom-up zijn de competentieprofielen per functie vastgesteld. Eind 2009 zijn meer dan 90% van de functies van een competentieprofiel voorzien. In 2010 zal dit voor het eerst worden meegenomen in de functioneringsgesprekken. Daartoe zijn ook de bijbehorende functionerings- en beoordelingsformulieren aangepast. Eind 2010 zal de eerste evaluatie worden uitgevoerd.

Personeelssysteem

In 2009 is besloten om een nieuw personeelssysteem in te voeren. Daarbij is gekeken naar een integratie met

een salarispakket. De keus is gevallen op een pakket dat aansloot op ons eigen bestaande financiële pakket. Tot op heden gebeurde het bijhouden van alle personeelsgegevens op verschillende manieren. Door de invoering van dit HRM-pakket hopen wij efficiënter en doelgerichter onze gegevens te kunnen bewaren en te kunnen inzetten. Te zijner tijd zal in 2010 ook de individuele medewerker zelf – digitaal – in zijn gegevens kunnen kijken. Eind 2009 is met de implementatie gestart.

Energie en kantoorpand

Als organisatie zijn wij al geruime tijd bezig meer aandacht te schenken aan duurzaamheid. Uitgaande van de 'Trias Energetica' wordt door de organisatie op een aantal onderwerpen ingestoken op het thema energieverbruik. Denk daarbij aan de energielabels voor onze huurwoningen, de energiebesparing door isolatie, nieuwe methodieken bij nieuwbouw en renovatie alsmede ons eigen kantoor. Onder het motto van 'practice what you preach' moeten wij uiteraard ook voor ons eigen kantoorpand het goede voorbeeld geven. Dit betreft niet alleen het gebouw zelf, maar ook de wijze waarop duurzaamheid wordt beleefd en gebruikt om oplossingen te bedenken die de verbruik van energie verminderen en het denken over duurzaamheden stimuleren. In 2010 zal daartoe het totale lichtplan van ons kantoorgebouw worden herzien hetgeen een investering met zich meebrengt die binnen 8 jaar is terug te verdienen. Verder wordt ook de aanschaf van pv-cellen overwogen nu wij daarvoor, eind 2009, een subsidie ter grootte van maximaal € 50.000,- via Senternovem hebben verkregen. Op basis van de te verzamelen gegevens over 2010 zal in 2011 ook het luchtbehandelingssysteem aangepast worden.

Kwaliteit

Veel aandacht aan het kwaliteitsdenken is geschonken aan het versterken van het procesmatig denken van het middenkader en medewerkers. Daartoe is een tweetal sessies gehouden met een flink aantal medewerkers. De meest belangrijke doelen daarbij zijn; een stijl van leiderschap ontwikkelen waarin medewerkers hun verantwoordelijkheid nemen, proactief zijn en de klant centraal stellen, de samenwerking tussen afdelingen bevorderen en het realiseren van concrete procesverbeteringen. De uitkomst van deze sessie wordt in 2010 verder uitgewerkt.

Verder is halverwege 2009 gestart met een nieuwe KWH-meting en wel op de vijf onderdelen, corporatie bellen, woning veranderingen, woning onderhoud, klachten afhandelen en woning verlaten.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad en het bestuur zijn vier keer in een overlegvergadering bijeen geweest. Bij twee overlegvergaderingen was eveneens de voorzitter van de Raad van Commissarissen aanwezig. Het overleg kan worden omschreven als open en constructief. In de overlegvergadering zijn diverse zaken aan de orde gekomen en besproken. Hieronder worden de belangrijkste onderwerpen kort aangeduid:

- Het jaarverslag en sociaal jaarverslag over 2008.
- Het algemene ondernemersbeleid.
- Bespreking van het ondernemingsplan 2010.
- Het personeelsbeleid in de volle breedte.
- Stand van zaken werktijdenregeling.
- CAO-onderhandelingen

Advies en / of instemmingsplichtige besluiten

In het kader van artikel 25 en 27 WOR zijn de volgende besluiten aan de orde gekomen:

- Voorstel verruiming openingstijden afdeling Wonen.
- Invoering competentie management.
- Verhuizing Onderhoudsdienst.

Geschillenadviescommissie

De leden worden voorgedragen door enerzijds de overkoepelende bewonersorganisatie STOK- en anderzijds door Bo-Ex. Deze dragen gezamenlijk een onafhankelijke voorzitter voor.

In 2009 is één zaak in behandeling genomen en afgerond.

De hoeveelheid verzoeken van huurders om zich als commissie over een probleem te buigen zijn, mede gezien de omvang van het bezit van Bo-Ex, in 2009 zeer gering. Toch kan het aantal klachten per jaar sterk fluctueren en is het aantal klachten over het ene jaar een slechte voorspeller voor het daaropvolgende jaar.

Eind 2009 is met het STOK-bestuur overleg gevoerd over de werkzaamheden van de GAC. In dit gesprek heeft de commissie haar werkwijze en ervaringen toegelicht en zijn de vragen van de zijde daarover van het STOK-bestuur beantwoord. Beide partijen hebben daarbij aangegeven daar een jaarlijks vervolg aan te geven.

Utrecht, 23 maart 2010

Ir. J.J.G.M. Klinkenberg

*) De heer L. Markensteyn kan geen tweede keer worden herbenoemd in verband met het feit, dat het op grond van het Reglement van de Raad van Commissarissen een herbenoeming niet mogelijk is indien iemand in de (nieuwe) zittingstermijn de leeftijd van 72 jaar zal overschrijden.

**) Idem

1) Lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de STOK

2) Idem

5. PERSONALIA EN BEZOLDIGING

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Drs L. Markensteyn (1947)

voorzitter

Eerste benoeming 2009

Eerste zittingstermijn 2009 – 2013

Directeur Markensteyn b.v. Advies en Interimmanagement

Relevante nevenfuncties:

Voorzitter bestuur Zuidelijke Rekenkamer (Noord-Brabant en Limburg)

Vice-voorzitter Raad van Toezicht Signum, stichting voor primair onderwijs

Lid bestuur Koningstheater (kleinkunsttheater)

Lid bestuur Koningstheaterakademie (kleinkunstopleiding)

Voorzitter Toetsingscommissie Functiewaardering Brabant Water

Prof. Dr P. van Gool (1954)

lid

Eerste benoeming 2007

Eerste 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 (1960)

lid

Eerste benoeming 2007

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 benoeming 2003

Eerste zittingstermijn 2003 - 2007

Benoemd op voordracht bewonersorganisatie (STOK)

Relevante nevenfuncties:

Vice-voorzitter Raad van Toezicht AntoniusMesosGroep

Lid Raad van Toezicht AxionContinu

Bestuurslid van Baaren Stichting

Lid Raad van Commissarissen Octopus BV

Mevrouw Drs Y. Tümer (1955)

lid

Eerste benoeming 2006

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 Management van Diversiteit en Integratie aan de VU
Amsterdam*

Voorzitter MTNL, Multicultureel Televisie Nederland.

Lid Raad van Toezicht Alle Kleur Zorg BV

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

Drs L. Markensteyn (voorzitter)	€ 10.268,-
Prof. Dr P. van Gool	€ 8.062,-
B.K.J. Groenhof	€ 8.062,-
Drs J.L.A.M. Halkes	€ 8.062,-
Mevrouw Drs Y. Tümer	€ 8.062,-

De bezoldiging voor de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de bestaande bezoldiging 2008, 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 (incl. fiscale bijtelling auto en gratificatie 25 jarig jubileum)	€ 195.818,-	(2008: € 172.055,-)
Pensioenlasten (OP, VUT, VP, AAOP, IP)	€ 41.194,-	(2008: € 35.762,-)
Vergoedingen en werkgeverslasten	€ 9.886,-	(2008: € 9.792,-)

In het kader van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (Wopt) bedraagt het belastbaar loon incl. fiscale bijtelling auto €170.549,- en de totale pensioenafdracht € 55.485,-. In 2008 € 160.015,- resp. € 48.834,-. Er zijn geen overigevoorzieningen betaalbaar op termijn.

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.



KPMG Audit
Postbus 29174
3001 GD Rotterdam

GEINDEXEERD

30 MAART 2010

Peconieo Boulevard 200/250
3002 WB Rotterdam
Telefoon (010) 453 4111
Fax (010) 453 4100

Vertrouwelijk
Stichting Bo-Ex '91
T.a.v. de heer J.J.G.M. Klinkenberg
J.C. Maylaan 18
3526 GV UTRECHT

Onze ref. BOEXC 10W00052717Z11' b'

Rotterdam, 29 maart 2010

Betreft: Accountantsverklaring inzake jaarstukken 2009

Geachte heer Klinkenberg,

Hiermee bevestigen wij ertoe akkoord te gaan dat de hiernavolgende accountantsverklaring wordt opgenomen in de bij de jaarstukken behorende 'Overige gegevens'. Deze jaarstukken dienen te worden openbaar gemaakt overeenkomstig het aan ons voorgelegde definitieve concept (o.g. de laatste drukproef rekening houdend met de aangegeven correcties), waarvan een gewaarmerkt exemplaar is bijgevoegd.

"Aan: Stichting Bo-Ex '91

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag, op pagina 74 tot en met pagina 100, opgenomen jaarrekening 2009 van Stichting Bo-Ex Utrecht bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2009, de geconsolideerde en enkelvoudige resultatenrekening over 2009 en het geconsolideerde kasstroomoverzicht 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.



Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de enkelvoudige jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de stichting. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de stichting heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Bo-Ex '91 per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.



Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Rotterdam, 23 maart 2010

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

M.A. Noorlander RA¹

De hiervoor vermelde tekst van de accountantsverklaring is voorzien van de naam van onze accountantspraktijk en de naam van de accountant, echter zonder persoonlijke handtekening. Wij sluiten één exemplaar bij van de accountantsverklaring voorzien van een originele handtekening. Dit exemplaar is ten behoeve van uw eigen archief.

Wij bevestigen u ermee akkoord te gaan dat het afschrift van onze niet ondertekende accountantsverklaring wordt openbaar gemaakt. Openbaarmaking van de accountantsverklaring is slechts toegestaan tezamen met deze jaarrekening.

Indien u de jaarstukken en de niet persoonlijk ondertekende accountantsverklaring opneemt op het internet, dient u te waarborgen dat de jaarrekening inclusief onze accountantsverklaring adequaat is afgescheiden van andere informatie op de internetsite. Afscheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door in de verklaring het bereik van de verklaring expliciet en nadrukkelijk te beperken tot de webpagina met de jaarrekening, door de jaarrekening in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen en/of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarrekening verlaat ("u verlaat de beveiligde, door de accountant gecontroleerde jaarrekening"). Tevens adviseren wij bij opname van de jaarrekening en verklaring op het internet de volgende disclaimer op te nemen: "In geval van verschillen of inconsistenties tussen de op deze site opgenomen teksten en cijfermatige opstellingen en die in de originele jaarrekening zoals gedeponeerd bij het Handelsregister, prevaleert de laatste."

Uiterlijk acht dagen na vaststelling door de Raad van Commissarissen moet de te deponeren jaarrekening bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van Utrecht zijn gedeponeerd. In een begeleidende brief aan de Kamer van Koophandel dient u aan te geven dat de originele jaarrekening door het bestuur en de Raad van Commissarissen is ondertekend alsmede de datum waarop dit geschiedde. Het deponeren van ondertekende jaarstukken wordt ontraden. Voorts wordt de datum van vaststelling door de Raad van Commissarissen op de jaarstukken aangetekend.




Stichting Bo-Ex '91
Accountantsverklaring inzake jaarstukken 2009
Rotterdam, 29 maart 2010

Wij willen u erop wijzen dat deponering van de jaarstukken wettelijk verplicht is en dat het niet deponeren bij wet strafbaar is gesteld. In bepaalde gevallen kan het niet deponeren er zelfs toe leiden dat u als bestuurder (en de commissarissen) persoonlijk aansprakelijk gesteld kunt (kunnen) worden.

Tot het geven van nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
KPMG ACCOUNTANTS N.V.


M.A. Noorlander RA

Paraaf voor identificatiedoeleinden: 

Bijlage(n):
Gewaarmerkt exemplaar van de jaarstukken 2009
Eén exemplaar van de ondertekende accountantsverklaring