



MET HET OOG OP DE TOEKOMST

Bo-Ex jaarverslag 2009

De visie van Harrie Bosch, Staf Depla, Jan van der Schaar, Ronald Paping en Johan Klinkenberg.



Inhoud

Harrie Bosch	~ Wethouder Wonen gemeente Utrecht	4
Staf Depla	~ Lid Tweede Kamer voor PvdA	8
Jan van der Schaar	~ Hoogleraar Volkshuisvesting	12
Ronald Paping	~ Directeur Nederlandse Woonbond	16
Johan Klinkenberg	~ Directeur Bo-Ex	20

THEMA'S

Bo-Ex in 2009	26
Verslag van de Raad van Commissarissen	28
Onze klanten	34
De woningmarkt	36
Kwaliteit	38
Leefbaarheid	44
Wonen, zorg en welzijn	48
Financiën	50

FINANCIËLE GEGEVENS EN KENGETALLEN

Financiële gegevens en kengetallen	54
Personalía en bezolding	58

Colofon

Bo-Ex

Postbus 3151

3502 GD Utrecht

www.boex.nl

T 030 282 79 11

E stichting@boex.nl

Tekst www.soetenblank.nl

Ontwerp www.enof.nl

Fotografie Peter Oey, Utrecht

Druk Libertas, Bunnik

Uitgave april 2010

Colofon
Colofon
VOOR
VOOR

Voorwoord

Na de miljarden kostende bezwering van de kredietcrisis, komt nu de rekening. Bezuinigingen staan voor de deur en, zo is aangekondigd, daarbij worden heilige huisjes niet ontzien. Ook partijen op de woningmarkt worden tegen het licht gehouden, waaronder de corporaties.

De corporaties hebben de laatste jaren al kunnen wennen aan stevige financiële aanslagen. Zullen nieuwe bezuinigingen hen treffen en wat kunnen daar de gevolgen van zijn?

Johan Klinkenberg, directeur van Bo-Ex, vreest marginalisering.

Wethouder Harrie Bosch van de gemeente Utrecht heeft investerende corporaties hard nodig voor de ingrijpende stedelijke vernieuwing, waarvan de derde fase voor de deur staat. En hoe denken landelijk

politicus Staf Depla, directeur van de Nederlandse Woonbond

Ronald Paping en hoogleraar Jan van de Schaar over verdere

bezuinigingen op de corporatiesector en de gevolgen daarvan?

U leest het in het themagedeelte van dit jaarverslag.

Voord

woord





'ALS BO-EX HET NIET KAN, KAN NIEMAND HET'

De stedelijke vernieuwing van Utrecht, een overeenkomst tussen de gemeente en de Utrechtse woningcorporaties, is toe aan haar derde fase. Het gaat om sloop, vervangende nieuwbouw en renovatie in de bestaande wijken van de stad en uitbreidingsnieuwbouw in Leidsche Rijn. In dat vernieuwingsproces zijn de woningcorporaties onmisbaar. 'Voor de bijdrage van de corporaties in de herstructurering van bestaande wijken hebben wij geen alternatief', zegt wethouder Harrie Bosch van de gemeente Utrecht. 'Vooralsnog ga ik van zo'n situatie overigens niet uit.'

'Van groot belang voor onze stedelijke vernieuwing is dat de investeringscapaciteit van corporaties op niveau blijft. Maar dat niet alleen. Als de vraag naar koopwoningen blijft stagneren komen we óók in de problemen. Ja, een beetje bezorgd ben ik wel, vooral over de vooruitzichten op de aanpak van wijken als Overvecht, waar nogal wat tien-hoogflats gesloopt worden en de vervangende nieuwbouw voor een fors deel uit koopwoningen bestaat. Als daar onvoldoende vraag naar is, hebben we een groot probleem.'

Geen paniekvoetbal

Van paniekvoetbal houdt PvdA'er Bosch, wethouder sinds 2006 en 'in' voor een nieuwe periode na de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen, helemaal niet. 'Bij de herijking van de stedelijke vernieuwing dit jaar, kies ik er niet voor om het programma helemaal om te gooien. Misschien temporiseren, misschien wat aanpassen en wellicht wat versoberen in de nieuwbouw. Maar in grote lijnen wil ik vasthouden aan de opgave zoals we die eerder formuleerden. Dat heeft de stad nodig.'

Geen armoedeverhaal

Bosch snapt de problemen van de corporaties die geconfronteerd worden met een forse vermindering van hun investeringscapaciteit en die verdere aanslagen op hun financiële positie vrezen. ‘Een deel van die bezuinigingen kan ik wel billijken al vind ik de integrale vennootschapsbelasting een vervelende zaak waar je als overheid nog eens naar zou moeten kijken. Maar ik denk ook dat corporaties wel wat kunnen hebben; ze kunnen hun verkoopstrategie voor bestaande woningen verbeteren of intensiveren en daarmee hun vermogenspositie ondersteunen. De sociale huursector kan wellicht wat kleiner worden dan nu het geval is. Maar wat niet moet gebeuren is dat we terugkeren naar de situatie van de ‘oude woningbedrijven’, naar een soort armoedeverhaal. Daar zit ik bepaald niet op te wachten.’

Goed in maatschappelijk vastgoed

De corporaties in Utrecht kunnen volgens Bosch wel wat hebben, vooral omdat zij al vele jaren verantwoord bezig zijn. ‘Utrechtse corporaties doen geen gekke dingen. Ze houden zich behoorlijk aan hun kerntaken, gaan geen boten verbouwen of ziekenhuizen runnen. Natuurlijk zijn ze wel actief op het gebied van maatschappelijk vastgoed, en terecht. Bijvoorbeeld het huisvesten van dak- en thuislozen is een vorm van ontwikkeling en beheer van maatschappelijk vastgoed en behoort tot hun kerntaken. Ze zijn goed in maatschappelijk vastgoed en als dat zakelijk verantwoord is, dus doelmatig en met een voldoende rendement, dan is daar niets op tegen.



Toch optimistisch

Bosch heeft er veel vertrouwen in dat een corporatie als Bo-Ex het goed blijft doen. Die corporatie heeft veel onderhanden en kan goed rekenen. ‘Ik vind Bo-Ex betrouwbaar en solide en een prettige partij om mee samen te werken. Ik denk wel eens: “Als Bo-Ex het niet kan, kan niemand het”. Bo-Ex is vrij sober als het gaat om investeringen in leefbaarheid. Eerst het “gewone” werk heel goed doen en dan pas verdere stappen nemen, is de redenering. Die vorm van realisme spreekt mij aan. Dat realisme, de soliditeit en zakelijkheid van corporaties als Bo-Ex, zorgt ervoor dat ik ondanks bezuinigingen en stagnerende markten, toch optimistisch ben over Utrecht en de Utrechtse volkshuisvesting.’



‘Bij de herijking van de stedelijke vernieuwing dit jaar, kies ik er niet voor om het programma helemaal om te gooien’



Politicus **Staf Depla** ziet ondanks bezuinigingen kansen voor corporaties

'STERK IN KERNTAKEN EN GERICHT OP DE LOKALE MARKT'

Corporaties zullen hun bijdrage moeten leveren aan komende bezuinigingen. Dat kan ook wel volgens Staf Depla, maar dan wel als gevolg van de ontwikkeling van sterke regionale woningmarkten, waarin woningcorporaties, huurders en gemeenten de bepalende partijen zijn. Staf Depla is sinds 2000 lid van de Tweede Kamer voor de PvdA en vanaf 2003 portefeuillehouder/woordvoerder wonen en wijken (en beroeps- onderwijs). Stevige uitspraken over rijkdom en prestaties van corporaties schoten bij menig corporatiedirecteur in het verkeerde keelgat.

‘Dat was in 2003. De discussie ging over huurliberalisatie met een kans op veel grotere huurinkomsten voor de corporaties. En dat terwijl je daar grote en steeds verder groeiende vermogens zag die niet overal werden ingezet. Dat was de context van die opmerkingen. Je doet met zulke algemene uitspraken geen recht aan de corporaties die juist wél goed bezig zijn. Maar gemiddeld was het wel wáár: veel geld, matige prestaties. Het is een misvatting om te denken dat de onvrede daarover een speeltje van politici was. Dat geluid kwam uit het land, vanuit de bewoners. Ik en ook andere politici waren de spreekbuis voor die onvrede.’

Herbezinning

Depla wil er geen misverstand over laten bestaan. Voor hem zijn levensvatbare en actieve woningcorporaties van essentieel belang voor het Nederland van de toekomst. ‘Ook al veranderde er de laatste jaren wel wat. Na het marktdenken en het daarop gebaseerde handelen van veel corporaties, zie je daar nu een herbezinning op. Van lokale politici die





volkshuisvestingsprestaties willen zien, van huurders die goed en betaalbaar willen wonen. En ook van corporaties zelf die zich afvragen of ze wel die gevierde, marktgeoriënteerde vastgoedondernemer willen zijn. Er is een ‘revival van de volkshuisvesting’ gaande die corporaties terugbrengt naar hun kerntaken.’

Afromen

Dat corporaties de laatste jaren op hun grote vermogens zijn aangeslagen vindt Depla niet verrassend. ‘Bijna alle politieke partijen hadden in hun verkiezingsprogramma iets staan over het afromen van corporatievermogens. Ook in het laatste regeerakkoord vind je dat terug. Voor een deel hebben corporaties dat zelf in de hand gewerkt. Ze hebben veel te lang gewacht met investeren. Ondertussen stegen hun vermogens maar door, net als hun beheerkosten overigens. Dat gaf te denken en terecht. Op het voorstel om de jaarlijkse huurverhoging te beperken tot het inflatieniveau konden corporaties niet duidelijk maken wat daar tegen was. Alleen de integrale vennootschapsbelasting vind ik in relatie tot maatschappelijk ondernemen geen handige zet. Ik kan mij voorstellen dat we dat in een breder kader heroverwegen.’

Bezuinigingen voor iedereen

Nieuwe bezuinigingen zijn nodig om de kosten van de kredietcrisis terug te verdienen. Depla: ‘Als het om de woningmarkt gaat, ligt bezuiniging op de hypotheekrenteaftrek wat mij betreft voor de hand. Maar iedereen zal een bijdrage moeten leveren, ook de corporaties. Er zijn allerlei mogelijkheden. De huurtoeslag naar de corporaties schuiven zie ik niet zitten. Corporaties moeten ver van inkomenspolitiek vandaan

blijven. De sociale huursector kleiner maken vind ik geen bezuinigingsdoel, maar in krimpgebieden – door sloop – en in steden als Amsterdam en Utrecht – door verkoop – kan dat goed zijn voor de lokale woningmarkt. Zoals ook hier en daar, niet overal, huurverhoging aantrekkelijk kan zijn voor een beter functioneren van de woningmarkt.’

Gecontroleerde macht

Depla zet zijn kaarten op de ontwikkeling van sterke regionale of lokale woningmarkten; een ontwikkeling die ook kan bijdragen aan eventueel benodigde bezuinigingen, afhankelijk van lokale omstandigheden. ‘Die lokale woningmarkten moeten beter gaan functioneren, ook in het huurbeleid meer ruimte door deregulering en differentiatie. Ik ben voor een “duurzaam verdienmodel” zodat corporaties ook op de langere termijn een bijdrage kunnen blijven leveren aan de betaalbaarheid van het wonen en kan blijven investeren in leefbaarheid en betaalbare woningen. Corporaties zijn private clubs maar met een maatschappelijke opdracht. Ze moeten de ruimte krijgen als ze het goed doen. Maar als ze hun maatschappelijke opdracht verwaarlozen moeten ze gecorrigeerd worden door bewoners of de overheid.’

*‘Als het om de
woningmarkt
gaat, ligt
bezuiniging op
de hypotheek-
renteaf trek
mij betreft
voor de hand’*





'BEZUINIGINGEN JA, MAAR EVENWICHTIG EN STAP VOOR STAP'



In een woningmarkt zonder de beschermende constructies voor en door woningcorporaties, zouden de huren volgens professor Jan van der Schaar 30% tot 70% hoger zijn dan nu het geval is. En zonder de hypotheek-renteaftrek zouden prijzen van koopwoningen aanzienlijk lager liggen of de woonlasten verhogen. In beide gevallen zou kwaliteit veel minder betaalbaar zijn. Je kunt aan deze 'marktverstoringen' tornen om bezuinigingen te realiseren, maar dan moet dat wel voorzichtig en evenwichtig gebeuren, volgens een doordacht stappenplan. Bij grof en eenzijdig ingrijpen liggen grote negatieve effecten op de loer, bijvoorbeeld op de koopkrachtige vraag en op de omvang en kwaliteit van een sociale huursector waar veel kwetsbare mensen van afhankelijk zijn.

Woningcorporaties zijn van essentieel belang in de Nederlandse volkshuisvesting. 'Het marktaandeel van zo'n 32% van de woningmarkt markeert dat belang. De karakteristiek van de private onderneming met een publieke taak, de bereidheid om voor het lange termijnbelang te kiezen boven dat van de korte termijn, de bescherming tegen grote financiële risico's, de toegang tot de kapitaalmarkt en de goedkope financiering vanwege de garantieformule... Het geheel van regels en constructies maakt het mogelijk dat corporaties woningen van goede kwaliteit kunnen bieden voor een huurprijs die ook voor mensen met een laag inkomen, eventueel aangevuld met huurtoeslag, betaalbaar is. Een relatief goedkoop systeem ook, zeker voor de overheid.' De discussie gaat over de (veronderstelde) verborgen kosten ervan.

Geen keurslijf

De risico's voor corporaties beperken zich in dat systeem vooral tot inefficiënt gedrag en tot bestuurders die goed bedoelde maar verkeerde keuzes maken en zich daar niet tijdig op laten corrigeren. Van der Schaar: 'Ik zie daar overigens wel verbeteringen in. Er is veel aandacht voor de 'moraliteit' van corporaties en hun bestuurders. En het intern toezicht verbetert. Er is nu in de politiek een tendens om de bewegingsvrijheid van corporaties in te perken. Ik vind dat een lastig punt. We moeten niet de kant op gaan van het keurslijf van de gemeentelijke woningbedrijven van vroeger. Op 'wonen' past geen bureaucratisch gelijkheidsbeginsel, zoals dat misschien wel past op de verstrekking van paspoorten. Corporaties moeten vrijheid houden om op specifieke omstandigheden adequaat te kunnen reageren.'

Beeldvorming

Woningcorporaties hebben het deels aan zichzelf te danken dat zij een gewild doelwit werden voor kritiek en voor een naar geld zoekende overheid. Van der Schaar: 'De verzelfstandiging in de jaren negentig pakte gunstig uit voor corporaties. Begin deze eeuw waren ze inderdaad enigszins vadsig. Ze kregen problemen met de legitimiteit van de grote vermogens waarover ze beschikten. AEDS en de corporatiebestuurders hebben te veel nadruk gelegd op zelfregulering in de sector. Daarnaast is er de beeldvorming. Corporaties hebben twee gezichten; dat van de vastgoedondernemer en dat van de sociale volkshuisvester. Dat is helemaal niet zo slecht. Maar in de beeldvorming stond tot enkele jaren geleden het commerciële aspect wel wat sterk op de voorgrond. Dat kantelt nu weer naar de sociale, publieke kant.'



Dat ten gevolge van de kredietcrisis bezuinigingen nodig zijn, ook op het gebied van ‘wonen’, is voor Van der Schaar een gegeven. ‘Maar het moet wel over een langere termijn en stap voor stap gebeuren. Aan de hypotheekrenteaftrek moet zeker wat gedaan worden. Maar ook aan de andere kant, bij woningcorporaties en de huursector, is spaarzaamheid wenselijk; de kosten moeten omlaag; de huren zullen geleidelijk meer moeten stijgen. Een zekere mate van deregulering van die sector aan de bovenkant evenals het stimuleren van private investeringen in het hogere huursegment zijn wenselijk. Het is op den duur logisch als de corporatiesector wat krimpt. Corporaties zullen vermoedelijk een bijdrage moeten leveren aan de huurtoeslag die van rijkswege wordt verstrekt en niet zelf een inkomensbeleid voeren. De komende jaren zal op de solidariteit tussen corporaties ook wel een zwaarder beroep gedaan worden. Maar geen misverstand; corporaties moeten wél actief blijven in de sociale huursector en in de herstructurering en leefbaarheid van wijken en dorpskernen. Zij moeten wél blijven beschikken over beschermende instellingen als het Centraal Fonds en het Waarborgfonds Sociale Huurwoningen om voldoende te kunnen investeren. Corporaties zijn de laatste jaren daarop ook aan het bijsturen. Als die sociale kant op de voorgrond blijft, zie ik geen reden voor een permanente legitimiteitscrisis van de sector, die nu in het debat zo’n belangrijke rol lijkt te spelen.’

*‘Bij grof en
eenzijdig
ingrijpen
liggen grote
negatieve
effecten op
de loer’*





Ronald Paping weet waar miljarden bezuinigd kunnen worden, maar...

'VERSCHRAGING CORPORATIESECTOR IS GEEN OPTIE'

Woningcorporaties zijn een onmisbare hoeksteen in onze volkshuisvesting. Dat moeten zij wel duidelijk laten zien. Volgens Ronald Paping, directeur van de Nederlandse Woonbond, doen woningcorporaties het zo slecht nog niet. Maar het kan nog veel beter en met de 'uitwassen' die sommige corporaties zich veroorloven, moet het afgelopen zijn. Een goed functionerende corporatiesector is te belangrijk om op te bezuinigen, vindt Paping. Bovendien is er een zeer voor de hand liggend alternatief; het afbouwen van de onrechtvaardige en marktversturende hypotheek-renteaftrek.

'De volkshuisvestingsgeschiedenis heeft corporaties in Nederland onmisbaar gemaakt. Dat draai je niet zomaar even terug, ook al zijn in het buitenland andere wegen bewandeld die ook succes hadden. Corporaties zijn er en ze zijn cruciaal voor de huisvesting van een brede doelgroep van huurders, zeker niet alleen de minima. Maar dat niet alleen: zonder corporaties zou er meer segregatie zijn en zouden de huurprijzen de pan uit rijzen. Zou er een wijkaanpak zijn zonder corporaties en hoe zou het specifieke doelgroepen zoals ouderen en mensen met een beperking vergaan bij hun zoektocht naar huisvesting? Zonder corporaties zou ik daar minder gerust op zijn.'

Geen persoonlijke hobby's meer

Niet dat Paping alleen maar lof heeft voor corporaties. Stevige kritiek heeft hij ook. 'Ze nemen soms veel te grote risico's en lijken zich dan niet te realiseren dat ze 'spelen' met het geld van de huurders. Hun





‘brede inzet’ kan wel eens erg breed, te breed zijn. Het uitleven van persoonlijke hobby’s en de soms hoge salarissen van corporatiedirecteuren vind ik niet kunnen en dat geldt ook voor de hoge en almaar stijgende bedrijfskosten. Willen corporaties geloofwaardig blijven, dan moeten ze sober en doelmatig zijn en in de buurt van hun kerntaken blijven. Een beetje meer ‘back to basics’ kan geen kwaad. Ik ben blij dat minister Van der Laan ze daar de laatste tijd op heeft gewezen.’

Grenzen

Nee, medelijden met de corporaties heeft Paping bepaald niet. ‘Het is nog steeds een redelijk rijke sector. Corporaties hebben grote vermogens en nergens blijkt dat ze massaal in de financiële problemen komen. Dat er met de Vogelaarheffing systematisch corporatiegeld in de verbetering van de krachtwijken wordt gepompt, is prima. En dat de jaarlijkse huuraanpassing is teruggebracht naar het inflatieniveau is terecht. Maar er zijn natuurlijk wel grenzen. Verschraling van de corporatiesector is geen optie. Bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting over het totale resultaat van corporaties, daar ben ik tegen. Dat is gewoon geld aan de sector onttrekken terwijl dat heel goed gebruikt kan worden om mooie volkshuisvestingsdoelen te realiseren.’

Pak hypotheekrenteaftrek aan

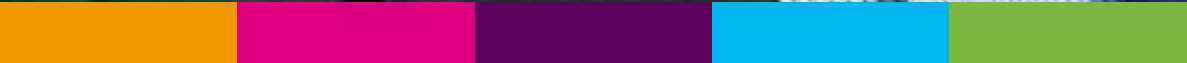
Grote bezuinigingen, als nasleep van de kredietcrisis, liggen in het verschiet. Als het om bezuinigingen op de woningmarkt gaat is er voor Paping geen twijfel op de vraag waar die gevonden moeten worden. ‘De hypotheekrenteaftrek kost vele miljarden per jaar. Het grootste voordeel van die regeling hebben de mensen met de hoogste inkomens; die

kunnen het meeste aftrekken in de hoogste belastingsschaal. En de regeling heeft een sterk prijsverhogend effect op de koopmarkt die doorwerkt in de huurmarkt. Ik zou zeggen 'first things first'. Afbouwen van de hypotheekrenteaftrek levert vele miljarden op, vermindert het onrecht en is goed voor de woningmarkt. Pas als je dat gedaan hebt zou je nog naar andere bezuinigingen kunnen kijken, al lijkt mij dat niet echt nodig.'

Volgens Paping moeten corporaties stevig aan hun imago werken. Niet door mooie praatjes te verkopen, maar door te laten zien hoe belangrijk ze zijn. 'Laat zien dat je nodig bent, dat je pal staat voor een cruciale sociale sector op de woningmarkt, voor mensen met een laag inkomen en wat meer, voor bijzondere doelgroepen, voor leefbare wijken, voor grote isolatieprogramma's. Laat zien dat je werkt aan betere prestaties. Daarmee toon je aan dat op jou niet bezuinigd moet worden.'



'Willen corporaties geloofwaardig blijven, dan moeten ze sober en doelmatig zijn'





'CORPORATIES MOETEN INVESTERINGSCAPACITEIT HOUDEN'

Dat in de vette randjes van corporaties wordt gesneden, kan Johan Klinkenberg, directeur Bo-Ex, zich wel voorstellen. Een kleinere, afgeslankte sector is wat hem betreft denkbaar. Maar tast de investeringscapaciteit van corporaties niet te veel aan, want dan zijn ze niet meer in staat om te vernieuwen en dat is 'de dood in de pot', niet alleen voor die corporaties zelf, maar ook voor de wijken en buurten waar het verouderende corporatiebezit zich zal concentreren. Springen met de bezuinigingsdrift van de overheid de lichten voor de corporaties, voor de huurders, voor de stedelijke vernieuwing en voor de leefbaarheid in wijken en buurten, op rood?

'Het is waar', zegt Klinkenberg, 'dat de verzelfstandiging van de corporaties na de "Nota Heerma" in de jaren negentig van de vorige eeuw, voor bijna alle corporaties goed uitpakte. We kregen een aardig zakcentje mee, overigens wel in ruil voor een berg exploitatierisico's die op ons bordje werd geschoven. Die risico's pakten gunstig uit en de huizenprijzen stegen ook nog eens. En zo ontstond het beeld van de "rijke corporaties" waar, zoals een politicus het eens plastisch zei, "het geld over de plinten klotst".'

Geld ophalen

Zo viel het begerige oog van politiek en kabinet op de corporaties. Klinkenberg. 'We mogen van deze regering de huren niet meer verhogen dan met het lage inflatieniveau. Dat is fijn voor de bewoners, ongetwijfeld, maar het werkt wel heel sterk negatief door in onze

vermogensontwikkeling en investeringscapaciteit. Toen kwam de Vogelaarheffing en vervolgens, als een slag bij heldere hemel, werd ons een integrale vennootschapsbelasting opgelegd. Die laatste maatregel was puur een kwestie van geld ophalen. ‘U bent een maatschappelijke organisaties en u heeft dus geen expliciet winstdoel’, zegt de overheid, ‘maar toch betaalt u gewoon belasting over uw totale resultaat.’ Dat betekende weer een stevige inbreuk op onze investeringscapaciteit.’

Te plukken kippen

De investeringscapaciteit van Bo-Ex is de laatste paar jaren met tientallen procenten gedaald. Om de redenen hiervoor genoemd, en ook omdat er tegelijk een grote druk bleef om toch volop te blijven investeren. Wat Bo-Ex dan ook deed, vooral in sterk verliesgevende nieuwbouw, renovatie en leefbaarheid en ook in oplopende bedrijfskosten die daaraan verbonden zijn. Toch vreest Klinkenberg dat de grootste klap voor de corporaties nog moet komen. ‘In de nasleep van de kredietcrisis zoekt de overheid naar ingrijpende bezuinigingen en ik ben bang dat de corporaties daar wederom als ‘te plukken kippen’ op het jachtterrein rondlopen. Misschien wil politiek Den Haag dat corporaties de huurtoeslag gaan betalen. Als zij dat niet kunnen, dan verkopen zij maar woningen, bijvoorbeeld aan zittende bewoners of aan beleggers. Nou, zittende bewoners zijn niet zo happig om te kopen en beleggers azen vooral de mooie projecten uit het corporatiebezit. Je kunt wel raden waar je dan als corporatie mee blijft zitten.’



Gijzelaar van de overheid

De verzelfstandiging van de corporaties in de jaren negentig was maar een gedeeltelijke verzelfstandiging. Klinkenberg: 'Feitelijk zijn de corporaties de gijzelaars van de overheid. Je kunt niet veel meer doen dan afwachten. De grote lijn van de laatste jaren is dat "de overheid" zich terugtrekt. In die trend past ook een aanval op de corporatiesector; de kredietcrisis is niet meer dan een katalysator, een versneller van dit proces.'

Goede condities

De vraag is of het zo erg is om de corporatiesector kleiner te maken. Klinkenberg: 'Wel als er een kleine, verarmde sector overblijft met alleen de goedkoopste delen van de huidige voorraad en niet in staat om te investeren en dus te vernieuwen. Dan gaan we terug naar 1901, het jaar waarin de Woningwet werd ingesteld. Zo hóeft het niet te gaan. Als een afbouw gewenst is, moet dat zorgvuldig gebeuren, met goede condities en voldoende mogelijkheden voor corporaties om te blijven investeren en dus te vernieuwen. Voor politici die willen bezuinigen ligt dat misschien niet zo voor de hand, die willen geld zien. Maar dat het kan is destijds bewezen bij de verzelfstandiging van corporaties in de jaren negentig.'

*'Feitelijk zijn
de corporaties
de gijzelaars
van de
overheid'*





Thema's 2009

Onze klant
markt. Kwaliteit
-EX in 2009
n de Raad v
nen, zorg en welzijn



Bo-Ex in 2009

Het jaar 2009 stond grotendeels in het teken van de kredietcrisis. Die liet ook het werk van Bo-Ex niet onberoerd. Het kabinet heeft voor het aspect wonen nadrukkelijk aangegeven kritisch te blijven kijken naar het vermogen van de woningcorporaties. Het kabinet geeft aan dat het in de (sociale) woningmarkt niet alleen om rijksgeld gaat, maar ook om geld van de corporatiesector.

Het lijkt aannemelijk dat de vermogens van woningcorporaties verder zullen worden afgeroomd. Dit heeft weer gevolgen voor de investeringsmogelijkheden waardoor bijvoorbeeld nieuwbouw en renovatieprojecten onder druk komen te staan.

De crisis laat ook zijn sporen na aan de vraagkant. Door de onzekere situatie voor vele huishoudens en de terughoudendheid van banken bij het verstrekken van hypotheekleningen, is de vraag naar koopwoningen sterk verminderd. Tel hierbij op dat ook huurders voorzichtiger zijn geworden met verhuizen en je hebt een stagnerende doorstroming. Dit alles gecombineerd met een geringere nieuwbouwproductie zorgt voor nog meer druk op de markt, zeker in de Randstad.

De aanpak in de Krachtwijken waarmee in 2007 is begonnen, ging in 2009 onverminderd verder. Net als in de 40 aangewezen wijken in het land, is ook in Utrecht de leefbaarheid in deze wijken aanmerkelijk verbeterd. In Utrecht zijn vier wijken als Krachtwijk aangewezen, onder andere Kanaleneiland en Overvecht. Bo-Ex werkt voor deze wijken met zogeheten wijkactieplannen: die geven ons houvast bij de te varen koers. De komende 10 jaar investeren de betrokken partijen in totaal € 215 miljoen in deze wijken; Bo-Ex neemt hiervan € 26 miljoen voor zijn rekening. Wij willen ons volledig inzetten voor deze wijken, hoewel we het niet eens zijn met de manier waarop de Rijksoverheid ons dwingt hier geld voor beschikbaar te stellen.

Het blijft moeilijk te verteren dat Bo-Ex net als alle andere woningcorporaties

vennootschapsbelasting moet betalen. Dit vinden we moeilijk te rijmen met onze investeringen in sociale nieuwbouw die altijd onrendabel zijn. Te verwachten valt dat de minister woningcorporaties meer en meer centraal wil aansturen.

De commissie Leefbaarheidsbudget van Bo-Ex steunde, onder voorzitterschap van Tweede Kamerlid Hans Spekman, vijf bewonersinitiatieven met een bedrag van in totaal € 52.300.

In het verslagjaar zijn de Utrechtse corporaties nauw betrokken geweest bij het tot stand komen van de gemeentelijke Woonvisie 2009–2019. Wij hanteren deze visie als uitgangspunt voor ons eigen werk. Door nieuwbouw, aanpassing van de bestaande woningvoorraad en een betere woningverdeling willen we gezamenlijk de knelpunten op de Utrechtse woningmarkt aanpakken.

Het is positief dat de grootschalige nieuwbouw in Vleuten–De Meern en Leidsche Rijn over het algemeen goed valt bij de bewoners. Sinds er zo'n 15 jaar geleden is begonnen met bouwen, wonen er inmiddels duizenden mensen. Er zijn in deze wijken desondanks buurten waar extra aandacht nodig is: dit komt door de relatief 'jonge' sociale structuur en het grote aantal sociale huurwoningen. Samen met welzijnsorganisaties, de gemeente en de collega-corporaties pakken we deze problemen gericht aan.

Wat nieuwbouw betreft scoorde Bo-Ex gezien de omstandigheden bijzonder goed in 2009. We leverden 656 woningen op en daarnaast zijn er 170 in aanbouw. Er liggen circa 1.000 woningen in diverse ontwikkelstadia op de tekentafels.

Het KWH is in de loop van 2009 met een nieuw onderzoek naar vijf onderdelen van onze dienstverlening begonnen. De uitkomsten worden in 2010 bekend.



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 is gedateerd 23 maart 2010.

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 ‘halfzijdse’ 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 genoegen 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 Grauwaart 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 Governance-code 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

Achterin 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



Onze klanten

Klanten zijn de spil in ons werk. Vele Bo-Ex medewerkers hebben dagelijks contacten met bewoners en woningzoekenden. De contacten zijn vooral individueel of verlopen via officiële bewonervertegenwoordigingen. De onderwerpen variëren van kleine dagelijkse problemen tot zaken die spelen bij bijvoorbeeld renovatie- en herstructureringsprojecten.

Individuele contacten

Individuele contacten zijn belangrijk voor Bo-Ex: onze medewerkers nemen deze daarom altijd serieus. Bo-Ex is in het bezit van het KWH-Huurlabel. Om dit ook te blijven, laten onze service op gezette tijden meten door de onafhankelijke organisatie KWH. Het KWH heeft eind 2009 een nieuwe onderzoek gehouden op de onderdelen corporatie bellen, woning veranderen, woning onderhoud, klachten afhandelen en woning verlaten. De uitkomst verwachten we in de loop van 2010.

Onze procedure rond klachten en geschillen is een aantal jaren geleden vernieuwd. Kern is dat de klager precies weet waar hij of zij aan toe is. Bo-Ex stuurt binnen één week een ontvangstbevestiging en een officiële schriftelijke reactie op de klacht moet binnen twee weken bij de klager binnen zijn. De onafhankelijke Geschillenadviescommissie geeft bindende of niet-bindende adviezen aan de directie van Bo-Ex over zaken die worden behandeld. In 2009 heeft de Geschillenadviescommissie één zaak in behandeling genomen en afgerond.

Bewonerscommissies

In 2009 waren 29 bewonerscommissies actief. Deze commissies vertegenwoordigen ongeveer 46% van onze huurders. De bewonerscommissies ontvangen een financiële bijdrage van Bo-Ex. Minimaal één keer per jaar bespreekt Bo-Ex beheerzaken met deze commissies.

Net als in 2008 hebben we in het verslagjaar weer bewonersrondgangen georganiseerd in alle complexen, ook als er voor dat complex geen bewonerscommissie actief is. Er hebben in totaal 68 bewoners met deze rondgangen meegelopen. Tijdens deze wandeling bekeken we samen met deze bewoners het onderhoud en beheer en de woonomgeving.

In één complex is op een ludieke manier aandacht gevraagd voor de rondgang. Door de rondgang te combineren met een ijscoke kwamen ook veel kinderen van bewoners naar de rondgang.

STOK

STOK is de overkoepelende bewonersvertegenwoordiging voor alle huurders van Bo-Ex. Met de STOK-vertegenwoordigers overleggen we over de hoofdlijnen van ons beleid en van beheer. Wederzijdse rechten en plichten staan vermeld in een Samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast zijn onze financiële bijdragen aan de STOK en de bewonerscommissies formeel geregeld in een Financieringsovereenkomst. In 2009 hebben wij vier keer overlegd met de STOK.

In het bestuurlijk overleg is onder andere gesproken over de huurverhoging 2009, de vernieuwde klachtenprocedure, de afrekening van de service- en stookkosten, de herziening van ons beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen en de voorgenomen verkoop van 187 woningen. De uitkomst van de discussies met de STOK hebben we meegenomen bij de verdere ontwikkeling of implementatie van ons beleid.



De woningmarkt

Oog voor starters blijft een van onze belangrijkste punten in ons woningmarktbeleid. Deze groep heeft het nog steeds het moeilijkst. We blijven ons daarom hard maken voor woningproductie, hoewel de economische crisis ons tot enige voorzichtigheid aanspoort. Net als de afgelopen jaren bleef de druk op de woningmarkt overigens onverminderd groot.

Ons woningaanbod

Ons woningaanbod bestaat uit opgeleverde nieuwbouw en woningen die door verhuizing vrijkomen. In 2009 leverden we 656 nieuwe woningen op. Het starters- en studentencomplex MAX nam met 364 appartementen een groot deel van dit aantal voor zijn rekening. Bo-Ex verkocht 7 woningen. Onze woningvoorraad komt hiermee op 8.663 woningen. In 2009 kregen 410 woningen nieuwe huurders.

De zelfstandige wooneenheden biedt Bo-Ex veelal aan via WoningNet. Dit gebeurt op basis van de afspraken uit 2004 die overigens in het verslagjaar zijn geactualiseerd. Daarom is een afzonderlijke Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht opgericht die opdrachtgever is aan WoningNet. De Stichting verzorgt de woonruimteverdeling namens een groot aantal corporaties uit de regio, waaronder Bo-Ex.

Aanbieding vindt plaats via de Woningkrant en op internet. Woningzoekenden kunnen reageren met een woonbon, via internet of telefonisch via een voice-response systeem. Een klein deel van de vrijgekomen zelfstandige wooneenheden biedt Bo-Ex niet aan via WoningNet. Deze woningen zijn onder andere bestemd voor bijzondere doelgroepen of worden via woningruil opnieuw verhuurd.

De vraag

In 2009 was het gemiddelde aantal reacties op een geadverteerde woning 142. Er werd het meest gereageerd op de portiekflat aan de Bleekstraat in de Binnenstad. Deze woning werd in het eerste kwartaal aangeboden.

In 2009 waren er van onze huurders 3.930 als woningzoekenden ingeschreven. De daling in 2008 was dus van tijdelijke aard. Zo'n 12% van deze woningzoekenden zocht in het verslagjaar actief naar een woning.

Toewijzing

Door de krapte op de woningmarkt is een goed verdelingssysteem nodig. Ons verdelingssysteem ligt vast in de Regionale Huisvestingsverordening. Mensen met een laag inkomen kunnen alleen reageren op woningen met een bepaalde maximumhuur. De toewijzing van een woning vindt plaats op basis van inschrijfduur. De woningzoekende die voldoet aan de criteria voor een bepaalde woning én de langste inschrijfduur heeft, krijgt de woning aangeboden.

Focus op starters

De doorstroming blijft het grote probleem op de woningmarkt, zowel voor huren als kopen. Door de economische crisis is dit probleem vergroot. Ook oudere doelgroepen kunnen vaak moeilijk doorstromen, maar starters hebben er toch het eerste last van de stagnatie op de markt. Bouwproductie is altijd het beste antwoord op deze problemen. De nadruk ligt hierbij op starters, maar ook voor andere groepen moet voldoende woonruimte beschikbaar zijn die bij hun levensfase past. In 2009 hebben we in Terwijde Zuid huur- en koopwoningen opgeleverd; ook zijn in het verslagjaar met project MAX 364 woningen voor starters gerealiseerd. Dit laatste project hebben we ontwikkeld samen met andere partijen en in een groter geheel van in totaal 728 woningen. In Leidsche Rijn is het woonzorgcentrum de Drie Ringen, bestaande uit 81 eenheden, opgeleverd.

Huur en huurbeleid

Bo-Ex heeft met collega-corporaties en de gemeente Utrecht afgesproken om een bepaalde woningvoorraad te handhaven die betaalbaar blijft voor mensen met een laag inkomen. Dit vindt plaats binnen het traject Utrecht Vernieuwt.

Eind 2009 hadden we 5.138 woningen (afpraak 4.600) met een huur beneden € 465 per maand. 1.658 woningen (afpraak 1.400) hadden een huur tussen € 465 en € 546 per maand. Bo-Ex voldoet dus ruimschoots aan deze afspraken.

Net als in de voorbije jaren zijn ook in het verslagjaar onze huurprijzen conform kabinetsbeleid inflatievolgend aangepast. Dit betekende dat de huren per 1 juli 2009 met maximaal 2,5% stegen. Evenals voorgaande jaren hebben we overlegd met de STOK over deze huurverhoging.



Kwaliteit

Kwaliteit en service blijven belangrijk punten in ons werk. Dat geldt voor onderhoud, herstructurering of nieuwbouw. De herstructurering van de wijken en buurten is een belangrijk thema voor alle Utrechtse corporaties en de gemeente Utrecht. Goede nieuwbouw vult de voorraad aan en komt tegemoet aan de marktvraag.

Onderhoud

We maken onderscheid tussen serviceonderhoud, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Bij serviceonderhoud gaat het om herstel van defecten in of aan woningen en planmatig onderhoud garandeert de basiskwaliteit. Bij mutatieonderhoud zorgt Bo-Ex voor een woning die opnieuw kan worden verhuurd. In 2009 besteedde Bo-Ex in totaal ruim € 10 miljoen aan onderhoud.

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

In 2009 staken we bijna € 6 miljoen in planmatig onderhoud, minder dan in voorgaande jaren. Het serviceonderhoud – het verhelpen van klachten – kostte ruim € 1,6 miljoen. Nieuwe afspraken met de onderhoudsdienst moeten leiden tot een snellere afspraak bij klanten met een melding. Aan mutatieonderhoud gaven we ruim € 0,7 miljoen. Aan het herstellen van schade en vandalisme gaven we in het verslagjaar in totaal ruim € 140.000 uit.

Milieu en veiligheid

Evenals de afgelopen jaren stond ook in 2009 milieu en duurzaamheid hoog op onze aandachtlijst. De nadruk lag hierbij op energiebesparing en -labeling, binnen- en buitenmilieu. Zo plaatsten we nieuwe HR- en HRe-ketels, gaven we weer gratis spaarlampen aan de huurders en pasten we vernieuwende technieken

toe. Het ging bijvoorbeeld om warmtepompen en stadsverwarming bij een aantal nieuwbouwprojecten. Ook ging ons asbestsaneringsprogramma verder en hadden we veel aandacht voor het voorkomen van legionella.

Daarnaast besteedden we veel aandacht aan goede woningventilatie- en isolatie. Een uitgebalanceerde combinatie van deze twee levert een aanzienlijke energiebesparing op. Ook heeft Bo-Ex zich in 2009 aangesloten bij het landelijke project 'duurzaam onderhouden vastgoed'. Deze samenwerking van 25 corporaties en evenveel onderhoudsbedrijven maakt zich hard voor het gebruik van duurzame materialen bij onderhoudsklussen.

Op het gebied van brandveiligheid doen we met twee collega-corporaties in Utrecht onderzoek naar het gevaar van brandoverslag in de woningen. Dit onderzoek krijgt verder vorm in 2010 in samenwerking met een gespecialiseerd bureau.

Utrecht Vernieuwt

'Utrecht Vernieuwt' is de tweede fase van de langlopende en grootscheepse herstructurering die de gemeente Utrecht en de Utrechtse woningcorporaties samen uitvoeren. Er zijn ruim 1450 woningen van Bo-Ex bij betrokken.

Bij het gebiedsplan Overvecht de Gagel gaat het om een integrale verbetering van de woonomgeving en de woningkwaliteit. Aan de Gambia-, Kwango- en Zebradreef staat renovatie op het programma. De plannen zijn in 2008 ontwikkeld en na enkele aanpassingen in 2009 door de gemeenteraad goedgekeurd. Er staat onder andere sloop en vervangende nieuwbouw op de rol voor de Ivoordreef en Hanoidreef. Deze laatste gebeurt echter pas over ongeveer 8 jaar. Bo-Ex heeft daarom groot onderhoud aan de Hanoidreef uitgevoerd.

In Lombok (complex 501) hebben we voor 59 woningen uit 1909 in samenwerking met de bewoners een beperkt renovatieplan gemaakt. Evenals vorig jaar hebben we ook in 2009 weinig voortgang geboekt. Zo kostte de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek veel meer tijd. We verwachten in 2010 echt aan het werk te kunnen.

Eveneens in de wijk Lombok (complex 503) wil Bo-Ex 54 woningen uit 1920 renoveren. Samen met de bewonerscommissie hebben we de wensen van de

bewoners in kaart gebracht. In het verslagjaar heeft de architect een uitgewerkt voorstel aan de bewoners gepresenteerd. Dit is over het algemeen positief ontvangen. Ook is begonnen met het opstellen van een sociaal plan. Een draagvlakmeting staat voor 2010 op het programma.

In de Van der Doemstraat in Tuinwijk-Oost heeft Bouwhulp BV in opdracht van Bo-Ex een oriënterend onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen. Ook de wensen en de klachten van de bewoners zijn meegenomen. Bouwhulp heeft dit alles vertaald naar een plan met maatregelen en een begroting. In 2008 hebben we de financiële consequenties met de bewonerscommissie en de bewoners besproken. Na vertraging in het verslagjaar door problemen met het haalbaarheidsonderzoek en de hoogte van de ‘huursprong’, leggen we in 2010 een definitief voorstel aan de bewoners voor.

Voor Kanaleneiland Zuid hebben we in 2009 samen met de gemeente en collega-corporaties het gebiedsplan ‘Vooruit met Kanaleneiland Zuid’ opgesteld. Het plan stelt een ‘restauratieve’ aanpak van het bezit voor omdat de stedenbouwkundige kwaliteit nog steeds voldoet. De buurt is na zo’n 50 jaar wel aan een grondige opknabbeurt toe: voor Bo-Ex gaat om bijna 900 woningen.

Nieuwbouw Leidsche Rijn

In Terwijde Zuid realiseert Bo-Ex in totaal 496 woningen. Het gaat om 240 huur- en 256 koopwoningen, verdeeld over zeven bouwblokken. Verder bouwen we op deze locatie een multifunctionele ruimte en commerciële en buurtgerichte ruimten. Er komen verschillende maatschappelijke voorzieningen die positief zijn voor de leefbaarheid in de wijk.

Er is in dit project ruimte voor mensen met een lichamelijke handicap en voor mensen die begeleiding of bescherming nodig hebben. Hierover heeft Bo-Ex afspraken gemaakt met zorgleveranciers Stichting Timon, Stichting Fokus en de Stichting Beschermende Woonvormen Utrecht (SBWU). Het geheel is ontworpen door Architectenbureau Geurst en Schulze uit Den Haag, architectenbureau Theo Verburg uit Ede en Dil en Bonazzi uit Amsterdam.

De bouw van blokken 1, 2 en 3 is in juli 2007 gestart en in 2009 afgerond. Door alle vertraging eisen de kopers in een arbitragezaak een vergoeding van Bo-Ex.

We bekijken of we deze mogelijke kosten kunnen doorrekenen aan de aannemer. De bouw van het vierde deel 'De Golf' is in 2009 begonnen; oplevering staat op het programma voor eind 2010. Door de problemen met de eerste bouwblokken realiseren we bouwblok 4 met een andere aannemer. De ontwikkeling van de blokken 5, 6 en 7 in dit project hebben we na een eerdere stop in 2009 voorzichtig weer opgepakt. In 2010 werken we deze plannen verder uit.

Bo-Ex is in 2007 gestart met de bouw van woonzorgcomplex de 'Drie Ringen' in deelplan 't Zand met totaal 81 appartementen. We realiseerden 51 driekamerwoningen waar AxionContinu de intramurale zorg levert. Daarnaast zijn zes woningen gebouwd voor 'zware zorg'. Aan zorginstelling Reinaerde leverden we 24 woningen voor de huisvesting van senioren met een verstandelijke beperking. Het project is begin 2009 opgeleverd.

In 2007 is de ontwikkeling gestart van de eerste twee fases van het deelplan Grauwart. Het definitief ontwerp is medio 2009 afgerond. De eerste fase bestaat uit huurwoningen. Deze fase bestaat uit 21 eengezinswoningen, 63 appartementen en 24 kleinere appartementen voor SBWU. Ook worden 89 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de tweede fase gaat het alleen om betaalbare koopappartementen. De bouwstart vond plaats in maart 2010.

In Vleuterweide was het de bedoeling om in combinatie met een VMBO-school een woonzorgcentrum met 75 woningen voor AxionContinu te realiseren. Eerste tegenvaller was het afhaken van de school. Vervolgens werd het Projectbureau Vleuterweide geconfronteerd met extra veiligheidseisen voor het bouwen langs de spoorlijn. Ook was er sprake van een negatieve grondexploitatie. Dit alles zorgt ervoor dat de plannen herontwikkeld moeten worden. Bo-Ex krijgt de gemaakte kosten voor de ontwikkeling van de school en het zorgcentrum vergoed van de gemeente.

In deelplan Hoge Weide is in 2008 gestart met het maken van een stedenbouwkundig ontwerp. Projectbureau Leidsche Rijn heeft de corporaties gevraagd om mee te denken. Voor Bo-Ex zijn 173 woningen in dit plan gereserveerd. De projectontwikkeling begint in 2010.

In het centrum van Leidsche Rijn onderzoeken we of we 105 sociale koopwoningen kunnen realiseren. Diverse factoren zorgen ervoor dat de gesprekken hierover moeizaam verlopen.

Onze andere nieuwbouwprojecten

In 2008 zijn aan de Noordzeestraat de oude panden gesloopt, aansluitend is de nieuwbouw begin 2009 gestart. Die verloopt volgens plan. Het gaat om 51 nieuwe eengezinswoningen, deels huur, deels koop. Drie woningen hiervan zijn speciaal ontwikkeld voor grote gezinnen. Verder wordt één woongebouw met 27 zelfstandige wooneenheden voor cliënten van SBWU gerealiseerd.

Inmiddels zijn alle koopwoningen verkocht. De oplevering van de eerste woning vond plaats in december 2009. Oplevering van de laatste woning wordt mei 2010 verwacht.

Ruim 80% van de huurders aan de Reitdiepstraat hebben eind 2009 definitief ingestemd met sloop en vervangende nieuwbouw. In goed overleg met de bewoners is ook een sociaal plan tot stand gekomen. Inmiddels is de herhuisvesting goed op gang gekomen. We verwachten in de tweede helft van 2011 met de nieuwbouw te beginnen.

In Transwijk ontwikkelt Bo-Ex samen met SHBU Zorgcentra een nieuw woonzorgcomplex dat het verouderde verzorgingshuis moet vervangen en dat past binnen de huidige en toekomstige zorgvisie. Bo-Ex ontwikkelt en exploiteert en verhuurt het zorggedeelte van de SHBU. Het gaat om 207 huur- en koopwoningen, waarvan de SHBU er 111 huurt. Voor de SHBU worden ook 10 dagverzorgingsplaatsen gerealiseerd. Daarnaast komt in het gebouw 611 vierkante meter commerciële ruimten en in totaal 102 parkeerplaatsen.

De sloop heeft inmiddels plaatsgevonden. De start van de vervangende nieuwbouw is voorzien in het tweede kwartaal van 2010.

In samenwerking met twee projectontwikkelaars realiseert Bo-Ex in een groter geheel ongeveer 50 sociale huurwoningen in het Groot Winkelcentrum in Overvecht. Eerst worden de commerciële ruimten van dit project gebouwd. Pas later is het de beurt aan de ontwikkeling en de bouw van de 50 Bo-Ex woningen. Een concrete startdatum voor deze huurwoningen is nog niet te geven.

Eind 2006 begon de bouw van drie woontorens, commerciële ruimten en een parkeergarage aan de Europalaan. In project MAX realiseert ontwikkelaar Rabo Vastgoed in totaal bijna 1.000 studenten- en starterswoningen. SSHU en Bo-Ex kochten samen twee torens met in totaal 728 woningen voor studenten en starters: beide zijn eigenaar van het geheel. SSHU beheert de gebouwen. De oplevering vond plaats in de tweede helft van 2009.

In Kanaleneiland zijn we in gesprek met diverse zorgpartijen om te komen tot een nieuw multifunctioneel gezondheidscentrum. Bo-Ex zou dit plan dan realiseren. In 2010 wordt de financiële haalbaarheid getoetst.



Leefbaarheid

Ook in het voorbij jaar zette Bo-Ex zich in voor een aangenaam woon- en leefklimaat. We stimuleren bewoners daarom zich actief voor hun eigen omgeving in te zetten. Ook onderhoud, herstructurering en nieuwbouw dragen bij aan verbetering van de leefbaarheid. We hanteren verder een duidelijk beleid naar bewoners die het met de regels niet zo nauw nemen.

Binnen de Wijkactieplannen trekt Bo-Ex geld uit voor projecten in Kanaleneiland, Overvecht en Hoograven. Het gaat onder andere om het inzetten van toezicht-houders, het bestrijden van overlast door criminele jongeren en gezinnen en het bevorderen van werkgelegenheid voor kansarmen. Hiermee was in 2009 € 1,6 miljoen gemoeid. De plannen worden ondersteund door de gemeente Utrecht.

Verder steken we eigen middelen in sociale projecten zoals PolitieKeurmerk Veilig Wonen, cameratoezicht, uitbreiden aanpak woonoverlast en intensief beheer rond onze complexen. Onze complexbeheerders spelen hierin een belangrijke rol en zijn een eerste aanspreekpunt voor bewoners.

Om de veiligheid rond bepaalde complexen te vergroten, heeft Bo-Ex in het verslagjaar pilots met cameratoezicht gehouden. De eerste resultaten zijn positief ontvangen. We gebruiken inmiddels ook een mobiel camerasysteem: dit wordt tijdelijk ingezet op plaatsen waar veel overlast voorkomt.

Binnen de Task Force Veilig Wonen pakt Bo-Ex woningen aan onder andere door het aanbrengen van beter hang- en sluitwerk, extra verlichting in openbare ruimten, videofoons, afsluitbare portieken en door het snoeien van groenstroken en brandgangen.

Binnen het investeren in maatschappelijk vastgoed heeft Bo-Ex een aantal jaren geleden buurthuis De Jutter in de Rivierenwijk aangekocht. Het heeft geleid tot een doorstart van het buurthuis. De Nieuwe Jutter is in 2009 – één jaar na de opening – erg succesvol gebleken: 600 mensen betekende een verdubbeling van het aantal wekelijkse bezoekers ten opzichte van 2008. We zijn inmiddels uitbreidingsmogelijkheden aan het onderzoeken.

Ook heeft Bo-Ex twee ruimten verhuurd aan speciale tandartsen. Bovendien hebben we een bedrijfsruimte ‘om niet’ beschikbaar gesteld aan de Voedsel- en Kledingbank in Rivierenwijk. Ten slotte stelden we in 2009 tijdelijk een woning en een bedrijfsruimte beschikbaar aan het werk-leerproject van De Wissel Overvecht. Dit project bereidt leerlingen voor op de arbeidsmarkt door het uitvoeren van praktijkopdrachten. De deelnemers renoveerden onder professionele begeleiding een Bo-Ex woning en bedrijfsruimte.

Bo-Ex past sinds 2009 de zogeheten quickscan toe tijdens de jaarlijkse wijk-schouwen. Tijdens deze schouwen, die we samen met bewoners uitvoeren, wordt een complex beoordeeld op een vast aantal onderwerpen, zoals woonomgeving, (brand)veiligheid en algemene ruimten.

In Kanaleneiland hebben we bewoners nauw betrokken bij een uitgebreide schilderbeurt van hun trappenhuizen. We hebben dit samen met Stichting De Bakkerij opgepakt: in een ontspannen sfeer zijn kinderen bij de bewoners gaan ‘peilen’ wat hun ideeën over het onderhoud van de trappenhuizen is. Ook zijn leefregels voor het complex opgesteld die op een originele manier in de centrale hal worden opgesteld.

Bij herstructureringsprojecten voert Bo-Ex regelmatig beheeroverleg. Hierbij wordt met name de leefbaarheid in het complex besproken. Ook houdt de bewonerscommissie ‘toezicht’ op het nakomen van de afspraken die met Bo-Ex zijn gemaakt, zoals vastgelegd in het Sociaal Plus Plan. Bij dit soort projecten begeleiden we de ‘oude’ bewoners in deze complexen intensief. Dit gebeurt via huisbezoeken en gesprekken waarbij we bijvoorbeeld ook ondersteuning bieden bij het zoeken naar andere huisvesting.

Met huurderskoepel STOK hebben we eerder al afspraken gemaakt over leefbaarheidsbudgetten. Deze bijdragen zijn bedoeld voor goede bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid. Na overleg met de STOK en een bewonersenquête zijn in 2008 twee budgetvormen officieel gestart: een klein budget van € 20 per woning en een groot budget van in totaal € 150.000. Dit laatste jaarlijkse budget is bedoeld voor beste collectieve bewonersinitiatieven dat wij voor de verbetering van leefbaarheid ontvangen. De onafhankelijke commissie Leefbaarheidsbudgetten beoordeelt de ideeën en wijst de grote budgetten toe.

In het verslagjaar is een groot aantal aanvragen voor kleine budgetten goedgekeurd. Het ging vooral om gezellige buurtactiviteiten zoals barbecues en dagjes uit. Daarnaast heeft de commissie in 2009 zeven aanvragen voor het grote budget behandeld waarvan er uiteindelijk vijf werden goedgekeurd. Het betrof onder andere het opknappen van binnentuinen en het speeltuintje aan de Columbuslaan en het aanbrengen van automatische deuropeners in het complex Van Baarenhove in Nieuwegein. Verder werden aanvragen goedgekeurd voor het ophangen van een AED (defibrillator) in het complex aan het Joke Smitplein. Ook keurde de commissie de aanvraag goed voor het maken van een fototentoonstelling en fotoboek over bewoners van Hoograven Zuid. Dit gebeurde op voorwaarde dat het geld besteed wordt aan het buurtfeest en de tijdelijke expositie.

In 2008 is Bo-Ex een samenwerking gestart met Stichting Present. Dit is een bemiddelingsorganisatie waarbij vrijwilligers werkzaamheden voor anderen uitvoeren. In het verslagjaar is een aantal binnenterreinen op Kanaleneiland opgeknapt. Zo zijn zandbakken en speelblokken in felle kleuren geschilderd en is samen met een aantal bewoners de omgeving schoongemaakt.

Sommige bewoners nemen het helaas minder nauw met de leefregels. Overlast bestaat in vele vormen.

Onrechtmatige bewoning of illegale onderhuur zijn wat minder zichtbare soorten, maar ze duperen de woningzoekenden die op een normale manier woonruimte willen vinden. We pakken dit samen aan met onder andere de politie, Belastingdienst en de gemeente. Meldingen over woonfraude komen binnen via bewonerscommissies, individuele buurtbewoners en de gemeente: in 2009 waren het er 82. Van acht hiervan is de huurovereenkomst inmiddels

vrijwillig beëindigd. Eén adres is ontruimd door de gemeente en één adres door de deurwaarder van Bo-Ex. Met de gemeente zijn we inmiddels een pilot woonfraude gestart in Overvecht: dit moet leiden tot een integrale en gebiedsgerichte aanpak van dit probleem. Ook zijn we samen met de gemeente in Kanaleiland Zuid een onderzoek begonnen naar onrechtmatige bewoning. Voor een klein percentage woningen staat een huisbezoek op de programma. In 2010 wordt dit traject afgerond.

Om illegale hennepcultuur tegen te gaan, neemt Bo-Ex deel aan het Utrechtse Hennepconvenant, samen met collega-corporaties, de gemeente en de politie. In twee van onze woningen hebben we in het verslagjaar een hennepplantage aangetroffen. Conform afspraken uit het convenant beëindigt Bo-Ex in zo'n geval de huurovereenkomst, uiteraard ondersteund door een officiële beslissing van de rechtbank.

Bo-Ex levert een actieve bijdrage aan de stedelijke aanpak rond extreme overlast. Wij nemen deel aan het project Extreme Overlast waarbij we in overleg met gespecialiseerde (zorg)instellingen helpen om de overlast tegen te gaan. Als dit geen resultaat oplevert, dan volgt het niet meer vrijblijvende Laatste Kans Beleid dat we samen met Het Vierde Huis uitvoeren. Hiermee kan woninguitzetting worden voorkomen. Deze aanpak van Extreme Overlast levert merkbaar resultaat op. Onze activiteiten op dit gebied zijn in 2009 geëvalueerd; de uitkomsten hiervan verwachten we begin 2010.

Speciale aandacht was er voor een opgeleverde wijk in Leidsche Rijn waar de sociale structuur nog erg fragiel is. De integrale aanpak van de problemen heeft in het verslagjaar geleid tot een nieuwe start voor deze buurt. Deze aanpak samen met andere partijen heeft geleid tot het convenant 'Samen Buurten'. Dit moet overlastproblemen in gloednieuwe buurten voorkomen.



Wonen, zorg en welzijn

Bo-Ex zet zich ook speciaal in voor senioren met of zonder zorgvraag, mensen die om wat voor reden dan ook zorg nodig hebben en groepen die een beroep doen op woonbegeleiding. We organiseren de huisvesting voor deze doelgroepen in nauwe samenwerking met onze deskundige zorgpartners.

Met deze zorgaanbieders hebben we in de loop der jaren een hechte relatie opgebouwd. Met vijf zorgaanbieders willen we een bredere langdurige relatie aanknopen. Op deze manier ontstaat een uitgebalanceerd woon- en zorgaanbod waarvan de bewoners de vruchten plukken.

In het verslagjaar had Bo-Ex talrijke woningen in ontwikkeling of aanbouw waarbij wonen en zorg aan elkaar gekoppeld zijn. De herijking van het kabinetsbeleid over de financiering van het zorgvastgoed kan gevolgen hebben voor de relatie met de zorgpartners. In reactie op deze landelijke beleidswijziging heeft één van onze zorgpartners inmiddels besloten om nieuw vastgoed zelf te ontwikkelen.

In Leidsche Rijn hebben we begin 2009 81 appartementen in Woonzorgcentrum de 'Drie Ringen' opgeleverd. Hier levert zorgpartner AxionContinu intramurale zorg en deels 'zware' zorg. Voor Reinaerde realiseren we binnen ditzelfde project woningen voor de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking.

In Transwijk staat in opdracht van SHBU Zorgcentra een flexibel woongebouw 'op de rol' waar straks diverse vormen van ouderenzorg kunnen plaatsvinden. Het oude verzorgingshuis is in 2009 gesloopt. Het was de bedoeling om in het verslagjaar ook met de nieuwbouw te starten. Door vertraging in de vergunningverlening start de bouw nu in de loop van 2010. Bo-Ex is straks eigenaar van dit moderne woongebouw met 60 koopappartementen, 147 huurwoningen en

verschillende bedrijfsruimten. SHBU huurt hiervan 111 woningen en levert een breed pakket zorgdiensten voor senioren.

In het kader van 'gespikkeld wonen' levert Bo-Ex woonruimte aan Centrum Vaartserijn. Deze organisatie maakt zich sterk voor het huisvesten van dak- en thuislozen. Cliënten krijgen eerst een woontrainingsprogramma en worden daarna gehuisvest in woningen dicht bij de centrale opvang. In 2009 hebben we vier instellingswoningen toegevoegd aan het bestand voor Vaartserijn. Het totale bestand van zelfstandige en onzelfstandige instellingswoningen voor Vaartserijn komt hiermee op 112 eenheden. Verder verhuren we drie kantoorruimten aan deze organisatie.

In Terwijde Zuid realiseren we voor Stichting Timon 17 wooneenheden. Timon levert hier woonbegeleiding aan jongeren. Stichting Fokus levert diensten aan mensen met een lichamelijke handicap en neemt hier 18 woningen af. Al deze woningen worden gebouwd binnen een veel groter nieuwbouwproject in Terwijde Zuid. Binnen dit project zijn voor de SBWU 13 woningen gereserveerd.

SBWU huurt in verschillende wijken woonruimte van Bo-Ex. SBWU is gespecialiseerd in beschermde woonvormen. In 2009 zijn zeven instellingswoningen toegevoegd aan het totale bestand waarmee het aantal woningen dat SBWU van ons huurt op 96 komt. Begin 2010 komen hier nog eens 27 appartementen aan de Noordzeestraat in Rivierenwijk bij. Deze laatste woningen sluiten goed aan bij de mening van SBWU cliënten uit deze wijk: zij gaven in hun woonwensen aan vooral behoefte te hebben aan woonruimte met een gescheiden woon- en slaapkamer. Bo-Ex en SBWU zijn overigens samen van mening dat het maximale aantal instellingswoningen in Rivierenwijk is bereikt. Ook de groeps grootte per woning mag niet verder toenemen. Afsproken is om de groepsbezetting per woning de komende jaren te verminderen.

Voor de huisvesting van vluchtelingen heeft Bo-Ex ook in 2009 ruimschoots aan de taakstelling voldaan. We huisvestten in totaal 85 asielzoekers die volgens de generaal pardonregeling in Nederland mogen blijven.



Financiën

Stabiele financiën zorgen voor een organisatie die haar plannen en ambities goed kan realiseren.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2009 bedraagt € 11 miljoen positief (2008: € 11 miljoen negatief). In vergelijking tot 2008 is het exploitatieresultaat uit de verhuur gestegen van € 11,1 miljoen naar € 18,2 miljoen. Tegelijk met een toename van de opbrengsten van € 2,6 miljoen namen de exploitatiekosten met € 4,5 miljoen af. Dit is een trendbreuk met de voorbije jaren, toen zowel de opbrengsten als de kosten toenamen.

De grootste verschillen tussen de resultaten 2008 en 2009 doen zich voor in de onderhouds- en leefbaarheidskosten, de waardeverandering van de vaste activa en de mutatie actuele waarde. In vergelijking tot 2008 zijn de rentelasten licht gestegen. Dit is veroorzaakt door het aantrekken van een lening eind 2008.

De huuropbrengsten zijn fors gestegen ten opzichte van 2008 en komen in het verslagjaar uit op € 40 miljoen. Dit is niet alleen het gevolg van de huurstijging, maar vooral door de oplevering van nieuwe woningen. Verder is de post onderhoud in 2008 met € 5,5 miljoen afgenomen tot in totaal € 9,1 miljoen. Dit zit met name in de afname van de kosten voor planmatig onderhoud en de daling van de kosten voor leefbaarheidsprojecten door het ontvangen van de subsidie bijzondere projectsteun Krachtwijken.

Daarnaast speelt bij waardeveranderingen de post onrendabele investeringen bij nieuwbouw en herstructurering een grote rol in het resultaat: € 4,6 miljoen (2008: € 20,1 miljoen). De belangrijkste hierbij is de afwaardering van 108 huurwoningen in project Grauwaart. De opgeleverde projecten MAX, de Drie Ringen en Het Tableau hadden in totaal een lagere afwaardering dan eerder voorzien.

De overige bedrijfslasten namen in 2009 toe met € 0,8 miljoen ten opzichte van het jaar ervoor. Dit heeft vooral te maken met de stijging van de kosten voor de waterschapshemming, de extra kosten voor het nieuwe woonruimtebemiddelings-systeem en de stijging van allerlei algemene kosten.

Continuïteit

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

Als graadmeter voor ons weerstandsvermogen hanteren wij de solvabiliteit. Dit is het eigen vermogen als percentage van het balanstotaal. Hierbij volgen we de beoordeling van de solvabiliteit door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Volgens de laatst bekende CFV-toets voldeed Bo-Ex aan de normen voor solvabiliteit om als A-corporatie gekwalificeerd te worden. In 2009 is de solvabiliteit 23,9%, waarmee wij ruim aan de voorwaarden voldoen. Bo-Ex heeft dus een voldoende weerstandsvermogen en kan ook op langere termijn de gewenste zekerheid bieden voor de levering van goede en betaalbare woonruimte.



Financiële gegevens en kengetallen

ersonalia en
gegevens en ken
bezoldiging



Geconsolideerde balans per 31 december 2009

~ ACTIVA

VASTE ACTIVA	31-12-2009	31-12-2008
Materiële vaste activa	414.233	382.985
Financiële vaste activa	5.707	4.324
	419.940	387.309
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	347	304
Onderhanden projecten	-	505
Vorderingen	2.825	2.583
Liquide middelen	4.948	25.550
	8.120	28.942
~ TOTAAL	428.060	416.251

Bedragen x 1.000 euro

~ PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	31-12-2009	31-12-2008
Overige reserves	91.054	102.141
Resultaat boekjaar	11.097	-11.087
	102.151	91.054

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen	15.783	19.547
Latente belastingverplichtingen	1.125	-
	16.908	19.547

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen	291.874	291.042
Waarborgsommen	8	9
	291.882	291.051

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers	5.588	4.856
Belastingen en premies sociale verzekeringen	406	913
Overige schulden en overlopende passiva	11.125	8.830
	17.119	14.599

~ TOTAAL	428.060	416.251
----------	---------	---------



Geconsolideerde resultaten- rekening over 2009

	2009	2008
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	40.392	38.198
Vergoedingen	2.866	2.496
Verkoop onroerende zaken	23.492	-60
Wijziging in onderhanden projecten	12.477	9.676
Overige bedrijfsopbrengsten	283	251
	79.510	50.561
BEDRIJFSLASTEN		
Uitbesteed werk en andere externe kosten	36.936	9.676
Afschrijvingen materiële vaste activa	435	473
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	4.557	20.076
Erfpacht	193	196
Personeelslasten	6.065	5.860
Onderhoudslasten	9.052	14.614
Overige bedrijfslasten	9.560	8.706
	66.798	59.601
BEDRIJFSRESULTAAT	12.712	-9.040
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	396	1.253
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.396	-11.546
	-12.000	-10.293
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	712	-19.333
Belastingen	438	2.434
RESULTAAT NA BELASTINGEN VÓÓR MUTATIE ACTUELE WAARDE	1.150	-16.899
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	9.947	5.812
JAARRESULTAAT	11.097	-11.087



Overzicht kerngegevens

	2009	2008
VERHUUREENHEDEN		
Woningen/woongebouwen	8.663	8.159
Centra voor zorg, dak- en thuislozen e.d.	4	3
Maatschappelijk vastgoed	1	-
Garages en bedrijfsruimten	246	246
Overige eenheden	390	268
Goedkope woningen (tot € 357,37)	2.454	2.493
Betaalbare woningen (€ 357,37 – € 548,68)	4.533	4.404
Dure woningen (> € 548,68)	813	764
Kernvoorraad	5.159	4.805
Aantal verblijfplaatsen in centra zorg, dak- en thuislozen	138	108
Aangekochte woningen	150	-
Verkochte woningen	7	8
OPGELEVERD		
Huur woningen	511	64
Koopwoningen	115	-
Gesloopt	150	78
IN AANBOUW		
Huurwoningen	133	511
Koopwoningen	37	115
IN ONTWIKKELING		
Nieuwbouw	813	1200
Renovatie	520	136

Bedragen x 1.000 euro



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 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 zittings-
termijn 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 Diversiteits-
management | Lid ledenraad NCD (Nederlands Centrum Directeuren en Commissarissen)
tevens lid van advies | Commissies netwerken en corporate governance | Voorzitter MTNL,
migranten televisie Nederland

DIRECTIE EN MANAGEMENT

Ir J.J.G.M. Klinkenberg (1952) ~ statutair directeur

J. Timmer (1947) ~ vastgoed en ontwikkeling ~ plaatsvervangend directeur

Drs C. M. Braan (1964) ~ wonen

Drs B.W. te Dorsthorst (1951) ~ financiën

Mr H. Kerlien (1962) ~ algemene zaken

BEZOLDIGING RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIE

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

Bezoldiging Raad van Commissarissen

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 (<i>incl. fiscale bijtelling auto en gratificatie 25 jarig jubileum</i>)	€ 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 overige voorzieningen 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 arbeids-overeenkomst.



wonen begint bij mensen