



Visitatierapport
Stichting Bo-Ex '91
2008 - 2011



Utrecht, januari 2013

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer mr. H. Strietman (voorzitter)
De heer drs. A.H. Grashof
De heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris)

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

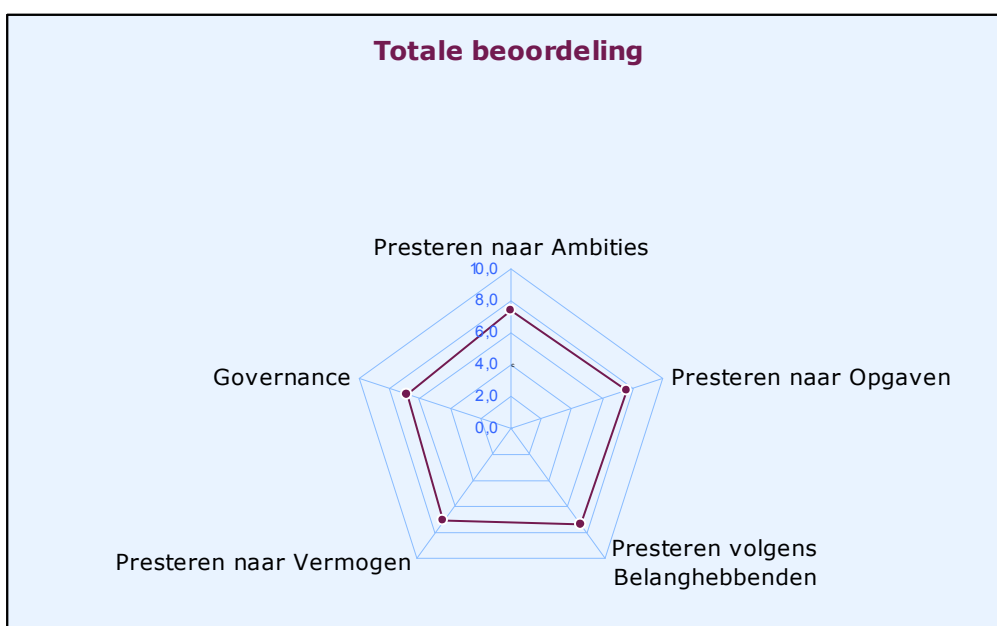
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In juni 2012 heeft Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht (hierna Bo-Ex) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen augustus en december 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 25 september, 8, 10, 11 en 12 oktober.

Bo-Ex wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,3.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,4
Presteren naar Opgaven	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,4
Presteren naar Vermogen	7,1
Governance	6,9
Gemiddelde score	7,3

De commissie komt tot de conclusie dat Bo-Ex meer dan ruim voldoende presteert in het licht van de eisen die vanuit de maatschappelijke visitatiemethodiek aan de corporaties worden gesteld.

De onderdelen 'Presteren naar Ambities', 'Presteren naar Opgaven' en 'Presteren volgens Belanghebbenden' scoren boven de gestelde norm voor een 7. De commissie vindt dat Bo-Ex zowel wat betreft haar prestaties naar eigen ambities als naar opgaven op onderdelen meer realiseert dan beloofd of afgesproken.

Bij het presteren naar ambities vallen de goede prestaties op de prestatievelden 'huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen' en '(des-)investeren in vastgoed' op. Ook bij het 'presteren naar opgaven' vallen deze prestatievelden op, en komt het prestatieveld 'kwaliteit woningen en woningbeheer' er nog bij. De belanghebbenden bevestigen het oordeel van de commissie grotendeels. Het prestatieveld 'huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen' scoort bij de belanghebbenden goed, maar ook de overige prestatievelden scoren alle boven de 7,0. Op 'Presteren naar Vermogen' presteert Bo-Ex volgens de norm die wordt gekoppeld aan een ruim voldoende (7,0) of hoger. Het aspect 'Governance' zit net onder de norm. Binnen 'Governance' heeft het onderdeel 'externe legitimatie' nog aandacht nodig. Daarbij valt op dat de corporatie haar belanghebbenden wel betreft, maar dat er nog geen sprake is een structurele en zichtbare manier van invloed geven op het beleid van de corporatie.

Per prestatieveld volgt hieronder een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,4 als ruim voldoende. Bo-Ex heeft haar ambities duidelijk vastgelegd in beleidsplannen en uitgewerkt in ondernemingsplannen. Bo-Ex voldoet aan de ambitie om de afspraken uit 'Utrecht Vernieuwt' te realiseren. Op het terrein van de kwaliteit van woningen en woningbeheer heeft Bo-Ex de eigen ambities in overleg met de huurders concreet uitgewerkt en succesvol ingevoerd. Met betrekking tot de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen, oversteeg Bo-Ex haar eigen ambities. Ze bediende ruim acht instellingen voor zorg en maatschappelijke opvang. Bijna een derde van de gerealiseerde nieuwbouw is gerealiseerd voor deze doelgroepen. Bo-Ex heeft haar ambitie om 1.250 (1.000 plus 25 procent extra) woningen te realiseren met 1.309 woningen ruimschoots gehaald. Dat is zeker gezien de economische omstandigheden een prestatie van formaat. Het feit dat Bo-Ex die productie minder dan gewenst realiseert in nieuwe gebieden en dat de planning voor de periode na 2011 achterblijft bij de ambities (uit 2006, bijgesteld in 2008), doet daar wat de commissie betreft niets aan af. Op het gebied van investeren in de kwaliteit van wijken en buurten heeft Bo-Ex haar eigen ambities gerealiseerd. Op sommige punten komt ze boven de eigen norm uit, op een aantal andere scoort ze onder haar eigen norm.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,6 als goed. Bo-Ex is een standvastige partner voor de gemeente en andere partners in het realiseren van de opgaven in de wijken waar zij actief is. Als Bo-Ex belooft om iets te doen, dan doet zij dat ook. Zelden moet achteraf worden teruggekomen op eerder gemaakte afspraken. Bo-Ex focust hierbij vooral op de primaire doelgroep en op haar bouw- en beheertaken. Met betrekking tot de beschikbaarheid van geschikte woningen voor de primaire doelgroep, stelt de commissie vast dat ondanks forse investeringen in nieuwbouw, de doorstroming stukt en de slaagkans voor nieuwkomers lager wordt. Bo-Ex investeert veel in de kwaliteit van haar woningen en het woningbeheer. Hierbij wordt planmatig en gestructureerd aandacht besteed aan energiebesparing en veiligheid. De commissie vindt Bo-Ex zeer actief op het terrein van de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.

Het project Parc Transwijk noemt de commissie hier apart. Bo-Ex realiseert hier een bijzonder en groot woningbouwproject, in een woningmarkt die stagneert. Op een totale nieuwbouwproductie van ruim 1.300 woningen realiseerde Bo-Ex 380 eenheden voor de speciale doelgroepen. Dat is bijna 30 procent. Bo-Ex heeft haar sloop- en nieuwbouwprogramma zo goed als volledig volbracht tegen het economische tij in. Andere ontwikkelaars zijn teruggeschakeld of zijn zelfs afgehaakt. Als het gaat om investeringen in het verbeteren van wijken en buurten, constateert de commissie dat Bo-Ex doet wat ze belooft. Bij de onderhandelingen over de inspanningen van Bo-Ex, focust ze vooral op het belang van de eigen huurders als uitgangspunt voor het belang van de hele wijk of buurt.

Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort Bo-Ex een 7,4 op het Presteren volgens Belanghebbenden. De belanghebbenden zijn tevreden over Bo-Ex. De woorden 'degelijk' en 'betrouwbaar' vielen in vrijwel elk gesprek, vaak gekoppeld aan 'en dat moet vooral zo blijven'. De belanghebbenden beoordelen Bo-Ex niet als 'avontuurlijk' en vinden dat in de meeste gevallen niet erg. De belanghebbenden vinden – in de woorden van een van hen – 'Bo-Ex erg goed in gewone dingen goed doen'. Daarbij springen de prestaties op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het oog. Het valt de commissie op dat de professionele partners van Bo-Ex – de gemeente voorop – de corporatie hoger waarderen dan de bewoners dat doen. De bewoners komen op een kleine 7, terwijl de collega-corporaties en de zorg- en welzijnsinstelling Bo-Ex een 7,5 geven; de gemeente geeft de corporatie zelfs een 8.

Presteren naar Vermogen

Gemiddeld scoort Bo-Ex een 7,1 op het Presteren naar Vermogen. Hierbij beoordeelt de commissie de prestaties van de corporatie met betrekking tot 'financiële continuïteit', 'financieel beheer', 'doelmatigheid' en 'vermogensinzet'. De financiële continuïteit van de corporatie is gewaarborgd, zo blijkt ondermeer uit de oordelen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Een aandachtspunt betreft de kasstroompositie. De netto kasstroom is laag. De Interest Coverage Ratio (ICR) ligt boven de signaalgrens van 1,3 van het WSW. Dat geldt ook voor de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde afgezet tegen de rentabiliteit van het vermogen van de corporatie. De externe accountant constateert in haar managementletter van 2011 een aantal risico's met betrekking tot het risicomanagement, de vastlegging van (kern)processen en procedures en de interne controle en het interne auditplan. Bo-Ex is hiermee aan de slag. Het financiële beheer beoordeelt de commissie als ruim voldoende. De corporatie heeft haar plannen financieel goed doorgerekend en checkt deze planning regelmatig en stelt deze waar nodig bij. Bo-Ex is in staat om snel in te springen op onvoorziene opgaven, omdat er goed inzicht is in de latente marktvrage bij onder andere ketenpartners en hoe de corporatie er zelf financieel voor staat. Er is een zeer gedegen en compleet treasurystatuut uit 2003. Het treasuryjaarplan is onderdeel van de jaarlijkse ondernemingsplannen. De doelmatigheid beoordeelt de commissie als goed. Per saldo scoort Bo-Ex op een aantal doelmatigheidscijfers boven de norm. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie toch boven de norm, omdat Bo-Ex zelden meer belooft dan ze waar kan maken en de zaken die ze belooft, ook doet. Deze werkwijze vindt de commissie uitermate doelmatig.

Als het gaat om de vermogensinzet ten slotte, vindt de commissie dat Bo-Ex extra aandacht kan geven aan het stellen van expliciete rendementseisen aan verschillende typen vastgoed.¹ Het valt de commissie verder op dat Bo-Ex van alle sturingsmogelijkheden vooral kiest voor het bijlenen van geld, tegen overigens gunstige voorwaarden. Er wordt weinig gestuurd op het verhogen van opbrengsten.

Governance

De Governance beoordeelt de commissie in zijn geheel met 6,9 als ruim voldoende. De besturing van de corporatie beoordeelt de commissie als ruim voldoende. De corporatie beschikt over goed gedocumenteerde plannen waarin de opgaven die voortvloeien uit afspraken met derden helder en duidelijk zijn beschreven. Bij Bo-Ex is kwaliteitszorg goed ontwikkeld. Hoewel geen sprake is van jaarlijkse bijeenkomsten, zijn de belanghebbenden wel betrokken bij het opstellen van het beleidsplan 2006-2010, een Midterm Review in 2008 en voorbereidingen van het Ondernemingsplan 2012-2016. De beleidscyclus is in managementinformatie zichtbaar, en daarmee ook voor de Raad van Commissarissen, die bij de grote plannings- en investeringen daadwerkelijk wordt betrokken. De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op haar visie en planning en dat de voortgang daarvan periodiek inzichtelijk maakt. Bijsturing gebeurt tijdig, ook als er een pas op de plaats geboden is.

Het intern toezicht is op orde en functioneert volgens de normen die daaraan worden gesteld. De raad van commissarissen functioneert in de praktijk zoals van hem verwacht mag worden. Uit de verslagen van de vergaderingen van de raad blijkt dat er sprake is van een open cultuur, waarin afwijkende meningen gehoord worden. De raad houdt elke twee jaar een zelfevaluatie. De integriteit wordt voldoende bewaakt, blijkend uit agenda's en verslagen van de vergaderingen van de raad; er is geen risico van enige belangenverstrengeling aangetroffen. De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op haar visie en planning en dat de voortgang daarvan periodiek inzichtelijk maakt. Bijsturing gebeurt tijdig, ook als er een pas op de plaats geboden is. De raad hanteert een actueel toetsingskader (inclusief een gedegen treasury- en investeringsstatuut) en spreekt de bestuurder aan op de mate waarin aan de veronderstelde eisen daarvan wordt voldaan. De raad past de code voor goed bestuur toe. Op een aantal punten wijkt Bo-Ex af van de Governancecode. Deze afwijkingen van de code worden over het algemeen voldoende gemotiveerd in het jaarverslag.

Binnen Governance heeft het onderdeel 'externe legitimatie' nog aandacht nodig. De commissie ziet enerzijds veel goede voorbeelden van afstemming en overleg. Met de gemeente en de collega-corporaties is dit in heldere structuren gegoten. Dat geldt ook voor het overleg met de huurderbelangenvereniging STOK en de bewonerscommissies. Anderzijds valt op dat de corporatie niet op gezette tijden gezamenlijk met haar belanghebbenden om tafel gaat zitten, om de positie en het beleid van de corporatie te bespreken.

Zo gezien is er nog geen sprake van een structurele manier van invloed geven op het beleid van de corporatie. De invloed van huurdersvereniging STOK op het beleid van de corporatie is voor de commissie onvoldoende zichtbaar geworden in de loop van het visitatietraject.

¹ Tijdens de visitatie is gebleken dat Bo-Ex dit in 2012 heeft opgepakt.

Recensie

Degelijk, oplossingsgericht en betrouwbaar

Bo-Ex vult haar taak in Utrecht op een degelijke, oplossingsgerichte manier in met kwalitatief goede producten. De corporatie toont zich een betrouwbare en professionele partner voor de bewoners en andere belanghebbenden in de stad. Uit bewonersonderzoek komt 'betrouwbaar' als belangrijkste typering naar boven. Bo-Ex is zorgvuldig en denkt van te voren goed na over haar opdracht. De belanghebbenden noemen de corporatie ook wel voorzichtig. Voordeel hiervan is dat afspraak bij Bo-Ex ook echt afspraak is. 'Ze maken alles netjes af' vertelde een belanghebbende in een van de gesprekken die de commissie voerde. De corporatie legt in haar werk een grote betrokkenheid aan de dag, van het niveau van de directie tot de medewerkers op de werkvloer. 'Als je bij Bo-Ex aanklopt, kom je nooit voor niks' gaf een belanghebbende aan. De huurderbelangenvereniging noemt Bo-Ex de 'Albert Heijn onder de Utrechtse corporaties'. Een andere belanghebbende noemde Bo-Ex 'een baken van rust en stabiliteit'. De corporatie heeft al vele jaren een duidelijke visie op haar eigen rol in de volkshuisvesting in Utrecht en volgt die koers standvastig met een stabiel team van medewerkers.

Heldere focus op de kerntaak

Bo-Ex heeft een heldere focus op haar kerntaak, namelijk het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep die daar niet zelf in kan voorzien en het goed beheren van de woningen. Bo-Ex heeft vanaf het begin duidelijkheid geschapen over wat zij als haar kerntaken ziet en de redenen hiervoor helder gemaakt. De corporatie hanteert het adagium: 'schoenmaker, blijf bij je leest'. Bo-Ex vindt zichzelf geen onderwijs-, zorg-, welzijn- of veiligheidsinstelling. Bo-Ex functioneert als een 'goede huisbaas'. Hier is de corporatie naar belanghebbenden heel duidelijk in. Bo-Ex is volgens een belanghebbende 'erg goed in gewone dingen goed doen'. Deze heldere keuze heeft een prijs: Bo-Ex wordt niet als erg avontuurlijk ervaren en gaat niet graag experimenten aan buiten de kerntaak. Anderzijds heeft de corporatie een goed oog voor de doelgroepen die specifieke aanpassingen nodig hebben. Op dat terrein steekt Bo-Ex haar nek uit. Verder wordt ze in Utrecht gezien als voorloper op het terrein van energiebesparing.

Stabiele en verbindende factor in Utrecht

In de stad Utrecht speelt Bo-Ex een constructieve en verbindende rol. Dat komt ondermeer doordat de directeur-bestuurder al gedurende een lange reeks van jaren verbonden is aan de Utrechtse volkshuisvesting en daarom goed weet wat er speelt en speelde. Ook vanwege de stabiele visie op haar rol, speelt Bo-Ex een verbindende rol binnen de STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties). Vanwege de heldere focus op de duidelijk omschreven kerntaak, doet Bo-Ex niet met alle experimenten mee. De onderdelen waar zij wel verantwoordelijkheid voor neemt binnen de STUW, pakt zij gedegen en loyaal op.

Klanten tevreden stellen zit in de genen van de organisatie

Bo-Ex is in de Utrechtse context een middelgrote, wendbare, toegankelijke corporatie met korte lijnen. Het zit volgens de belanghebbenden 'in de genen' van de organisatie om klanten tevreden te stellen. Bo-Ex heeft in de hele organisatie een oplossingsgerichte cultuur.

Medewerkers van Bo-Ex luisteren goed naar de klant en kunnen in hoge mate zelfstandig opereren zonder telkens terug te hoeven naar 'de baas'. De corporatie investeert in haar relatie met belanghebbenden. Die horen zelden klachten of negatieve publiciteit over Bo-Ex. De communicatie met bewoners kan volgens een belanghebbende 'een beetje minder ouderwets en stroef'. Bo-Ex investeert volgens een andere belanghebbende in de 'opvoeding' van haar huurders. In de ogen van de commissie zijn dit twee kanten van dezelfde medaille.

Baken van rust en stabiliteit

De besturing van Bo-Ex is op orde. De corporatie is 'in control'. De belanghebbenden beoordelen de rust in het bestuur, in de leiding en de koers van de corporatie als zeer positief. Zeker in een tijd dat de woningmarkt stagneert en de corporatiesector het in financieel opzicht lastiger krijgt. Zoals eerder gezegd, beoordelen belanghebbenden Bo-Ex bestuurlijk als een 'baken van rust en stabiliteit'. Bo-Ex doet gewoon, ze houden maat. Deze houding wordt zeer gewaardeerd.

Bo-Ex laat haar vermogen werken voor de stad

Bo-Ex zet haar financiële middelen naar vermogen in, maar heeft over het algemeen goed in de gaten wat wel en niet mogelijk is. De corporatie is financieel robuust. Ze pot haar vermogen niet op, maar zet dit op een verantwoorde manier in voor de Utrechtse volkshuisvesting. Wat Bo-Ex nog beter zou kunnen doen is het transparanter en duidelijker sturen op het rendement van haar vermogensinzet. Bo-Ex is op financieel terrein een degelijke organisatie. Er zijn geen onbezonnen avonturen met derivaten aangegaan. Verkoopopbrengsten worden niet meegerekend als dekking voor uitgaven op de begroting. Als die verkoopopbrengsten er wel zijn – en die zijn beperkt geweest de afgelopen vier jaar – dan gelden ze als extra, waarmee zaken kunnen worden gefinancierd die wellicht iets verder van de kerntaak liggen. Bo-Ex heeft een beperkt aantal nieuwbouwprojecten waar door veranderde marktomstandigheden financiële risico's worden gelopen. De corporatie is actief bezig om deze projecten sluitend te maken en af te ronden. De organisatie is kostenbewust en loopt op dit terrein in de pas met de rest van de sector.

Scherp aan de wind zeilen

Bo-Ex heeft voor de komende jaren een visie op tafel gelegd en uitgewerkt in een nieuw ondernemingsplan. Bo-Ex staat er om bekend dat afspraken die in het verleden met de gemeente en andere partijen zijn gemaakt, gewoon worden uitgevoerd. Vanwege de marktomstandigheden en andere ontwikkelingen in de sector zijn er noodzakelijke bijstellingen in vooral het nieuwbouwprogramma gemaakt. Het programma voor herstructurering en renovatie is vrijwel volledig intact gebleven. Binnen de Utrechtse context is dit uitzonderlijk. Voor de komende jaren geldt dat financieel scherp aan de wind gevaren wordt, maar de onderliggende meerjarenbegroting is degelijk. De organisatie heeft soms te kampen met een beperkte capaciteit om de vele en vaak complexe trajecten te bemensen. Dat vindt de commissie een aandachtspunt. Voor de bestuurlijke context geldt, dat Bo-Ex er goed aan doet zich de komende jaren te oriënteren op de periode waarin de huidige directeur-bestuurder, die vele jaren het gezicht van de corporatie is geweest, deze functie niet meer zal bekleden. Om te zorgen dat Bo-Ex 'het baken van rust en stabiliteit' blijft, zoals ze nu wordt ervaren.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Bo-Ex en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Bo-Ex	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar Ambities	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	17
2.3 Conclusies en motivatie	17
3 Presteren naar Opgaven	23
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	25
3.3 Conclusies en motivatie	25
4 Presteren volgens Belanghebbenden	35
4.1 De belanghebbenden van Bo-Ex	35
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	36
4.3 Conclusies en motivatie	36
5 Presteren naar Vermogen	41
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	41
5.2 Conclusies en motivatie	41
6 Governance	47
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	47
6.2 Conclusies en motivatie	47
7 Integrale scorekaart	53
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	55
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	61
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	72
Bijlage 4 Definities	73
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	77
Bijlage 6 Checklist Governancecode	97

1 Bo-Ex en het werkgebied

1.1 De visitatie

In juni 2012 heeft Bo-Ex opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen augustus en december 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 25 september, 8, 10, 11 en 12 oktober. De visitatiecommissie bestond uit de heer mr. H. Strietman (voorzitter), de heer drs. A. Grashof en de heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend het tegemoet komen aan de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, wilde Bo-Ex inzicht krijgen in de consistentie van het beleid en de verwachtingen van de belanghebbenden. Dit waren voor woningcorporatie Bo-Ex de belangrijkste redenen om een visitatie te laten uitvoeren.

Op basis van alle door Bo-Ex verstrekte informatie, voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Bo-Ex, waarna hoor- en wederhoor plaatsvond. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter goedkeuring voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2008 tot en met 2011.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Bo-Ex

Bo-Ex (en rechtsvoorgangers) is opgericht in 1908 en is ontstaan uit diverse kleinere Utrechtse woningbouwverenigingen en stichtingen. In eerste instantie was Bo-Ex een werkmaatschappij voor diverse woningbouwverenigingen en woningstichtingen. Vandaar de naam Bo-Ex: Bouw en Exploitatie van woningen. Sinds de laatste fusie in 1991 luidt de formele naam Stichting Bo-Ex '91. In de praktijk wordt de 'roepnaam' Bo-Ex gebruikt.

Bo-Ex beheert 9.000 woningen (beheer/eigendom) en werkt in de gemeente Utrecht. Deze gemeente heeft ruim 311.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders vertegenwoordigd door de huurdersvereniging STOK en de bewonerscommissies, de gemeente, zorginstelling Vecht en IJssel, zorginstelling Centrum Vaartse Rijn, psychiatrische en verslavingszorginstelling SBWU en de collega-corporaties. In het werkgebied zijn ook Mitros, Portaal, GroenWest en SSH actief met respectievelijk 23.100, 13.000, 2.400 en 7.500 woningen. Deze vier naburige corporaties beheren in totaal ruim 46.000 woningen.

Daarnaast is een aantal corporaties met een gering woningbezit in de stad actief, zoals Woonzorg Nederland, Habion, LEKSTEDewonen en Mooiland.

Bij Bo-Ex werken ruim 90 medewerkers; in totaal 89 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit een raad van commissarissen van vijf leden. Twee daarvan hebben zitting op voordracht van huurdersvereniging STOK.

1.3 Het werkgebied

Bo-Ex is werkzaam in de gemeente Utrecht in de provincie Utrecht. Dit werkgebied kenmerkt zich door stedelijke omgeving. De woningmarkt in dit gebied is gespannen en kenmerkt zich daarnaast door een flinke herstructureringsopgave. Het realiseren van meer woondiversiteit in verschillende wijken, is een opdracht die een belangrijke rol speelt in de stad. Verder heeft Utrecht een viertal door het Rijk aangewezen Krachtwijken², waarin woningcorporaties als Bo-Ex een belangrijke rol spelen. De gemeente Utrecht voegde daar zelf een vijfde Krachtwijk aan toe: Hoograven. Bo-Ex speelt een rol in Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 4 in, dat wil zeggen 'middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties'. Wanneer Bo-Ex wordt vergeleken met de referentiegroep, zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 46 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht (integrale scorekaart) te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

² Minister Ella Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie maakte op 22 maart 2007 veertig Nederlandse probleemwijken bekend. Zij duidde deze wijken aan met de term 'krachtwijken'. In deze woongebieden zijn de afgelopen jaren extra investeringen gedaan op sociaal, fysiek en economisch terrein. Hierbij is samengewerkt door overheden en instanties.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Bo-Ex in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

De commissie kijkt naar de periode 2008-2011. Bo-Ex heeft haar ambities vastgelegd in 'Bo-Ex maakt het!!', beleidsplan van 2006-2010' en ze jaarlijks uitgewerkt in ondernemingsplannen. Het meest recente Ondernemingsplan loopt van 2012-2016 en valt daarmee buiten de horizon van deze visitatie. De commissie baseert zich bij haar oordeel op de missie en ambities van het beleidsplan 2006-2010 en licht die hieronder toe.

Missie

'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'.

Ambities

Bo-Ex formuleerde voor de periode 2006-2010 acht inhoudelijke en een aantal meer interne, organisatiegerichte ambities. Elke ambitie is uitgewerkt in concrete, meetbare doelstellingen. In 2008 heeft in overleg met de belanghebbenden een bijstelling plaats gevonden van de doelstellingen uit het beleidsplan. Hieronder zijn de bijgestelde doelen opgenomen.

Tabel: Ambities en doelstellingen

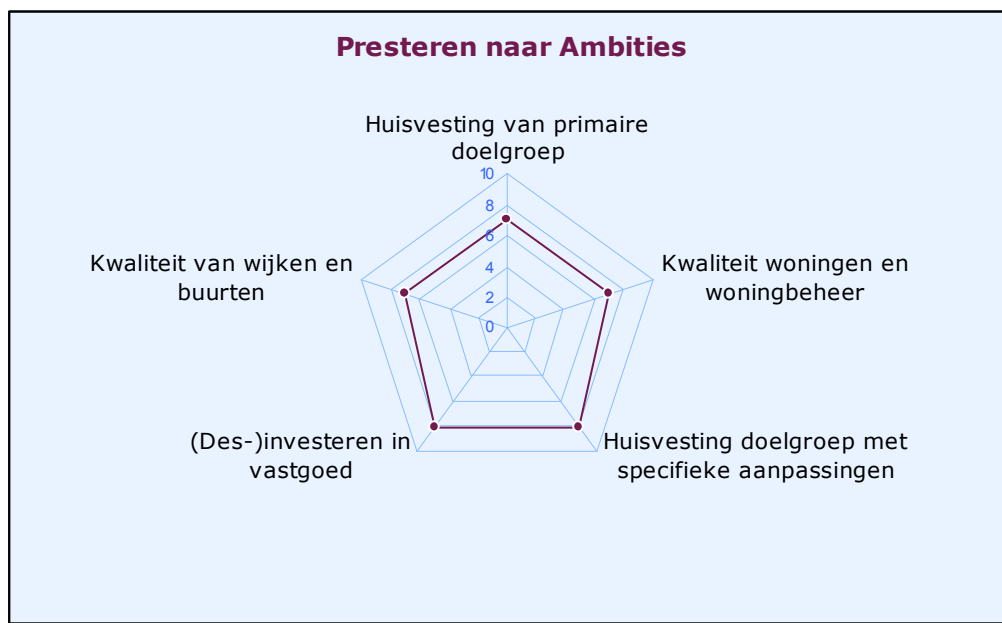
Ambitie	Doelstellingen	Prestatieveld ³
<i>Het toevoegen van een substantieel aantal woningen aan de woningvoorraad van Utrecht</i>	<ul style="list-style-type: none">Op 31 december 2010 heeft Bo-Ex 1.000 woningen gerealiseerd dan wel zijn in aanbouw, naast de opgave die Bo-Ex uitvoert zoals die in de overeenkomst 'Utrecht Vernieuwt' is beschreven.	1 en 4
	<ul style="list-style-type: none">Op 31 december 2010 heeft Bo-Ex 500 woningen in ontwikkeling op nieuwe locaties.	1 en 4
	<ul style="list-style-type: none">Op 31 december 2010 heeft Bo-Ex plannen in voorbereiding voor de bouw van 1.500 woningen in de periode 2011-2016.	1 en 4
	<ul style="list-style-type: none">Bo-Ex onderneemt stappen om de aantallen in de doelen a t/m c met 25% te verhogen.	1 en 4
<i>Het bieden van meer keuzemogelijkheden in het kwaliteit- en voorzieningenniveau van de woning</i>	<ul style="list-style-type: none">Op 1 januari 2010 hanteert Bo-Ex een woninginformatiesysteem waarmee de klant toegang krijgt tot (meer) informatie over de woningen die Bo-Ex verhuurt.	2
	<ul style="list-style-type: none">Een keuzepakket ontwikkelen en dat aanbieden aan de huurders bij nieuwbouw, bij renovatie en bij planmatig onderhoud.	2

³ Prestatievelden die worden onderscheiden in de visitatiemethodiek:

1. Huisvesting van primaire doelgroep, 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer, 3. Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen, 4. (Des-)investeren in vastgoed, 5. Kwaliteit van wijken en buurten en 6. Overige/andere prestaties

De prestaties, zoals door Bo-Ex geleverd, worden beoordeeld in het licht van de door Bo-Ex vastgestelde ambities, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,4

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,4 als ruim voldoende.

Bo-Ex heeft haar ambities duidelijk vastgelegd in haar beleidsplan en uitgewerkt in ondernemingsplannen. Bo-Ex voldoet aan de ambitie om de afspraken uit 'Utrecht Vernieuwt' te realiseren. Op het terrein van de kwaliteit van woningen en woningbeheer heeft Bo-Ex de eigen ambities in overleg met de huurders concreet uitgewerkt en succesvol ingevoerd. Met betrekking tot de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen, oversteeg Bo-Ex haar eigen ambities. Ze bediende ruim acht instellingen voor zorg en maatschappelijke opvang. Bijna een derde van de gerealiseerde nieuwbouw is gerealiseerd voor deze doelgroepen. Bo-Ex heeft haar ambitie om 1.250 (1.000 plus 25 procent extra) woningen te realiseren met 1.309 woningen ruimschoots gehaald. Dat is zeker gezien de economische omstandigheden een prestatie van formaat.

Het feit dat Bo-Ex die productie minder dan gewenst realiseert in nieuwe gebieden en dat de planning voor de periode na 2011 achterblijft bij de ambities (uit 2006, bijgesteld in 2008), doet daar wat de commissie betreft niets aan af. Op het gebied van investeren in de kwaliteit van wijken en buurten heeft Bo-Ex haar eigen ambities gerealiseerd. Op sommige punten komt ze boven de eigen norm uit, op een aantal andere scoort ze onder haar eigen norm.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7 als ruim voldoende.

Bo-Ex realiseerde in de visitatieperiode 1.309 nieuwe woningen, waarmee ze ruimschoots haar eigen ambitie heeft gehaald. Hierbij is ze vooral succesvol gebleken op bestaande woningbouwlocaties en wat minder op nieuwe locaties. De economische malaise zet een rem op de ambities van Bo-Ex voor de periode na 2011. De commissie weegt bij haar beoordeling mee dat zich gedurende de visitatieperiode een financiële en economische crisis heeft ontwikkeld, die een enorme impact heeft (gehad) op de bouwproductie in Nederland, ook in Utrecht. Bo-Ex stelde haar ambities op in een tijd dat de economische verwachtingen nog veel positiever waren en de woningmarkt groeide. Ondanks die ontwikkelingen, is Bo-Ex in staat gebleken om een groot deel van haar ambities te verwezenlijken, waar veel andere corporaties, ook in Utrecht, drastisch hebben moeten schrappen in hun bouw- en ontwikkelprogramma.

In de eigen ambities uit het beleidsplan 2006-2010 benoemt Bo-Ex de volgende doelstelling: *Het toevoegen van een substantieel aantal woningen aan de woningvoorraad van Utrecht*. Op deze manier wil Bo-Ex een bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van huisvesting voor de primaire doelgroep.

De prestaties op deze ambitie zijn hieronder uitgewerkt naar de doelstellingen die Bo-Ex zelf heeft uitgewerkt (zie tabel Ambities en doelstellingen):

- In totaal heeft Bo-Ex van 2006 t/m 2010 890 woningen gerealiseerd. Eind 2010 waren er 419 woningen in aanbouw. In totaal gaat het dus om 1.309 woningen. Het doel was 1.250. De doelstelling is ruimschoots gehaald.
- Per 31 december 2010 waren er 210 woningen in ontwikkeling op nieuwe locaties. Het doel was 500. De doelstelling is dus voor 42 procent gehaald.
- Per 31 december 2010 waren 1.033 woningen in voorbereiding voor periode 2011-2016. Het doel was 1.500. De doelstelling is voor 69 procent gehaald.
- Bo-Ex wilde de hierboven te realiseren aantallen uit de doelstellingen bovendien met 25 procent verhogen. Dat is alleen gelukt bij de realisatie en in aanbouw zijnde nieuwbouw.

In het beleidsplan wordt ook rechtstreeks verwezen naar de opgaven die in overleg met de gemeente Utrecht en de andere corporaties zijn afgesproken in 'De Utrechtse Opgave' (DUO) en 'Utrecht Vernieuwt' (opvolger van DUO). Voor de visitatieperiode gelden de prestatieafspraken 'Samen voor de Stad' (2007-2010) en 'Bouwen aan de Stad' (2011-2015).

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7 als ruim voldoende.

Bo-Ex heeft de eigen ambities op dit terrein in overleg met de huurders concreet uitgewerkt en ingevoerd.

Hieronder benoemt de commissie de prestaties van Bo-Ex op dit terrein:

- Bo-Ex stelde zich ten doel om op 1 januari 2010 een woninginformatiesysteem te hanteren, waarmee de klant toegang krijgt tot (meer) informatie over de woningen die Bo-Ex verhuurt. Er is een woninginformatiesysteem beschikbaar gekomen in de nieuwe website. Op complexniveau kunnen alle woninginformatie kenmerken van het betreffende complex worden geraadpleegd. Daarnaast is het aantal woningkenmerken uitgebreid voor woningen die aangeboden worden en is informatie over lopende en toekomstige projecten groot onderhoud, renovatie of sloop toegankelijk. Ten slotte is de mogelijkheid opgenomen van een groot lettertype voor ouderen naar aanleiding van de uitkomsten van een klantenpanel.
- Bo-Ex wilde een keuzepakket ontwikkelen en dat aanbieden aan de huurders bij nieuwbouw, bij renovatie en bij planmatig onderhoud. Bij nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud stelt Bo-Ex structureel verschillende koop- of huuropties beschikbaar aan de klant. Voor nieuwbouw is dit vastgelegd in werkprocedures. Bij planmatig onderhoud kunnen klanten een aantal uitbreidingsmogelijkheden kiezen (bijvoorbeeld extra tegelwerk, extra kastjes). Kleurkeuze voor de keuken is mogelijk; hiervoor worden geen extra kosten in rekening gebracht. De samenstelling van de pakketten wordt bij renovatie en planmatig onderhoud in nauw overleg met bewoners(commissies) bepaald.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8 als goed.

Bo-Ex oversteeg haar eigen ambities op dit terrein ruimschoots.

Bo-Ex stelde zich ten doel om eind 2010 vier zorgaanbieders te bedienen met haar producten en diensten. Bo-Ex bedient per 1 januari 2010 de facto het dubbele aantal van het oorspronkelijk voorgenomen aantal van vier zorgaanbieders, te weten SBWU, Vecht en IJssel, Centrum Vaartse Rijn, Leger des Heils, Axion/Continu en Reinaerde, Timon en Fokus). De commissie waardeert deze inspanning met een acht. In totaal zijn tot eind 2010 380 eenheden voor de doelgroep gerealiseerd voor deze instellingen in elf, veelal nieuwbouwprojecten. Dit op een totaal van 1.309 nieuwbouweenheden. Bijna 30 procent van alle nieuwbouw die Bo-Ex heeft gerealiseerd in de afgelopen vier jaar, is gericht op doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8 als goed.

Bo-Ex heeft haar ambitie om 1.250 woningen te realiseren met 1.309 woningen ruimschoots gehaald. Dat is zeker gezien de economische omstandigheden een prestatie van formaat. Het feit dat Bo-Ex die productie minder dan gewenst realiseert in nieuwe gebieden en dat de planning voor de periode na 2011 achterblijft bij de ambities (uit 2006, bijgesteld in 2008) doet daar wat de commissie betreft niets aan af. De bouwambities in de uitleggegebieden zijn door alle partners in Utrecht enorm naar beneden bijgesteld. Feitelijk is de bouw nagenoeg tot stilstand gekomen. Het is de commissie uit de gesprekken gebleken dat Bo-Ex tegen deze ontwikkeling in, zelfs projecten van andere (sociale) ontwikkelaars heeft overgenomen. Dat de planning voor de periode na 2011 achterblijft bij de ambities uit 2008 is een algemeen gegeven in heel Nederland en Utrecht in het bijzonder. De ontwikkelingen op de markt en in de politiek waren kennelijk voor niemand goed te voorspellen. Ook hier geldt dat Bo-Ex relatief (veel) meer plannen financieel haalbaar weet te krijgen dan andere (sociale) ontwikkelaars.

Zoals gezegd bij het kopje 'huisvesting van primaire doelgroep' benoemt Bo-Ex in haar beleidsplan 2006-2010 het volgende doel: *Het toevoegen van een substantieel aantal woningen aan de woningvoorraad van Utrecht*. Deze ambitie is verder uitgewerkt in een aantal onderdelen:

- Bo-Ex heeft van 2006 t/m 2010 890 woningen gerealiseerd. Eind 2010 waren er 419 woningen in aanbouw. In totaal gaat het dus om 1.309 woningen. Het doel was 1.000 plus 25 procent extra (= 125 procent). De doelstelling is voor 130,9 procent gehaald.
- Per 31 december 2010 waren er 210 woningen in ontwikkeling op nieuwe locaties. Het doel was 500. De doelstelling is dus voor 42 procent gehaald.
- Per 31 december 2010 waren 1.033 woningen in voorbereiding voor periode 2011-016. Het doel was 1.500. De doelstelling is voor 69 procent gehaald.
- Bo-Ex wilde de hierboven te realiseren aantallen uit de doelstellingen bovendien met 25 procent verhogen. Dat is alleen gelukt bij de realisatie en in aanbouw zijnde nieuwbouw.

Bo-Ex stelde zichzelf ten doel om op 1 januari 2011 haar aandeel in 'Utrecht Vernieuwt' en de wijkactieplannen voor de 'Krachtwijken' Overvecht en Kanaleneiland uitgevoerd te hebben. Dat is ook gebeurd. Voor een toelichting op deze prestaties, verwijst de commissie naar hoofdstuk 3 'Presteren naar opgaven'.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7 als ruim voldoende.

Bo-Ex heeft haar eigen ambities op dit terrein gerealiseerd. Op sommige punten komt ze boven de eigen norm uit (bijvoorbeeld het realiseren van een aantal objecten voor maatschappelijk vastgoed), op een aantal andere scoort ze onder haar eigen norm (bijvoorbeeld de feitelijke besteding van de gelden die voor bewonerscommissies en leefbaarheid ter beschikking worden gesteld).

De commissie benoemt hieronder de prestaties van Bo-Ex op haar ambitie.

- Om sociaal maatschappelijke activiteiten te ondersteunen die de kwaliteit van het wonen bevorderen, ambieerde Bo-Ex voor 1 januari 2011 te investeren in vier objecten voor maatschappelijk vastgoed die betrekking hebben op welzijn, zorg of onderwijs. Het moest gaan om objecten die van betekenis zijn voor een substantieel deel van de huurders van Bo-Ex in een wijk of buurt. Bo-Ex beheert inmiddels tien panden die bestemd zijn voor het huisvesten van bedrijven of instellingen. In de bedrijfsruimten wordt veelal een bedrijf gehuisvest dat een maatschappelijk doel en/of een maatschappelijke functie heeft.
- Uiterlijk 1 mei 2009 wilde Bo-Ex in overleg met haar huurders vaststellen welke behoeften zij hebben aan sociaal maatschappelijke activiteiten die kwaliteit van het wonen verbeteren.
- Uit een onderzoek onder 60 huurders, medewerkers, managers en RvC bleek: 'Schoenmaker, blijf bij je leest en concentreer je op het fysieke (bouwen en beheren van woningen en de directe woonomgeving)'. Men verwachtte ook een rol van Bo-Ex als liaisonofficier tussen bewoners en instanties als de gemeente. Hiervoor moeten medewerkers goed kunnen luisteren.
- Uiterlijk 1 mei 2009 wilde Bo-Ex een afwegingskader vastgesteld hebben waarmee zij bepaalt op welke sociaal maatschappelijke activiteiten zij haar middelen effectief voor haar huurders inzet. In juni 2009 is het managementteam drie dagen met de uitkomsten uit MRM aan de slag gegaan. Hierin zijn actiepunten per wijk opgesteld.

- Uiterlijk 1 oktober 2009 wilde Bo-Ex een programma gereed hebben voor de periode 2010-2011 waarin vastgelegd is welke sociaal maatschappelijke activiteiten zij uitvoert. Op 1 oktober 2009 lag er een rudimentair programma. Voor de Krachtwijken geldt nog steeds het lopende programma, al veranderde de inzet van Bo-Ex wel als gevolg van een andere (financiële) invulling van de Krachtwijken door het Kabinet Rutte-1.
- Bo-Ex had het doel voor 1 januari 2011 te investeren in vier objecten van maatschappelijk vastgoed die betrekking hebben op welzijn, zorg of onderwijs (mits van betekenis voor substantieel deel van de huurders van Bo-Ex). Voor 1 januari 2011 is geïnvesteerd in:
 - Aankoop, verbouwing en uitbreiding buurthuis de Nieuwe Jutter.
 - Realisatie ruimte voor maatschappelijk vastgoed in project De Golf in Leidsche Rijn.
 - In 2010 gestart met de bouw van maatschappelijk vastgoed met zorgfunctie in Transwijk in samenwerking met Vecht & IJssel.
 - Op Kanaleneiland-Zuid is begonnen met de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum in het hart van de wijk (gezondheidscentrum, kerkzaal en buurthuis en seniorenwoningen). Het project is gestopt, omdat vanuit de gemeente is aangestuurd op een scholenruil, waardoor de locatie niet meer beschikbaar is.
 - In Oranjerivierdreef dichtzetten van onderdoorgang en creëren van ruimte/ huiskamer voor bewoners uit omliggende complexen van Bo-Ex. Uiteindelijk is het dichtzetten van de onderdoorgang op verzoek van de bewoners niet doorgegaan. De hangjongeren die aanleiding waren voor het verzoek tot dichtzetting zijn verdwenen.
- Bo-Ex heeft verder de ambitie om een aangenaam woonklimaat voor bewoners in hun woonomgeving te bevorderen. Om dit te realiseren nam de corporatie zich voor te realiseren dat per 1 januari 2008 een complex jaarlijks een bedrag van (in beginsel) 20 euro per woning ontvangt om de leefbaarheid in het complex te verbeteren. Jaarlijks is daadwerkelijk tussen de 11.000 en 18.000 euro uitgekeerd. Structurele monitoring op de effecten van deze regeling vindt nog niet plaats.
- Bo-Ex wilde daarnaast dat er per 1 januari 2008 een rechtspersoon zou zijn waarin Bo-Ex deelneemt en die jaarlijks een bedrag van 150.000 euro toekent ten behoeve van de verbetering van de leefbaarheid. Uiteindelijk is gekozen voor het instellen van een commissie (aparte rechtspersoon bleek onnodig) met een onafhankelijke voorzitter en een meerderheid van de zetels ingevuld door huurdersvertegenwoordigers. Gemiddeld wordt jaarlijks 60.000 tot 90.000 euro toegekend. In 2011 zou een evaluatie worden uitgevoerd. Deze evaluatie is in overleg met STOK verschoven naar 2012.
- Om een aangenaam woonklimaat te bevorderen nam Bo-Ex zich voor om op 1 oktober 2009 een veiligheidsbeleid te hebben ontwikkeld, waarin onderwerpen en maatregelen benoemd zijn en dat de corporatie uitvoert.

Op basis van onderzoek is de beleidsnotitie 'veiligheidsbeleid Bo-Ex: veiligheid ieders verantwoordelijkheid' vastgesteld, waarbij huurdersvereniging STOK heeft geadviseerd. Het beleid wordt conform de notitie uitgevoerd. Monitoring vindt ondermeer plaats in het kader van de afspraken met de gemeente waarin veiligheid ook een belangrijk item is.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Bo-Ex in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

In 2000 stelde de gemeenteraad van Utrecht de woonvisie 'Wonen naar Wens' vast. De stedelijke ambities van de gemeente zijn hierin vertaald in drie scenario's voor de ontwikkeling van de woningvoorraad op stedelijk niveau. De gemeente koos voor het scenario 'De Vitale Stad'. Hierin wordt een uitbreiding van de mogelijkheden voor alle huishoudens nagestreefd. De verhouding kernvoorraad : overige voorraad verandert in dit scenario in een periode van tien jaar van 33 procent : 67 procent naar 26 procent : 74 procent. De kernvoorraad blijft in absolute omvang echter gelijk. In een periode van vijftien jaar zou de optimale samenstelling (balans tussen vraag en aanbod) moeten kunnen worden gehaald.

In 2001 hebben de gemeente Utrecht en de woningcorporaties – waaronder Bo-Ex – op basis van 'Wonen naar Wens' en de daarin gemaakte keuze voor het scenario 'De Vitale Stad', de raamovereenkomst 'De Utrechtse Opgave' (DUO) getekend. Het betrof afspraken voor de periode 2001 tot en met 2015 over een 'forse ingreep in de Utrechtse woningvoorraad door nieuwbouw, vervanging en verbetering' in Leidsche Rijn en de bestaande stad. Het doel was verhoging van de kwaliteit van de woningvoorraad en een vergroting van de keuzemogelijkheden voor de Utrechtse burger. En met als uiteindelijke doel het bestendigen van Utrecht als een aantrekkelijke woon- en werkstad. De afspraken zijn per woningcorporatie vastgelegd in concrete uitvoeringsovereenkomsten, gebundeld in vier- en vijfjaarlijkse Mantelcontracten. In 2005 is de raamovereenkomst opnieuw bevestigd en geactualiseerd. DUO ging toen verder onder de naam 'Utrecht Vernieuwt'.

In de raamovereenkomst zijn afspraken gemaakt over vijf terreinen:

1. *Kernvoorraad*: Er moet een balans zijn tussen de omvang van de kernvoorraad en het aantal bewoners dat gezien inkomen en situatie gebruik kan en wil maken van woningen in de sociale sector.
2. *Spreiding huur en koop*: In Utrecht moeten voldoende, aantrekkelijke duurdere huur- en koopwoningen zijn voor hogere inkomensgroepen.
3. *Financiering*: Woningcorporaties moeten de onrendabele investeringen in renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen zelf financieren, door nieuwbouw en verkoop van vrije sectorwoningen in Leidsche Rijn en op herstructureringslocaties in de bestaande stad. Verder zijn er afspraken over grondexploitatie met de gemeente.
4. *Invloed bewoners*: Bewoners moeten betrokken worden en invloed kunnen uitoefenen op planvorming en planuitvoering. Dit is geregeld in het Stedelijk Protocol DUO.
5. *Gemeentelijke beleidspunten*: Er wordt bij de uitvoering gewerkt volgens de methode 'wijkgericht werken' en vanuit het scenario 'Vitale Stad'

Concreet zijn voor de periode 2007-2010 prestatie afspraken ('Samen voor de Stad') gemaakt met de corporaties over:

1. *Nieuwbouw*: 8.000 woningen in de sociale huursector en 1.000 niet vrij-verhandelbare koopwoningen. Daarnaast mogen de corporaties maximaal 600 vrije sector woningen bouwen op vrije locaties in Leidsche Rijn en bestaande stad.
2. *Herontwikkeling*: 9.500 sociale huurwoningen in bestaande stad worden vervangen door 3.000 sociale huurwoningen en 6.000 koopwoningen in de vrije sector.
3. *Renovatie*: Ongeveer 3.000 sociale huurwoningen in bestaande stad worden gerenoveerd.
4. *Verkoop sociale huurwoningen*: Onder voorwaarde dat de kernvoorraad op peil blijft en spreiding over stad evenwichtig is, mogen corporaties sociale huurwoningen verkopen.

De gemeenteraad van Utrecht vroeg in 2003 aandacht voor knelpunten in het functioneren in de regionale en lokale woningmarkt (zowel voor de particuliere als de sociale woningvoorraad). Op basis daarvan is in 2004 het 'Actieprogramma Wonen' vastgesteld met lokale, regionale en landelijke acties, dat in 2006 is geactualiseerd. Onderdelen hiervan zijn doorvertaald in 'Utrecht Vernieuwt' (opvolger DUO) en de prestatieafspraken 2007-2010 ('Samen voor de Stad') tussen de gemeente Utrecht en de woningcorporaties, waaronder Bo-Ex. Beide programma's worden regelmatig gemonitord en geëvalueerd.

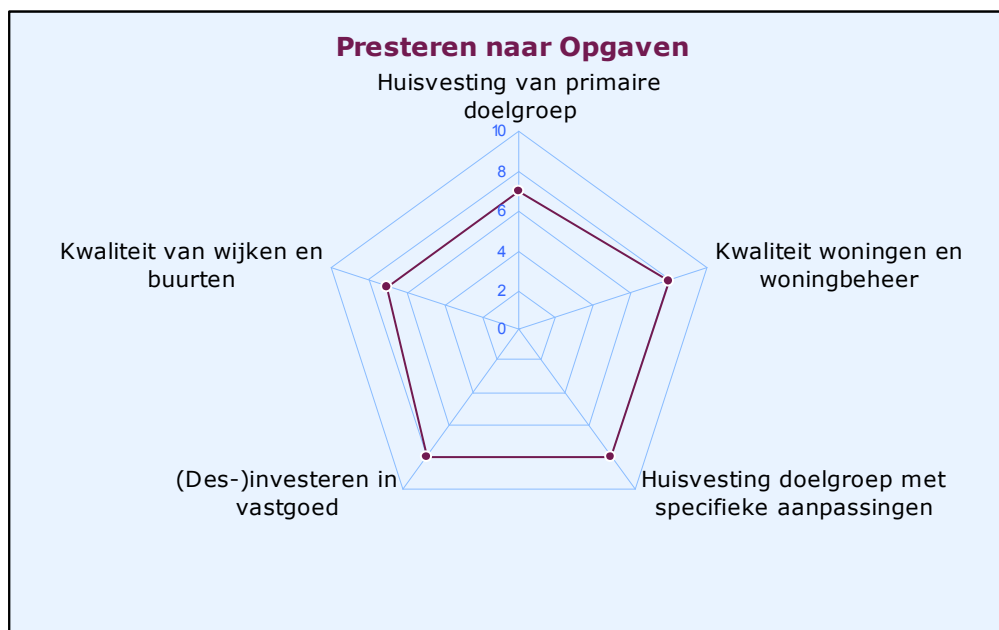
In 2007 zijn daar nog de afspraken met het Rijk bij gekomen over de 'Krachtwijken'⁴. Bo-Ex speelt een rol in de krachtwijken Overvecht en Kanaleneiland. Hiervoor zijn aparte wijkactieplannen met uitvoeringsplannen gemaakt, die regelmatig zijn gemonitord en geëvalueerd.

Met de gemeente Utrecht heeft Bo-Ex (samen met andere partijen) in 2008 aparte wijkakkoorden gesloten voor Lunetten en Transwijk.

Op het eind van de visitatieperiode zijn nieuwe samenwerkingsafspraken gemaakt tussen de gemeente Utrecht en de woningcorporaties, waaronder Bo-Ex, voor de periode 2011-2015 ('Bouwen aan de Stad'). Deze afspraken bouwen voort op die van de periode 2007-2010 en zijn op verschillende punten geactualiseerd (mede gezien de economische crisis en de daarmee samenhangende crisis op de woningmarkt). In vergelijking met de vorige prestatieafspraken, heeft 'Bouwen aan de Stad' een meer intentioneel karakter. Daar is door de partners bewust voor gekozen. De praktijk bleek weerbarstiger dan vooraf voorzien. Voor zowel de gemeente als de woningcorporaties geldt dat ze nu met zoveel onzekerheden te maken hebben, dat hardere afspraken niet haalbaar geacht werden. Nieuw in 'Bouwen aan de Stad' is dat er op basis van de overkoepelende afspraken, nu wel bilaterale afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en elke corporatie afzonderlijk.

⁴ Op 22 maart 2007 maakte minister Ella Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie een lijst bekend van 40 Nederlandse probleemwijken, die zij aanduidde met 'krachtwijken'. In deze woongebieden werden gedurende de kabinetsperiode Balkenende IV extra investeringen gedaan gezien stapeling van sociale, fysieke en economische problemen die zich daar voordoen. Het is de bedoeling, dat hierbij wordt samengewerkt met alle betreffende overheden en instanties.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,6

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,6 als goed.

Bo-Ex is een standvastige partner voor de gemeente en andere partners in het realiseren van de opgaven in de wijken waar zij actief is. Als Bo-Ex belooft om iets te doen, dan doet zij dat ook. Zelden moet achteraf worden teruggekomen op eerder gemaakte afspraken. Bo-Ex focust hierbij vooral op de primaire doelgroep en op haar bouw- en beheertaken. Met betrekking tot de beschikbaarheid van geschikte woningen voor de primaire doelgroep, stelt de commissie vast dat ondanks forse investeringen in nieuwbouw, de doorstroming stukt en de slaagkans voor nieuwkomers lager wordt. Overigens is dit thema niet exclusief voor Bo-Ex en zelfs niet voor Utrecht. Het speelt landelijk en blijkt overal lastig oplosbaar. Bo-Ex investeert veel in de kwaliteit van haar woningen en het woningbeheer. Hierbij wordt planmatig en gestructureerd aandacht besteed aan energiebesparing en veiligheid. De commissie vindt Bo-Ex zeer actief op het terrein van de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Het project Parc Transwijk noemt de commissie hier apart. Bo-Ex realiseert hier een bijzonder en groot woningbouwproject, in een woningmarkt die stagneert.

Op een totale nieuwbouwproductie van ruim 1.300 woningen realiseerde Bo-Ex 380 eenheden voor de speciale doelgroepen. Dat is bijna 30 procent. Bo-Ex heeft haar sloop- en nieuwbouwprogramma zo goed als volledig volbracht tegen het economische tij in. Andere ontwikkelaars zijn teruggeschakeld of zijn zelfs afgehaakt. Als het gaat om investeringen in het verbeteren van wijken en buurten, constateert de commissie dat Bo-Ex doet wat ze belooft. Bij de onderhandelingen over de inspanningen van Bo-Ex, focust ze vooral op het belang van de eigen huurders als uitgangspunt voor het belang van de hele wijk of buurt.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7 als ruim voldoende.

De commissie constateert dat Bo-Ex voldoet aan haar afspraken over de kernvoorraad. Bovendien heeft de corporatie flink geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de gemiddelde slaagkans voor huishoudens met een minimum inkomen verder is afgenomen in tegenstelling tot de beoogde verhoging daarvan met 20 procent. De verkoop van woningen was zeer beperkt in de visitatieperiode en is nu nagenoeg tot stilstand gekomen. De doorstroming binnen het woningbestand van Bo-Ex is beperkt en dat gaat ten koste van beschikbaarheid. In zoverre weerspiegelt de situatie van Bo-Ex de algemene toestand op de woningmarkt. Daarnaast spelen de relatief lage huren voor zittende bewoners en de relatief hogere huren bij mutatie een rol bij de beperkte doorstroming.

Hieronder benoemt de commissie de specifieke prestaties van Bo-Ex:

- In de prestatieafspraken hebben de gemeente en de woningcorporaties in Utrecht afspraken gemaakt over het minimum aantal beschikbare sociale huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens conform artikel 20 lid 2b Wet op de Huurtoeslag (554,76 euro prijspeil 1 januari 2011). Dit wordt de kernvoorraad genoemd. Binnen het samenwerkingsverband van de corporaties STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties) zijn afspraken gemaakt over de verdeling over de corporaties. De kernvoorraad van Bo-Ex zou minimaal 6.000 moeten zijn. In de praktijk is de kernvoorraad van Bo-Ex gedurende de hele visitatieperiode ruim boven het afgesproken minimum van 6.000 woningen gebleven. Voor de periode 2011-2015 wordt gewerkt met een garantie voor de totale 'sociale voorraad'⁵. In de bilaterale afspraken die de gemeente maakt met Bo-Ex lag de grens op minimaal 7.317 woningen. In 2011 had Bo-Ex bijna 7.800 woningen in bezit die onder de definitie van 'sociale voorraad' vallen; daarmee voldoet zij ruimschoots aan de afspraken.
- In 2007 is afgesproken dat de corporaties de slaagkansbenadering⁶ zouden hanteren en die na twee jaar zouden evalueren. Dat is gebeurd. Naar aanleiding van de evaluatie is door alle deelnemende partners in de stad Utrecht besloten er niet mee door te gaan, omdat de slaagkans afhankelijk is van factoren waar corporaties en de gemeente geen sturing aan kunnen geven. Het doel om de slaagkans voor huishoudens met een minimuminkomen te doen stijgen naar 20 procent in 2009 is niet gehaald. De gemiddelde slaagkans is in Utrecht zelfs nog verder afgenomen.

⁵ Sociale huurwoningen met een huurprijs onder de huurprijsgrens conform artikel 13 lid 1a Wet op de Huurtoeslag (652,52 euro prijspeil 1 januari 2011).

⁶ Afspraak uit 'Samen voor de stad': De slaagkans voor huishoudens met een minimum inkomen stijgt naar 20 procent in 2009. De slaagkans wordt berekend uit het aantal verhuringen en het aantal actieve woningzoekenden.

- Afspraak met de gemeente Utrecht was dat 600 woningen zouden worden aangeboden in tussenvormen tussen koop en huur. Het verkoopbeleid van Bo-Ex kent geen koopvariant-vormen. Bo-Ex heeft er zelf - overigens in overleg met de partners - voor gekozen om geen bijdrage te leveren aan de genoemde doelstelling, want in haar opvatting betekent verkopen echt afscheid nemen.
- Bo-Ex volgde tijdens de gehele visitatieperiode het huurbeleid van het Rijk. Er zijn geen aparte afspraken gemaakt. De woningcorporatie heeft ruim voldaan aan de nieuwe toewijzingsafspraken die vanaf 2011 van kracht zijn. Bo-Ex wees 95 procent van de vrijkomende woningen toe aan huishoudens met een inkomen lager dan 33.164 euro. Dat moest volgens de EU-regels minimaal 90 procent zijn.
- Met huurdersvereniging STOK zijn afspraken gemaakt over een nieuw huurbeleid. Daarbij is sprake van het evenwichtig spreiden van de goedkope voorraad over de stad. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over een doorschuifregeling voor senioren, waarbij die de overstap naar een nieuwe woning met een lagere huurverhoging kunnen maken. De woning die ze achterlaten, levert dan wel meteen meer huur op. Met betrekking tot het energiebesparingprogramma is afgesproken dat zittende huurders gratis energiebesparende maatregelen krijgen (geen huurverhoging). In ruil daarvoor gaan woningen bij mutatie met 2,9% omhoog. Overigens daalt de gemiddelde percentage maximale huur van de voorraad van Bo-Ex de afgelopen jaren steeds. Dat komt omdat het woningwaarderingssysteem is aangepast: Woningen krijgen meer punten door de investeringen op energiebesparing, terwijl de huren van de zittende bewoners niet stijgen. Dan daalt de zogenaamde puntprijs.
- Bo-Ex verkocht in de hele visitatieperiode 46 woningen. Dat aantal ligt veel lager dan voorzien. Voor de periode 2011-2015 wordt gewerkt met een te verwachten aantal van 150 te verkopen woningen, maar Bo-Ex verwacht niet dat dit aantal gehaald gaat worden, gelet op de huidige marktomstandigheden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8 als goed.

De energie- en veiligheidsinspanningen spelen een belangrijke rol bij het oordeel van de commissie. Bo-Ex gaat planmatig en gestructureerd te werk op deze terreinen. De kwaliteit van het woningbestand is relatief hoog. Er zijn ook uitzonderingen (bijvoorbeeld in Lombok). Daar heeft Bo-Ex inmiddels wel concrete plannen om aan de slag te gaan (complexen 501 en 503).

Hieronder benoemt de commissie de specifieke prestaties van Bo-Ex. Dit vindt de commissie prestaties boven de opgaven waardoor het oordeel met een 8,0 boven de norm is:

- In 'Samen voor de Stad' is afgesproken dat de corporaties meer zouden investeren in veiligheid in en rondom woningen. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen gold daarbij als uitgangspunt. Alle nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd met dit keurmerk. Bo-Ex registreert het aantal woninginbraken en onderneemt daar zo nodig actie op. Verder worden wijken 'geschouwd'. Concrete maatregelen zijn het aanbrengen van extra verlichting in openbare ruimten, het aanbrengen van videofoons, het afsluiten van portieken, het aanbrengen van in klimbeveiliging en het snoeien van groenstroken. In de wijk Lunetten is in 2010 een project gerealiseerd rondom de veiligheid van bergingen. Op de Ivoordreef zijn magneetsloten geplaatst en de algemene toegangsdeur sluit automatisch, wat insluiping tegen gaat. Bij het complex aan de Hanoidreef is de ruimte onder de trappen afgesloten. In 2009 is in Overvecht cameratoezicht aangebracht.

Bo-Ex participeert in de gemeentelijke coördinatiegroep Veilig Wonen (opvolger werkgroep van de Task-Force Veilig Wonen). Uit de rapportage 2011 van 'Utrecht Veilig!' over het Politiekeurmerk Veilig Wonen blijkt, dat Bo-Ex van 2005 tot en met 2011 762 certificaten heeft gehaald. Dat is ruim 16 procent van het door alle corporaties samen behaalde aantal certificaten in die periode. Voor 2011-2015 is afgesproken dat de corporaties samen in totaal 6.500 Politiekeurmerk Veilig Wonen certificaten behalen door nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud. Voor Bo-Ex komt dat overeen met haar aandeel in de Utrechtse sociale woningvoorraad. Een aantal andere veiligheidsafspraken met de gemeente is vooral geënt op corporaties die veel leegstand als gevolg van sloop in bepaalde wijken hebben. Bo-Ex heeft hier nauwelijks mee te maken, omdat de corporatie vooral inzet op renovatie.

- Zoals overeengekomen in 'Samen voor de Stad', hanteren de corporaties (Bo-Ex ook), de Kwaliteitswijzer⁷ als adviesinstrument bij (nieuw)bouw. Binnen STUW zijn afspraken gemaakt ten aanzien van vijf extra kwaliteitseisen nieuwbouw die uitstijgen boven het Bouwbesluit.
- In 2008 heeft de woningcorporatiesector bij monde van branchevereniging Aedes afspraken gemaakt met het Rijk over vermindering van de CO₂-uitstoot van corporatiewoningen met 20 procent in 2018 ten opzichte van 2008. Bo-Ex streeft in bestaande woningen minimaal label C na, gemiddeld voor alle woningen label B. Voor nieuwbouw geldt: 25 procent beter (0,4) dan geldende EPC-norm van 0,6. Er is verder een ambitie vastgelegd met betrekking tot het duurzaam opwekken van energie: 'Op wijkniveau wordt een groene energievoorziening (zoals warmtekoude opslag WKO) gerealiseerd, ketels verdwijnen uit beeld'. In de nieuwbouw Parc Transwijk is WKO in aangelegd. Voor alle komende nieuwbouwprojecten wordt de haalbaarheid van WKO onderzocht. In drie projecten is in totaal 420 m² zonnepanelen aangelegd.
- Na de planvorming is Bo-Ex gaan investeren in het realiseren van 'labelstappen'⁸. In 2011 heeft Bo-Ex 1.350 labelstappen gerealiseerd in 582 woningen. Dat is substantieel hoger dan de in de bilaterale samenwerkingsafspraken opgenomen 700 labelstappen die Bo-Ex gemiddeld per jaar zou maken. Het aantal kan per jaar echter variëren aan de hand van de nieuwbouw-, renovatie- en onderhoudsplanning.
- Tussen 2011 en 2015 heeft Bo-Ex gepland om 1.975 woningen energetisch aan te pakken. Daarmee is een investering gemoeid van 7 miljoen euro. Bijzonder is de afspraak die Bo-Ex met huurdersvereniging STOK heeft gemaakt, dat investeringen in energiebesparende maatregelen niet worden doorberekend in de huur voor zittende huurders, maar pas bij mutatie. Er is voor gekozen om de huren bij mutatie hiervoor 2,9 procentpunt meer te laten stijgen.
- Bo-Ex neemt conform de bilaterale samenwerkingsafspraken deel aan het energiebesparingproject Kanaleneiland Zuid. De corporatie heeft hier in 2011 175.000 euro besteed rondom duurzaam energieverbruik. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de flats energetisch op energielabel B te brengen zonder de architectuur geweld aan te doen.

⁷ De Kwaliteitswijzer heet eigenlijk de Herziening Integrale Kwaliteit Nieuwbouw. Het betreft een document van de gemeente Utrecht.

⁸ Alle woningen hebben zogenaamde energielabels gekregen, die een woning indelen van A (meest energiezuinig) tot en met G (minst energiezuinig). Verbetering van de energieprestaties van de voorraad kan gerealiseerd worden door labelstappen te maken in woningen. Door te investeren in bijvoorbeeld isolatie of zuiniger ketels schuift een woning op van bijvoorbeeld label D naar label B.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8 als goed.

Gezien de relatieve omvang (16 procent) van de woningvoorraad, vindt de commissie Bo-Ex zeer actief op het terrein van de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Het project Parc Transwijk noemt de commissie hier apart. Bo-Ex realiseert hier een bijzonder en groot project, in een economisch zeer moeilijke tijd. Elk jaar blijkt bovendien dat Bo-Ex meer heeft geleverd voor statushouders, dan overeen gekomen met de gemeente. Het valt op dat Bo-Ex in bijna elk nieuwbouwproject een aantal woningen realiseert voor doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Op een totale nieuwbouwproductie van ruim 1.300 woningen realiseerde Bo-Ex 380 eenheden voor de speciale doelgroepen. Dat is bijna 30 procent, een relatief hoog percentage. Overigens heeft Bo-Ex zondermeer gerealiseerd wat afgesproken is in STUW-kader.

Hieronder benoemt de commissie de specifieke prestaties van Bo-Ex:

- In de prestatieafspraken 2007-2010 ('Samen voor de Stad') zijn verschillende afspraken gemaakt tussen gemeente en woningcorporaties ten aanzien van het bedienen van specifieke doelgroepen.
- Bo-Ex heeft in 2009 52 woningen gebouwd voor koopstarters, daarna zakte de markt in. Alle corporaties samen realiseerden 151 woningen. De totale opgave voor alle corporaties samen, was 600 woningen. Met het gerealiseerde aantal heeft Bo-Ex een relatief grote bijdrage geleverd.
- Bo-Ex is sinds 2009 eigenaar van 363 zelfstandige wooneenheden voor starters en studenten in het 1.000 eenheden tellende complex MAX aan het Europaplein. Hiermee is voldaan aan de opgave dat Bo-Ex maximaal 364 zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden zou realiseren voor jongeren en studenten.
- De corporaties stonden voor de opgave om aan grote gezinnen gezamenlijk 100 woningen beschikbaar te stellen. Hierover wordt gerapporteerd in STUW-verband. In de periode 2007-2010 huisvestten de corporaties samen 126 grote gezinnen in grote woningen, waarmee aan de doelstelling is voldaan. Het aandeel van Bo-Ex hierin is niet te herleiden omdat de toewijzing via Woningnet verliep.
- Sinds 2000 hebben vier Utrechtse corporaties, waaronder Bo-Ex, voor de exploitatie van woonwagens en woonwagenstandplaatsen een BV opgericht. Het dagelijkse beheer en de directie is in handen gegeven van Portaal (een van de vier deelnemende corporaties). Hiermee voldoen de corporaties aan de afspraken met de gemeente.
- Bo-Ex rapporteert in de jaarverslagen over de woningen die zijn aangeboden aan statushouders, en of hiermee voldaan is aan de taakstelling. In de periode 2008 tot en met 2011 is (ruim) voldaan aan de taakstelling.
- Er zijn concrete afspraken gemaakt met de gemeente over nieuwbouw en toewijzing van woningen aan 55+'ers met en zonder indicatie. Verder bestond de opgave uit het realiseren van drie woongroepen voor deze doelgroepen, waarvan twee voor allochtone huishoudens uit deze categorie, en toewijzing binnen bestaande groepen voor de 55+-doelgroep. Bo-Ex had geen aandeel in de woongroepopgave, deze was bedoeld voor andere corporaties. Met betrekking tot de groep 55+'ers zonder indicatie hebben de corporaties samen 133 woningen gerealiseerd (10 minder dan de bedoeling was). Bo-Ex realiseert in Parc Transwijk 207 woningen voor senioren met een indicatie die varieert van 'lichte zorg', 'dagverzorging' tot 'zware zorg'.

- In 2011 hielp Bo-Ex vijf huishoudens die op de wachtlijst stonden aan een rolstoelgeschikte woning. De Utrechtse corporaties samen deden dit voor 42 huishoudens. Eind 2011 bleek de wachtlijst desondanks gegroeid tot 70 huishoudens. In 2010 hielp Bo-Ex vijf huishoudens. Bo-Ex realiseerde in de visitatieperiode in nieuwbouwprojecten twee eenheden voor rolstoelafhankelijke gehandicapten (Leidsche Rijn, Terwijdescherf 7) en 18 Fokuswoningen (Leidsche Rijn, complexen Vivant, Lumière, De Golf en Figaro).
- Bo-Ex bouwde 28 eenheden voor autistische jongeren in Het Zand (Leidsche Rijn ten behoeve van SBWU), 24 eenheden voor zwaar lichamelijk en/of geestelijk gehandicapten in De Drie Ringen (Leidsche Rijn, Het Zand ten behoeve van Reinaerde), en 26 eenheden in de Noordzeestraat, eveneens ten behoeve van SBWU.
- Voor de periode 2011-2015 heeft Bo-Ex bilaterale afspraken gemaakt over het aantal te bouwen en te bestemmen woningen voor koopstarters, jongeren, studenten, 55+'ers, en mensen met een lichamelijk of licht verstandelijke functiebeperking, via productieprogramma's.
- In april 2011 heeft Bo-Ex met de verantwoordelijke wethouder van de gemeente conform de samenwerkingsafspraken 'Bouwen aan de Stad', specifieke afspraken gemaakt in het verband van de Stuurgroep Utrecht Vernieuwt, over concrete percentages vrijgekomen woningen die worden aangeboden aan de Vereniging Beter Wonen.
- Volgens het jaarverslag 2011 van Bo-Ex is de aanpak rondom woonoverlast, thuisteelhennepe, laatstekansbeleid en het voorkomen van huisuitzettingen onverminderd voortgezet, zoals overeen gekomen in 'Bouwen aan de Stad' en het convenant 'Niemand hoort op straat'.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8 als goed.

Bo-Ex heeft haar sloop- en nieuwbouwprogramma zo goed als volledig volbracht. Andere ontwikkelaars hebben in dit economisch tijt teruggeschakeld of zijn afgehaakt. Bo-Ex heeft zelfs projecten op zich genomen van anderen. De oplevering daarvan is nog niet geschied, maar de verplichtingen zijn wel aangegaan. In het realiseren van een groot project als Parc Transwijk laat Bo-Ex zien dat zij haar plannen doorzet, ook bij economische tegenwind. Het aantal woningverkoppen valt tegen, maar dit is een trend in het hele land in het algemeen en in Utrecht in het bijzonder. Alleen de herstructurering van complex 507, 354 woningen in Lombok, is niet gerealiseerd. Toen over de uitvoering daarvan bijna overeenstemming was bereikt, is er toch nog verzet gerezen, waarna de corporatie zijn inspanningen heeft gestaakt. Met intensief onderhoud heeft zij echter voor een deel weer gerealiseerd wat eerder met herstructurering was beoogd. Complex 507 was inmiddels wel in de politieke belangstelling komen te staan.

Hieronder benoemt de commissie de specifieke prestaties van Bo-Ex:

- In 'Samen voor de Stad' is afgesproken dat in de herstructureringswijken Overvecht, Hoograven, Zuilen/Ondiep en Kanaleneiland 600 woningen extra verkocht zouden worden. In de praktijk is de verkoop van woningen nagenoeg stil gevallen. Bo-Ex verkocht in de hele visitatieperiode 46 woningen. Dat aantal ligt veel lager dan voorzien.
- Doelstelling uit 'Samen voor de Stad' was dat de corporaties samen in de herstructureringswijken 600 – 800 huurwoningen in een hoger prijs- en kwaliteitsegment zouden brengen.

Deze doelstelling zou via renovaties gebeuren, maar is in goed overleg met de gemeente niet uitgevoerd. Het economisch tij heeft het voornemen achterhaald.

- Afgesproken was verder om geen sociale huurwoningen te verkopen in Oost en in de Binnenstad. Aan deze afspraak heeft Bo-Ex voldaan. Voor de periode 2011-2015 is een maximum van 5 procent afgesproken. Bo-Ex maakt geen gebruik van deze mogelijkheid omdat zij hecht aan sociale huurwoningen in deze gebieden.
- De afspraken uit 'Bouwen aan de Stad' ten aanzien van participatie van bewoners bij ingrijpende fysieke projecten, zijn aan de orde op het moment dat dergelijke projecten uitgevoerd worden. Uit de gesprekken met de belanghebbenden blijkt dat Bo-Ex hier een proactieve rol neemt.
- In het kader van 'Utrecht Vernieuwt' en de aanpak van Krachtwijken, levert Bo-Ex een bijdrage aan de Wijkactieplannen Overvecht en Kanaleneiland Zuid. Daarbinnen is een lijst opgenomen van concrete projecten waar Bo-Ex in participeert. Het gaat om zaken als intensief buurtbeheer, aanpak schuldenproblematiek, aanpak woonfraude en woonoverlast, veilig wonen, inclusief cameratoezicht, stageplaatsen en intensief beheer rondom complexen. Alle projecten op de lijst zijn door Bo-Ex opgepakt. Slechts één slooproject (complex 507) kreeg niet voldoende draagvlak en is aangepast tot een intensief onderhoudsplan. De andere sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten zijn uitgevoerd of in voorbereiding/ontwikkeling.
- De sociale pijler voor de wijkactieplannen wordt elke twee jaar opnieuw ingevuld. Voor de hele periode 2008-2018 moet Bo-Ex ruim 7,7 miljoen euro investeren. In de periode 2008 t/m 2010 heeft Bo-Ex hiervan al 64% gerealiseerd. Bo-Ex rapporteert hier uitgebreid over in de jaarverslagen. Een evaluatie van Berenschot over de periode 2008 t/m 2010 over de aanpak in de Krachtwijken in Utrecht was positief. De Monitor Krachtwijken van de gemeente laat een zelfde beeld zien.
- De afspraken voor de periode 2011-2015 ('Bouwen aan de Stad') over nieuwbouw, zijn door Bo-Ex in overleg met de gemeente fors naar beneden bijgesteld in het nieuwe ondernemingsplan 2012-2016. In plaats van 1.035 is nu afgesproken om 370 nieuwbouwwoningen te realiseren en 129 in uitwerkingsfase te brengen. Uit een voortgangsrapportage van de gemeente over 'Bouwen aan de Stad' blijkt dat de nieuwbouwtakstellingen van de overige corporaties eveneens fors naar beneden zijn bijgesteld. Het renovatie- en slooprogramma van Bo-Ex blijft gehandhaafd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7 als ruim voldoende.

Bo-Ex doet wat is afgesproken in het kader van de prestatieafspraken en de plannen voor de Krachtwijken. Bij de onderhandelingen over de inspanningen van Bo-Ex, focust ze vooral op het eigen huurdersbelang en wordt niet direct of vooral naar de hele wijk of buurt gekeken. Toch is er maatschappelijk vastgoed gerealiseerd dat belangrijk is voor de ontwikkeling van hele buurten, zoals Buurthuis De Jutter in de Rivierenwijk.

Hieronder benoemt de commissie de specifieke prestaties van Bo-Ex:

- In 'Samen voor de Stad' spraken de partners af 'dat in 2007 nader wordt bekeken hoe partijen optimaal kunnen samenwerken in het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed in het kader van integrale gebiedsontwikkeling'.

Bo-Ex beheert eind 2011 tien panden die bestemd zijn voor het huisvesten van bedrijven of instellingen. In de bedrijfsruimten wordt veelal een bedrijf gehuisvest dat een maatschappelijk doel en/of een maatschappelijke functie heeft. We noemen hier een aantal voorbeelden:

- Ruimten verhuurd in Leidsche Rijn aan Buitenschoolse Opvang Evita en aan een maatschap voor verloskundigen.
- Buurthuis De Jutter in de Rivierenwijk is van de gemeente gekocht (dreigde gesloten te worden) en wordt verhuurd aan een stichting die exploitatie via zelfbeheer van bewoners realiseert.
- Tandartsenpraktijk met speciale aandacht voor sociaal zwakkeren zoals dak- en thuislozen.
- Panden die worden verhuurd aan Centrum Vaartse Rijn.
- Gratis huisvesting in de Rivierenwijk voor de voedsel- en kledingbank.
- Bo-Ex participeert in twee wijkakkoorden voor wijken Lunetten en Transwijk. In Lunetten is een plan van aanpak ontwikkeld en afgerond voor versterking van de zelfredzaamheid van specifieke doelgroepen. Verder is een proefproject voor het labelen van zelfstandige huurwoningen als levensloopbestendige woningen gedaan. Deze proef is voortgezet en blijft onderdeel van het wijkakkoord. Ten slotte heeft Bo-Ex geparticipeerd in een voorlichtingscampagne voor een proef 'woningaanpassing particuliere woningvoorraad'. In Transwijk is een communicatieplan opgesteld en uitgevoerd over een geïntegreerd aanbod op het gebied van zorg en welzijn, in overeenstemming met vragen en behoeften van bewoners in de wijk. Een onderzoek naar de mogelijkheid en wenselijkheid van samenwerking met het project Nieuw Welgelegen en de partners in het wijkakkoord, is uitgevoerd, maar heeft niet tot resultaten geleid. De ontwikkeling en uitvoering van het concept 'woonzorgservice' als een dienstenconcept voor en door mensen uit de wijk, is gerealiseerd en blijft onderdeel van het wijkakkoord.
- Bo-Ex rapporteert jaarlijks over haar aanpak voor onrechtmatige bewoning (woonfraude). Bo-Ex onderzoekt meldingen en berichten hierover bij gemeente en Belastingdienst. In 2011 is samen met de gemeente een gebiedsonderzoek in de vorm van een huis-aan-huisactie gestart in een complex in Lunetten. Bo-Ex levert ook gegevens uit haar woningadministratie in Kanaleneiland aan, op verzoek van Regionaal Coördinatiepunt Fraudebestrijding (RCF). Hiermee voldoet Bo-Ex aan de afspraken uit 'Samen voor de Stad'.
- Verder was afgesproken om naar aanleiding van de evaluatie van het experiment leefstijlen (Lokaal Maatwerk) in Overvecht, een vervolg te geven aan dit experiment. Uit de STUW-monitor 2010 blijkt dat in 2008 naar aanleiding van evaluatie besloten is om het experiment Lokaal Maatwerk (woningtoewijzing) niet uit te breiden. Het Lokaal Maatwerk blijft beperkt tot Overvecht. De pilot 'voorrang voor ouderen uit de eigen wijk', die in een aantal wijken zou worden uitgevoerd, is op verzoek van de gemeente niet doorgezet.
- In 'Samen voor de Stad' is verder afgesproken om de structurele leegstand van de corporaties terug te dringen. Uit de kwartaalrapportages van Bo-Ex blijkt dat er structureel aandacht wordt besteed aan de ontwikkeling van de leegstand. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar: gemiddelde leegstand als gevolg van renovatie, gemiddelde leegstand als gevolg van verkoopvoornemen, en gemiddelde leegstand als gevolg van mutatieonderhoud.
- In 'Samen voor de Stad' zijn concrete afspraken gemaakt over de maatschappelijke opvang. Bo-Ex participeert in het gemeentelijke project 'Extreme Woonoverlast'. In samenwerking met Het Vierde Huis voert Bo-Ex het Laatste-Kansbeleid uit, bedoeld voor personen die zich geen goed huurder tonen en/of overlast veroorzaken.

In 2008 is het convenant Voorkomen Huisuitzettingen Utrecht ondertekend, waarna het project 'Voorkom Huisuitzettingen Utrecht' is uitgerold. Bo-Ex participeert in dit project. Bo-Ex neemt deel in stuurgroep, projectgroep en begeleidingsgroep van al deze projecten. Daarnaast zijn er maandelijks evaluatiebijeenkomsten waarin de aangemelde klanten worden besproken. Het aantal ontruimingën als gevolg van huurschuld is tussen 2008 en 2011 gedaald van 27 in 2008 naar 9 in 2011. Bo-Ex heeft in Hostel 'De Hoek' 25 eenheden gerealiseerd voor drugsverslaafde daklozen voor het Leger des Heils. Daarnaast verhuurt zij 24 eenheden aan Centrum Vaartse Rijn ten behoeve van de opvang van oudere daklozen. In complex De Golf in Leidsche Rijn verhuurt Bo-Ex 17 woningen aan TIMON voor begeleid wonen van probleemjongeren. In de Noordzeestraat verhuurt Bo-Ex 29 eenheden aan SBWU voor de opvang van ex-psychiatrische patiënten. Daarnaast verhuurt Bo-Ex talrijke 'losse' woningen in diverse wijken aan een aantal van deze instellingen.

- In Kanaleneiland doneerde Bo-Ex 2,5 ton euro voor een Cruyff-court en een Krajicek-court.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Bo-Ex.

4.1 De belanghebbenden van Bo-Ex

Huurdersorganisatie

De commissie heeft gesproken met het bestuur van huurdersvereniging STOK (Stedelijk Overleg Bewoners Kommissies) en vertegenwoordigers van vier actieve bewonerscommissies. Bo-Ex en STOK werken samen op basis van een overeenkomst die regelmatig wordt herzien (laatste keer in 2012, daarvoor in 2005). Bo-Ex en STOK overleggen ten minste een keer in de drie maanden en zoveel vaker als nodig is. De RvC-leden die op voordracht van STOK in de RvC zitting hebben, bezoeken STOK twee keer per jaar en zijn twee keer per jaar aanwezig op de ledenvergadering van STOK.

Gemeente

De commissie heeft gesproken met twee huidige wethouders, een voormalig wethouder en verschillende ambtenaren, die beleidsmatig of uitvoerend in de wijken samenwerken met Bo-Ex. De gemeente voert op bestuurlijk niveau elke twee tot drie maanden overleg met alle corporaties samen in STUW-verband (Stichting Utrechtse Woningcorporaties). Daarnaast vindt er elke drie maanden een bilateraal overleg plaats op bestuurlijk en ambtelijk niveau. De uitvoerende ambtenaren die in de wijken actief zijn hebben ook diverse bestuurlijke overleggen op het niveau van bijvoorbeeld de stuurgroep van wijkactieplannen of met betrekking tot de Krachtwijken, maar ook werkoverleg.

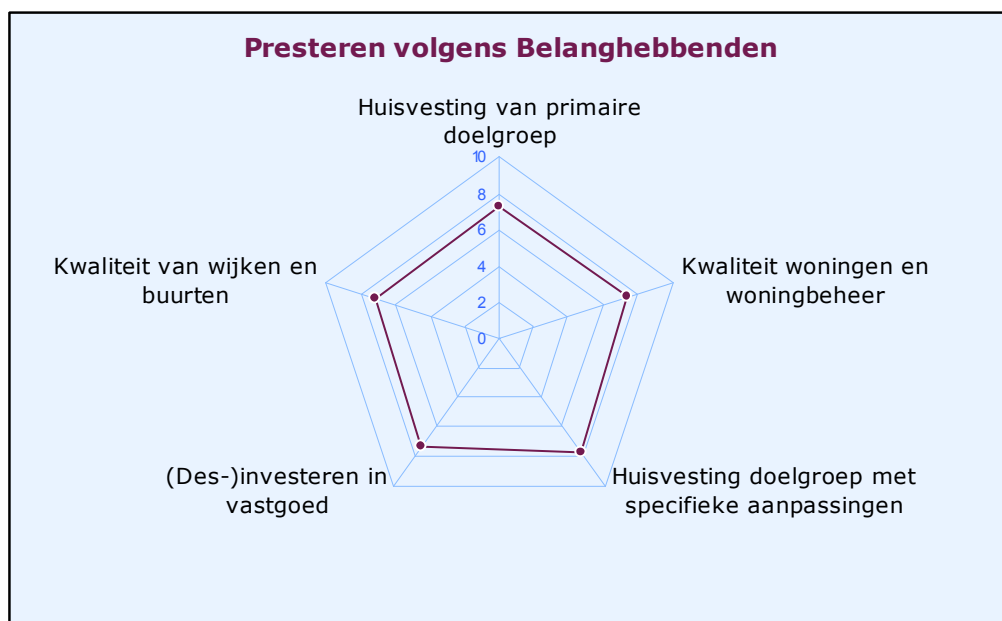
Zorg- en Welzijnspartijen

De commissie heeft op bestuurlijk niveau gesproken met drie zorg- en welzijnorganisaties, te weten Stichting Beschermende Woonvormen Utrecht (SBWU), zorginstelling Vecht en IJssel en dak- en thuislozen opvang Centrum Vaartse Rijn. Met deze partijen is overleg op projectniveau, zowel bestuurlijk als door medewerkers. Met deze partijen zijn samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. De maatschappelijke opvangorganisaties hebben – naar hun eigen zeggen – elk hun 'eigen' corporatie. Deze verdeling is volgens hen in overleg tot stand gekomen.

Overige partijen

De commissie sprak met vertegenwoordigers van de grootste collega-corporaties Mitros, Portaal en SSH-XL. Deze collega's ontmoeten elkaar regelmatig in STUW-verband, maar komen elkaar ook tegen in een aantal wijken waar ze samen werken aan wijkactieplannen en Krachtwijken. Ze voeren ook samen projecten uit.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,4
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,7
(Des-)investeren in vastgoed	7,4
Kwaliteit van wijken en buurten	7,1
Gemiddelde score	7,4

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Bo-Ex een 7,4 op het Presteren volgens Belanghebbenden. De belanghebbenden zijn tevreden over Bo-Ex. De woorden 'degelijk' en 'betrouwbaar' vielen in vrijwel elk gesprek, vaak gekoppeld aan 'en dat moet vooral zo blijven'. De belanghebbenden beoordelen Bo-Ex niet als avontuurlijk en vinden dat in de meeste gevallen niet erg. De belanghebbenden vinden – in de woorden van een van hen – 'Bo-Ex erg goed in gewone dingen goed doen'. Daarbij springen de prestaties op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het oog. Het valt de commissie op dat de professionele partners van Bo-Ex – de gemeente voorop – de corporatie hoger waarderen dan de bewoners dat doen. De bewoners komen op een kleine 7, terwijl de collega-corporaties en de zorg- en welzijnsinstelling Bo-Ex een 7,5 geven; de gemeente geeft de corporatie zelfs een 8. Een van de wethouders vroeg zich af, of wat Bo-Ex doet, in alle gevallen wel aansluit op de beleving van bewoners.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,3 als ruim voldoende.

Hieronder benoemt de commissie een aantal opvallende zaken uit de belanghebbendengesprekken:

- De belanghebbenden geven aan dat Bo-Ex het op het terrein van beschikbaarheid en betaalbaarheid niet beter of slechter doet dan de andere corporaties in de stad. De gemeente geeft hogere scores op dit terrein dan de collega's en de bewoners.
- Bewoners waarderen de afspraak die STOK heeft gemaakt met Bo-Ex over de kostenverdeling met betrekking tot de investeringen in energiebesparende maatregelen. Deze worden namelijk niet doorgerekend in de huur voor zittende huurders, maar bij mutatie. Er is voor gekozen om de huren pas bij mutatie 2,9 procentpunt te laten stijgen.
- Gemeente en collega-corporaties gaven aan het jammer te vinden dat Bo-Ex er voor kiest niet deel te nemen aan een tussenvariant als flexibel huren⁹. De partners zouden graag zien dat de corporatie zich op dit punt wat meer vernieuwend zou tonen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,4 als ruim voldoende.

Hieronder benoemt de commissie een aantal opvallende zaken uit de belanghebbendengesprekken:

- Het oordeel is negatief beïnvloed door één heel lage score van een bewonerscommissie, die zeer kritisch was over de kwaliteit van de woningen en het beheer door Bo-Ex. Het betreft een complex dat er op dit moment en ook al langer slecht voor staat. Er staat vanaf 2013 een grote renovatie op de rol, maar de betreffende bewonerscommissie vond dat Bo-Ex dit veel te lang op zijn beloop had gelaten. Andere bewonerscommissies beoordelen de prestaties van Bo-Ex met een 7 als ruim voldoende. De overige belanghebbenden vinden Bo-Ex er op dit punt positief uitspringen.
- STOK beoordeelt Bo-Ex als de 'Albert Heijn' onder de Utrechtse woningcorporaties. Ze vindt de corporatie goed benaderbaar door de kleine omvang. De onderhoudsdienst wordt geroemd. Bo-Ex is ambitieus, maar zeker niet 'megalomaan'. Ze weten goed maat te houden. De communicatie met bewoners vinden zij een verbeterpunt. Voorbeelden die op dit terrein worden genoemd zijn het niet reageren op klachtenformulieren, e-mails en telefoontjes.
- Complex 507, 354 woningen in Lombok, is volgens de meeste belanghebbenden de enige uitzondering op de regel van goedlopende projecten van Bo-Ex. De corporatie heeft jaren geleden onvoldoende bewoners meegekregen in haar plan om tot sloop en nieuwbouw van het complex over te gaan (slecht 57 procent bewoners wilde mee, terwijl de norm in Utrecht 60 procent is). De corporatie heeft besloten om geen nieuwe grootse plannen voor het betreffende complex te maken. De dagelijkse onderhoudswerkzaamheden zijn gewoon doorgegaan en is op onderdelen geïntensiveerd. Het complex blijft politiek in de aandacht. Inmiddels is Bo-Ex weer in gesprek met de bewoners over een nieuwe aanpak van het complex.

⁹ Inmiddels heeft Bo-Ex besloten wel deel te nemen aan het experiment rond flexibel huren. Dit besluit is pas gevallen nadat de commissie de visitatiegesprekken had gevoerd.

- De belanghebbenden waarderen de inspanningen van Bo-Ex op het terrein van duurzaamheid. Het in een vroeg stadium plaatsen van zonnepanelen op de flats in Overvecht wordt als voorbeeld genoemd.
- Bo-Ex heeft volgens de belanghebbenden al bij bouw en renovatie oog voor het beheer daarna. Dat doen ze door bepaalde fysieke ingrepen. Bo-Ex brengt bewoners ook bij elkaar, laat ze kennis met elkaar maken. Eén van de belanghebbenden gaf aan dat Bo-Ex haar huurders 'opvoedt', en dat dit leidt tot gevoel van eigenaarschap en gedragswijziging die leidt tot minder beheerproblemen.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,7 als goed.

Hieronder benoemt de commissie een aantal opvallende zaken uit de belanghebbendengesprekken:

- Opvallend zijn de hoge scores van de gemeente en de zorg- en welzijninstellingen. Zij waarderen het dat Bo-Ex lastige plekken in nieuwbouwprojecten op een creatieve manier samen weet in te vullen en zo projecten rendabel weet te krijgen. Ook de inspanningen in Parc Transwijk worden vaak in positieve zin genoemd. De bewoners zijn minder positief, en noemen daarbij de overlast die hieruit voortvloeit voor omwonenden als argument.
- Een zorginstelling gaf aan dat Bo-Ex heel goed naar hen als klant heeft geluisterd bij het realiseren van een groot nieuwbouwproject. 'Bo-Ex denkt mee en probeert oplossingen aan te dragen voor problemen, in plaats van de problemen bij ons neer te leggen' bijvoorbeeld over de domotica in het complex. De zorginstelling had veel invloed op het bouwproject en kon zelfs meedenken over de kleur van de stenen. 'Het zit in de genen van Bo-Ex om hun klanten tevreden te willen stellen'.
- In Parc Transwijk heeft Bo-Ex samen met de zorginstelling scenario's uitgewerkt, waarin op voorhand wordt gerekend met de veranderingen in de AWBZ. De zorginstellingen huurt nu alle appartementen van Bo-Ex maar in de toekomst zullen de bewoners direct van Bo-Ex gaan huren. En als de markt voor dementeren helemaal weg zou vallen, dan zijn de appartementen zo gemaakt, dat ze meteen verhuurd kunnen worden aan huurders zonder zorgbehoefte.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,4 als ruim voldoende.

Hieronder benoemt de commissie een aantal opvallende zaken uit de gesprekken met de belanghebbenden:

- Ook hier valt het op dat de gemeente de inspanningen van Bo-Ex met bijna een 8 hoog waardeert. Er is waardering voor de nieuwbouwinspanningen van de corporatie in Leidsche Rijn. Die worden groot genoemd, zeker in relatie tot de omvang van Bo-Ex. Een collega spreekt waardering uit voor de architectonische kwaliteit van de nieuwbouw van Bo-Ex. De bewoners vinden de prestaties van hun corporatie op de norm zitten en waarderen dit met een 7 als ruim voldoende.

- In Krachtwijk Overvecht bijvoorbeeld hebben alle partijen samen de ambities flink naar beneden moeten bijstellen. In het programma van Bo-Ex was de minste bijstelling nodig. De sloop-nieuwbouw projecten die de corporatie op zich had genomen, zullen gewoon worden uitgevoerd.
- Bo-Ex is volgens de belanghebbenden flexibel als het gaat om het vinden van oplossingen om projecten gefinancierd te krijgen. Een voorbeeld daarvan is Graauwaert in Leidsche Rijn. De hoeken van dergelijke appartementencomplexen zijn lastig te verhuren en dat levert een probleem op in de financiering. Bo-Ex heeft de oplossing gevonden door samenwerking met de maatschappelijke opvang. De hoeken worden nu ingevuld met panden voor maatschappelijke opvang. Toen vervolgens als gevolg van de economische crisis bleek dat er geen markt meer was voor woningen die gepland stonden voor de verkoop, heeft Bo-Ex ze snel in overleg met de gemeente omgezet naar sociale huurwoningen. Hetzelfde gebeurt in Parc Transwijk.
- De gemeente waardeert het dat Bo-Ex voor de projectontwikkeling medewerkers inzet die van begin tot eind van het project betrokken blijven.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,1 als ruim voldoende.

Hieronder benoemt de commissie een aantal opvallende zaken uit de belanghebbendengesprekken:

- De meningen zijn hier nogal verdeeld. Er vallen zessen en achten. Wat de een goed vindt, is voor de ander juist een minpunt. Sommigen vinden de inspanningen goed en noemen daarbij concrete voorbeelden als buurthuis De Jutter. Anderzijds vinden sommigen dat Bo-Ex zich te weinig op het algemeen belang van wijken en buurten richt en alleen investeert als de eigen huurders daar aantoonbaar voordeel van hebben. Weer anderen waarderen deze focus op de eigen huurder juist. Binnen Overvecht bijvoorbeeld volgde Bo-Ex de lijn dat investeringen aantoonbaar voordeel voor de eigen huurders moesten hebben. Andere corporaties deden dan de wijkbrede zaken, zoals een digitaal webstation voor jongeren of buurtflats als ontmoetingsruimte voor bewoners. Bo-Ex heeft ook een buurtflat, maar deze staat enkel open voor eigen huurders. De collega-corporaties vinden dit jammer.
- Verschillende partijen roemen juist de mate waarin Bo-Ex in de eigen buurten en wijken op eigen wijze actief is om de sociale cohesie te bevorderen. Bo-Ex houdt bij de (ver)bouw al rekening met het beheer en grijpt snel en doortastend in als zaken mislopen. De commissie tekent aan dat het bezit van de corporaties nogal verspreid is over de verschillende wijken. Bo-Ex heeft geen hele wijken of buurten in bezit. Hierdoor lijkt het maken van heldere keuzes voor Bo-Ex onvermijdelijk. Uit de gesprekken blijkt duidelijk dat Bo-Ex ook geen geheim maakt van haar focus op investeringen die aantoonbaar positieve effecten hebben voor de eigen huurders.
- Een interessant punt dat kennelijk op verschillende manieren bekeken kan worden, is de recente ontwikkeling dat Bo-Ex bij toewijzingen met de bewoners in spe, eerst met hen in gesprek gaat over de vraag of zij denken de woonlasten op te kunnen brengen. De bewoners vinden dit een goede zaak, om betalingsproblemen achteraf te voorkomen.

Ze zien het als voorbeeld dat Bo-Ex zich ook meer buiten de stenen om met ontwikkelingen in de wijk bemoeit. Collega-corporaties zien er naast een voordeel, ook een gevaar in. Het zou een manier van Bo-Ex kunnen zijn om te selecteren aan de poort waardoor andere woningcomplexen en wijken moeten opdraaien voor de 'onderkant' van de huurmarkt. De commissie heeft dit niet kunnen constateren.

- In Parc Transwijk heeft Bo-Ex vanaf het begin aangegeven, dat het gebouw aantrekkelijk moest zijn voor de buurt. Dit heeft ondermeer geleid tot een ontmoetingsruimte die door de zorginstelling wordt ingezet als theater, ook voor de buurt. De bezoekers kunnen gebruik maken van het restaurant dat wordt geëxploiteerd door Vecht en IJssel. Dit sluit aan op de wens van de zorginstelling om de ouderenzorg te 'de-institutionaliseren' en te 'normaliseren'. Een ander voorbeeld van investeren in de kwaliteit van de wijk, is het plaatsen van een (dure) centrale schotelantenne installatie in Kanaleneiland. De bewoners willen graag een schotelantenne, maar als iedereen een eigen antenne heeft, oogt dat erg rommelig. Bo-Ex koos voor een centrale oplossing.

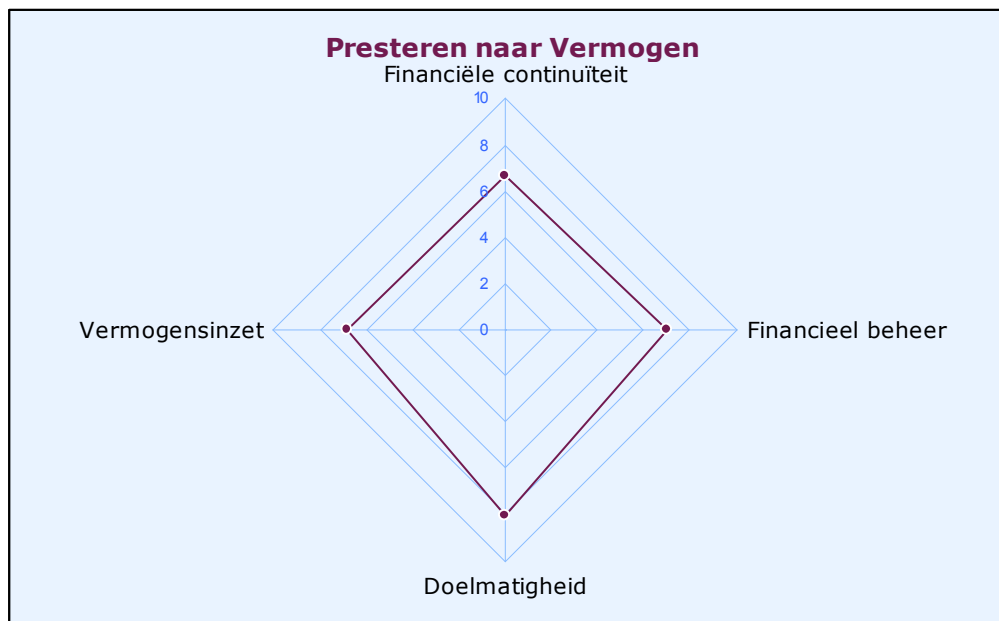
Overige/andere prestaties

Slechts een zeer beperkt aantal belanghebbenden noemt overige prestaties. Daarom heeft de commissie hier geen cijfer gegeven. Genoemd wordt ondermeer de 'verbindende' rol die Bo-Ex speelt binnen de STUW en de voorzichtige bedrijfsvoering, waarbij Bo-Ex geen financiële avonturen aangaat.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Bo-Ex, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		6,7	20%
- Vermogenspositie	7,0		
- Liquiditeit	7,0		
- Integrale kasstroomsturing	6,0		
Financieel beheer		7,0	20%
- Planning en controlcyclus	7,0		
- Treasurymanagement	7,0		
Doelmatigheid		8,0	20%
Vermogensinzet		6,8	40%
- Visie	7,0		
- Mogelijkheden	6,5		
- Maximalisatie	7,0		
Gemiddelde score		7,1	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

Bo-Ex krijgt gedurende de visitatieperiode een goed continuïteitsoordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Er is sprake van een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van bedrijfswaarde. Bo-Ex werkt met uitgewerkte prognoses en houdt haar vermogenspositie goed in beeld.

Middelen (liquiditeit)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) komt gedurende de visitatieperiode tot een positief oordeel en kent de benodigde faciliteringsruimte toe. Bo-Ex loopt echter een aantal financieringsrisico's, ondermeer door een zwakke kasstroom. Dit hangt samen met het feit dat de verkoop van bestaande huurwoningen en van koopwoningen in een aantal nieuwbouwcomplexen niet loopt. Bo-Ex speelt hier op in om – in goede samenwerking met de gemeente – deze woningen om te zetten naar sociale huurwoningen in de derde huurtoeslagklasse (zogenaamde H3-woningen). De gedeerde verkoopinkomsten vormen echter een aanslag op de voorziene kasstroom. Bo-Ex gebruik maakt van een rollover lening van de Bank Nederlandse Gemeenten en een rekening-courant. Hiermee is de corporatie in staat om de behoefte aan liquiditeit op flexibele manier op te vangen.

Kasstroom

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6.

Er is sprake van positieve exploitatieresultaten. De rentedekkingsgraad ligt met 1,4 boven de gestelde norm van 1,3 van het WSW maar is wel een stuk lager dan die van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde van 1,8. De kasstromen zijn binnen de normen van WSW en voldoende. Bo-Ex stuurt op een ICR van 1,5. De schuldverdienratio - langlopende leningen afgezet tegen de netto kasstroom - ligt met 58,7 hoger dan die van de referentie (31,9) en landelijk (31,8). Het valt de commissie op dat Bo-Ex geen directe rendementseis gebruikt als kengetal. Dat is de operationele kasstroom uitgedrukt in een percentage van de bedrijfswaarde. De commissie heeft in de kwartaalrapportages en de begrotingen geen Internal Rate of Return (IRR) aangetroffen die Bo-Ex hanteert bij investeringsbeslissingen en naar vastgoedsegmenten. Op basis van Corporatie in Perpectief (CiP) 2012 is vast te stellen dat ten opzichte van 2008 de ontwikkeling van de netto kasstroom is verbeterd, zij het nog steeds lager dan bij referentiecorporaties en landelijk. Dat geldt in nog veel sterkere mate voor de Interest Coverage Ratio (ICR). Ondanks de lage rentestand heeft Bo-Ex te maken met relatief hoge rentelasten doordat ze veel investeert en dat met leningen financiert. Het kengetal dat de huur afzet tegen de WOZ-waarde van de huurwoningen van Bo-Ex is met 2,8 laag. KPMG constateert in haar managementletter van 2011 een aantal risico's met betrekking tot het risicomanagement, de vastlegging van (kern)processen en procedures en de interne controle en het interne auditplan. Zo constateert KPMG dat er op dit moment geen geformaliseerd organisatiebreed risicomanagementsysteem is opgezet. Wel is een aantal elementen van risicomanagement in de bedrijfsvoering geïdentificeerd. Het risico bestaat dat bij onvoldoende inzicht op de mogelijke impact van risico's, kansen en onzekerheden bijsturing niet tijdig kan plaats vinden.

KPMG beveelt aan om een systeem van risicomanagement op te zetten en de huidige informatie in de kwartaalrapportage uit te breiden met een risicoprofiel. Het grootste risico vormen onzekerheden over het rijksbeleid. KPMG constateert overigens dat er binnen Bo-Ex sprake is van een cultuur en werkwijze van organisatiebrede alertheid inzake risico's, waardoor tijdige bijsturing plaatsvindt.

Bo-Ex koopt bijvoorbeeld zelden zelf grond. Ze bouwt op eigen grond en grond met een woonbestemming die haar wordt aangeboden. Alleen als de corporatie - samen met de gemeente - een opgave ziet in een bepaalde wijk, dan koopt ze grond aan.

Bo-Ex is sinds 2010 in werkgroepen bezig om alle (kern)processen vast te leggen, dan wel te uniformeren of actualiseren. Dit is nog niet volledig gebeurd. Dat geldt ook voor de opgestarte herziening van de interne controlefunctie.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

Financiële planning en controlecyclus

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

De ambities en opgaven zijn vertaald in meerjarenramingen van minimaal vijf jaar. Volgens het WSW wijken de meerjarenprogramma's af ten opzichte van de realisatie op het terrein van planmatig onderhoud. Uit het gesprek met het managementteam bleek, dat verschil vooral zat in het liftonderhoud. Al het onderhoud was geconcentreerd in één jaar, omdat het veel liften betreft die uit hetzelfde bouwjaar stammen. Dat is besproken met het WSW en geaccepteerd. Dergelijke schommelingen constateert de commissie ook met betrekking tot de ontwikkeling van het eigen vermogen, de solvabiliteit en het bedrijfs- en jaarresultaat. Dit heeft te maken met extra maatschappelijke opgaven die Bo-Ex in overleg met de gemeente op zich neemt. Denk aan het overnemen van projecten die anderen niet meer kunnen realiseren of het invullen van lastige onderdelen van nieuwbouwplannen (bijvoorbeeld de hoeken in een project in Graauwaert). Bo-Ex is in staat om snel in te springen op dit soort opgaven, omdat er goed inzicht is in de latente marktvraag bij onder andere ketenpartners en hoe de corporatie er zelf financieel voor staat. De eerste jaarschijf voor de bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan, maar schommelt naar aanleiding van herwaarderingen wel enigszins. De kwartaalrapportages zijn op of net na twee maanden beschikbaar. In de managementletter geeft KPMG aan dat essentiële informatie vanuit de projectadministratie nog niet goed is gekoppeld aan de financiële administratie. Bo-Ex is het hier niet mee eens. Toetssteen hiervoor is de vergelijking tussen projectbegrotingen en projectrealisaties. Tot op heden is slechts bij een project sprake van een begrotingoverschrijding, en hierover is de corporatie nog in arbitrage met de aannemer. De commissie volgt de redenering van Bo-Ex.

Volgens de accountant zijn er nog wat verbeteringen wenselijk ten aanzien van de vastlegging, de functiescheiding en actuele koppelingen van financiële stuurinformatie.

Treasury

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7. Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

Uit het jaarverslag, de risicoanalyse en de kwartaalrapportages blijkt dat de kasstromen en de risico's in beeld zijn. De financieringsbehoefte past binnen de kaders van het WSW. Er is een zeer gedegen en compleet treasurystatuut uit 2003. Het treasuryjaarplan is onderdeel van de jaarlijkse ondernemingsplannen.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.297	1.400	1.393
Toename netto bedrijfslasten 2008-2011	-0,3%	-0,3%	4%
Aantal vhe per fte	102	79	88
Personeelskosten per fte	67.517	63.160	64.267

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2012*

De netto bedrijfslasten per verhuureenheid (vhe) liggen bij Bo-Ex flink onder het landelijk gemiddelde en die van de referentiegroep. De netto bedrijfslasten zijn in de periode 2008-2011 iets afgenomen. Hiermee presteert Bo-Ex gelijk aan de referentiegroep en beter dan de het gemiddelde van de hele sector. Er is op basis van het bedrijfsplan 2006-2010 geïnvesteerd in cultuurverbetering van de organisatie en professionalisering van een aantal bedrijfsfuncties. Bovendien is Bo-Ex actief geweest met projectontwikkeling en in de Krachtwijken. De commissie tekent aan dat Bo-Ex door haar heldere focus zelden te maken krijgt met projecten die wel worden voorbereid maar uiteindelijk niet doorgaan. Dat is een efficiënte manier van werken. Het aantal verhuureenheden dat een fulltime medewerker onder zijn hoede heeft ligt substantieel hoger dan bij de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. In dat opzicht is Bo-Ex zeer efficiënt. De personeelskosten per medewerker liggen bijna 7 procent hoger dan die van de referentiegroep en 5 procent hoger dan het landelijke gemiddelde. Zoals gezegd is geïnvesteerd in professionalisering van de organisatie. Per saldo zit de corporatie als het gaat om doelmatigheid op de norm.

De commissie komt tot het oordeel dat Bo-Ex een sobere en doelmatige corporatie is die zich vooral richt op het invullen van haar maatschappelijke opdracht en dat op een realistische en transparante manier uitvoert. Er wordt een heldere focus aangebracht, waarin weinig ruimte is voor allerlei zaken die buiten de volkshuisvestelijke opdracht vallen. De belanghebbenden bevestigen dit beeld in de gesprekken die de commissie met hen voerde. Het blijkt dat dit beeld niet alleen wordt beleden door de directie, maar in de hele organisatie is verankerd in de cultuur. Bo-Ex belooft niet te veel en de zaken die ze belooft, doet ze ook. Deze werkwijze vindt de commissie uitermate doelmatig waardoor de commissie van mening is dat de corporatie boven de norm scoort. Doelmatigheid is immers de uitkomst van doelgerichtheid maal doeltreffendheid.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8.

Visie op vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

Bo-Ex zet haar vermogen tot op grote hoogte beargumenteerd in, maar stuurt daarbij niet heel expliciet op Internal Rates of Return (IRR) en Direct Rendementseisen ten aanzien van verschillende investeringscategorieën. De commissie vindt dat hier nog verbeteringen mogelijk zijn. De verschillende ratio's die iets zeggen over de financiële gezondheid van Bo-Ex voldoen aan de daaraan gestelde eisen. Bo-Ex blijft investeren, terwijl sprake is van een slechtere markt. Als het gaat om de financiering van deze investeringen, staat Bo-Ex een aantal sturingsmogelijkheden ter beschikking:

- Verlagen van de investeringen in nieuwbouw, herstructurering en renovatie. Bo-Ex kiest daar bewust niet voor.
- Operationele kasstromen verhogen. De commissie constateert dat Bo-Ex hieraan werkt en er wisselend in slaagt deze te verhogen. De gemiddelde beheerkosten en onderhoudskosten liggen onder het gemiddelde van de sector. Bo-Ex stuurt al jaren op beheersing van de uitgaven. Wel blijkt het cyclisch onderhoud aan pieken en dalen onderhevig, wat samenhangt met dezelfde bouwperiodes van delen van het bezit. De organisatie is zich hier van bewust en blijft streven naar egalitatie in het planmatig onderhoud, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. Vooral het (verplicht cyclische) onderhoud van liftinstallaties speelt hierbij een grote rol. Daarnaast heeft Bo-Ex in 2008 afspraken gemaakt met de gemeente over hoe om te gaan met de Krachtwijken. Deze afspraken hebben geleid tot hogere uitgaven in het bijzonder voor sociale projecten. Deze bedrijfslasten geven extra druk op de kasstromen, wat een gevolg is van de grote herstructureringsopgave in deze wijken.
- De opbrengsten uit verkoop kunnen worden verhoogd door extra verkoopinspanningen. De commissie constateert dat de verkoopinspanningen gelijk blijven.
- Er zijn enkele activiteiten waargenomen om overige opbrengsten te verhogen waaronder extra inzet om bedrijfsruimten marktconform te gaan verhuren en de afspraak met STOK om de huurharmonisatieruimte naar 80 procent maximale huur te gaan benutten.
- Geld bijlenen. Dit is de voornaamste optie die Bo-Ex kiest. In 2005 heeft Bo-Ex haar leningenportefeuille volledig over gesloten tegen gunstige condities voor een gemiddelde duur van 23 jaar met een gemiddelde rente van 4 procent. Hierdoor is de financieringskasstroom langdurig vastgezet tegen laag percentage. Het eerste renteherzieningsmoment is vastgesteld in 2018. Uit de meest recente berekening van het CFV (CiP 2012), blijkt dat Bo-Ex niet gevoelig is voor een renteschok. Verder maakt Bo-Ex gebruik van de lage rentestand met een rollover lening van de Bank Nederlandse Gemeenten. Dit is een soort rekening courant krediet, dat de corporatie een flinke buffer geeft om te investeren, zonder duur te hoeven lenen voor langere tijd. Deze strategie zorgt al met al voor toename van de leningenportefeuille (hoge loan to value) en stabiele maar ook relatief hoge rentelasten per vhe.

Mogelijkheden verruiming vermogen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,5.

Bo-Ex heeft in de vorm van risicoanalyses ten dele de mogelijkheden in kaart gebracht om het vermogen te verruimen. De voornemens in het nieuwe regeerakkoord bieden naar verwachting mogelijkheden om de huren bij mutatie te verhogen, maar gezien de lage mutatiegraad, biedt dat weinig soelaas.

Bo-Ex kiest vooral voor de betaalbaarheid van zittende huurders en onderzoekt in mindere mate hoe ze extra middelen uit verhuur kunnen genereren. Bo-Ex investeert in energiebesparing, maar legt de rekening daarvoor niet bij de zittende huurders.

In overleg met STOK is besloten om de huurprijs bij mutatie met 2,9 procent te verhogen. De inschatting is dat de investering zo in zeven jaar wordt terug verdiend. Andere mogelijkheden om extra inkomsten te genereren zijn voor zover de commissie dat heeft kunnen beoordelen niet in beeld. Veel financieel economische tegenvallers worden geweten aan externe – al dan niet aan overheidsbeleid gekoppelde - omstandigheden. Een doorwrochte financieel economische visie op de lange termijn en een strategische verkenning van opties om het vermogen te verruimen, heeft de commissie maar ten dele aangetroffen. Opties voor extra verdienpotentie zijn in beperkte mate in beeld gebracht. Het is allemaal sterk gericht op bijlenen en nog niet op het structureel verbeteren van de eigen (operationele) kasstroom.

Maximalisatie inzet vermogen

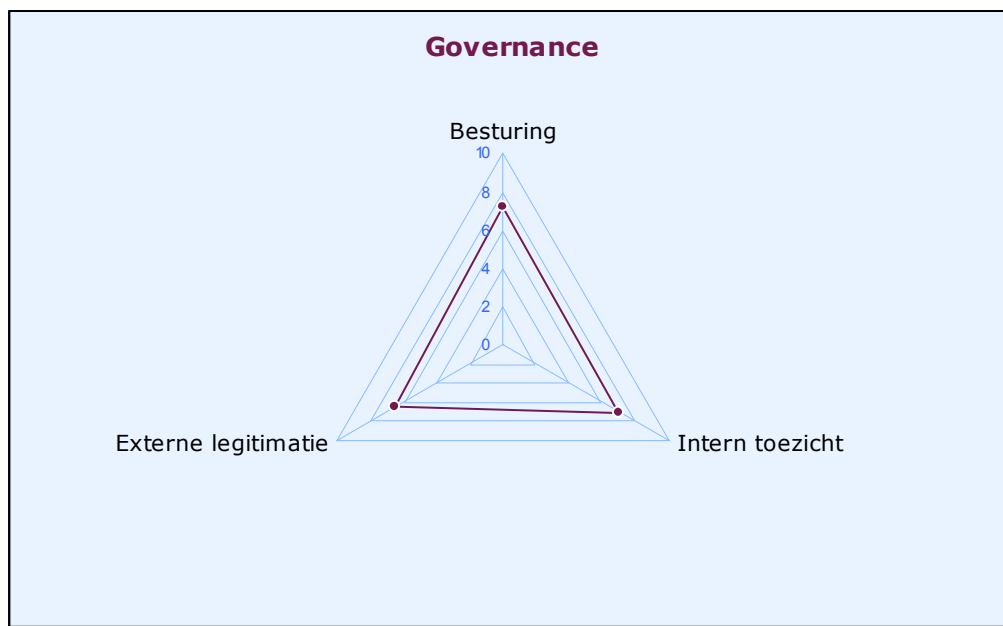
De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

Bo-Ex wendt – zoals ook een aantal belanghebbenden expliciet aangaf – haar vermogen, actief aan voor de volkshuisvesting. De vermogensinzet is duidelijk gericht op betaalbaarheid, projecten op het gebied van wonen en zorg, wijkontwikkeling en duurzaamheid in combinatie met woonlasten. De middelen worden absoluut ingezet voor maatschappelijke prestaties. Bo-Ex verantwoordt haar keuzes helder naar de belanghebbenden en heeft zich ook verzekerd van de steun van de belanghebbenden voor die keuzes.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		7,2
- Plan	7,5	
- Check	7,0	
- Act	7,0	
Intern toezicht		7,0
- Functioneren RvC	7,0	
- Toetsingskader	7,0	
- Toepassing Governancecode	7,0	
Externe legitimatie		6,5
Gemiddelde score		6,9

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2 als ruim voldoende.

Plan

De corporatie beschikt over goed gedocumenteerde plannen waarin de opgaven die voortvloeien uit afspraken met derden helder en duidelijk zijn beschreven: de gemeente, de huurders en andere belanghebbenden.

Bo-Ex werkt met beleidsplannen waarin meetbare doelen worden benoemd en toegelicht. De doelen worden uitgewerkt in meerjaren activiteitenplannen. Die worden weer uitgewerkt in jaarlijkse ondernemingsplannen en beleidsnotities voor specifieke onderwerpen. Bij Bo-Ex is kwaliteitszorg goed ontwikkeld.

Daarnaast heeft Bo-Ex in STUW-verband prestatieafspraken afgesloten met de gemeente, samen met de collega-corporaties. Met STOK en andere belanghebbenden zijn samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. Ook zijn er aparte akkoorden ten aanzien van de Krachtwijken en andere wijken en ten aanzien van specifieke onderwerpen als veiligheid. De voortgang van deze overeenkomsten en akkoorden wordt structureel gemonitord door externe organisaties en de uitkomsten daarvan worden zowel intern bij Bo-Ex als tussen Bo-Ex en haar partners besproken.

Bo-Ex organiseert niet structureel jaarlijkse bijeenkomsten voor belanghebbenden. Door de schaal waarop de organisatie werkt en de wijze waarop zij opereert, door samen met haar opdrachtgevers en relaties op te trekken, ontstaat wel een gevoel van betrokkenheid. Uiteraard worden de afspraken met de gemeente wel degelijk gevolgd en teruggekoppeld.

Hoewel er geen jaarlijkse bijeenkomsten worden georganiseerd, zijn de belanghebbenden door de corporatie wel betrokken bij het opstellen van het beleidsplan 2006-2010. De directeur-bestuurder heeft de eerste proeve van dit beleidsplan besproken met belanghebbenden door middel van individuele gesprekken met hen. De tussentijdse, noodzakelijke bijstellingen van het beleidsplan 2006-2010 zijn in nauw overleg met de belanghebbenden tot stand gekomen. In 2009 zijn de belanghebbenden betrokken bij een traject voor Maatschappij Relatie Management (MRM) onder begeleiding van een extern bureau. De belanghebbenden konden hun inbreng leveren door middel van een zogenaamde boardroomsessie. De uitkomsten van deze sessie dienden ondermeer als input voor het nieuwe Ondernemingsplan 2012-2016.

Check

Bo-Ex laat haar producten en diensten jaarlijks beoordelen door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) door middel van het zogenaamde Huurlabel. De uitkomsten hiervan worden betrokken bij de beleidsafwegingen. In 2009 heeft Bo-Ex in samenwerking met STOK en de Woonbond een groot woonwensen en woonbehoeften onderzoek laten uitvoeren onder haar huurders. Een publieksversie hiervan is in december 2009 uitgebracht. De uitkomsten hiervan zijn uitgebreid in verschillende groepen besproken met STOK en bewonerscommissies. De uitkomsten hiervan zijn gebruikt als input voor het nieuwe beleidsplan.

De beleidscyclus is in managementinformatie zichtbaar, en daarmee ook voor de Raad van Commissarissen, die bij de grote plannings- en investeringen daadwerkelijk wordt betrokken.

De corporatie is zich bewust van de risico's die met haar eigen operaties samenhangen, dan wel de risico's die voortkomen uit de relevante omgeving en de marktsituatie in algemene zin. De omgevings- en operationele risico's worden regelmatig in kaart gebracht en besproken met de Raad van Commissarissen.

Vrij recent is dat nog gebeurd als aanloop naar het nieuwe Ondernemingsplan. De beleidsplannen, de bijbehorende meerjaren activiteitenplanning, de jaarlijkse ondernemingsplannen en afgeleide beleidsnotities zijn alle goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en dienen als sturingskader voor de werkorganisatie. Daarmee is sprake van een werkzame en gedeelde visie, die zichtbaar doorwerkt en door derden herkend wordt in de houding en het gedrag van de medewerkers.

De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op haar visie en planning en dat de voortgang daarvan periodiek inzichtelijk maakt. Zij volgt daarin haar opgaven, de efficiency van haar bedrijfsvoering en haar risico's. Over de financiële doelstellingen wordt gerapporteerd in de vorm van kwartaalverslagen en een goed leesbaar, transparant jaarverslag, waarin ook afwijkingen van de beoogde doelen worden vermeld. Over de inhoudelijke doelstellingen van het beleidsplan 2006-2010 is de afgelopen vier jaar gerapporteerd in afzonderlijke kwartaalrapportages die ook werden besproken in de Raad van Commissarissen.

Act

Bijsturing gebeurt tijdig, ook als er een pas op de plaats geboden is; als regel begint Bo-Ex niet aan projecten die haar vermogen te boven gaan. Door deze behoedzame werkwijze, is Bo-Ex niet zo kwetsbaar voor wijzigende marktomstandigheden. De noodzakelijke aanpassingen en verbeteringen in het huurbeleid en de investeringen worden in de praktijk beter gerealiseerd dan de communicatie die daarover wordt ondervonden.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 als ruim voldoende. De Raad van Commissarissen functioneert in de praktijk zoals van hem verwacht mag worden.

Functioneren Raad van Commissarissen

Uit de verslagen van de vergaderingen van de raad blijkt dat er sprake is van een open cultuur, waarin afwijkende meningen gehoord worden. Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen. Een voorbeeld van een dergelijke discussie binnen de raad ging over de vraag of Bo-Ex haar klanten voor ze een woning betrekken, moet adviseren over hun financiële draagkracht of niet.

De raad houdt elke twee jaar een zelfevaluatie. De raad heeft bewust gekozen om op dit punt af te wijken van de Aedescode die een jaarlijkse zelfevaluatie voorschrijft. In 2008 en 2010 heeft de raad de zelfevaluatie uitgevoerd. In beide gevallen is gebruik gemaakt van de door de branchevereniging aangereikte methodiek, opgesteld door een grote accountantsorganisatie. De raad heeft zich niet laten begeleiden door een externe deskundige bij de zelfevaluatie. De raad vindt het in het kader van het functioneren van de raad en de wisselwerking met de directie, van fundamenteel belang dat de directie aanwezig is bij de vergadering van de raad over de zelfevaluatie. De directeur-bestuurder was dan ook aanwezig bij beide bijeenkomsten.

De integriteit wordt voldoende bewaakt, blijkend uit agenda's en verslagen van de vergaderingen van de raad; er is geen risico van enige belangenverstrengeling aangetroffen. De raad is zich bewust van en neemt zijn rol als werkgever en sparringpartner van de directeur-bestuurder.

Hij vergadert als regel in zijn aanwezigheid als ook in die van het managementteam, waarvan de leden zelf aangesproken worden en spreken op hun aandeel in de performance van de organisatie, onverlet de verantwoordelijkheid van de bestuurder zelf.

De complementaire samenstelling van de raad, met bij elkaar adequate expertise, biedt mogelijkheden voor verbinding en reflectie. Het is niet altijd waarneembaar dat die wordt ingezet en uitgebuit.

Toetsingskader

De raad hanteert een actueel toetsingskader (inclusief een gedegen treasury- en investeringsstatuut) en spreekt de bestuurder aan op de mate waarin aan de veronderstelde eisen daarvan wordt voldaan.

In het jaarverslag geeft de raad aan dat visie, doelen, doelstellingen en strategie, zoals vastgelegd in het beleidsplan samen met het jaarlijkse ondernemingsplan en de meerjarenprognose het toetsingskader vormen voor de raad en het uitgangspunt bij verdere operationalisering. Verder geeft de raad aan dat de samenwerkingsafspraken met de gemeente Utrecht een belangrijk onderdeel vormen van haar toezichtrol. Als een ander belangrijk element van haar toezichttaak ziet de raad de beheersing van de financiële risico's. De normeringen en beoordelingen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn hierbij maatgevend. De raad hecht verder veel waarde aan een goede inrichting en toepassing van de governance bij Bo-Ex. De Governancecode Woningcorporaties vormt hierbij het uitgangspunt. Door middel van de kwartaalsgewijze rapportagesystematiek heeft de raad zich steeds een goed beeld kunnen vormen van de voortgang van de realisatie en de bereikte resultaten.

Governancecode

De raad past de code voor goed bestuur toe. Op een aantal punten wijkt Bo-Ex af van de Governancecode. Deze afwijkingen van de code worden over het algemeen voldoende gemotiveerd in het jaarverslag. Een van de punten waarop wordt afgeweken is hier eerder aangehaald en betreft de tweejaarlijkse zelfevaluatie van de raad in plaats van een jaarlijkse. De raad houdt zich met betrekking tot de honorering van zichzelf en de bestuurder aan de beloningscode, afgezien van de vraag of deze toepassing zich goed verhoudt tot de perceptie van de klanten en maatschappelijk belanghebbenden van de corporatie. De belanghebbenden zijn bekend, worden betrokken en voelen zich betrokken bij het beleid van de corporatie, ook al is daarvan geen register dat is gepubliceerd op de website en worden daarvoor geen gezamenlijke bijeenkomsten belegd.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Bij de totstandkoming van het beleidsplan 2006-2010 heeft de directeur-bestuurder individuele gesprekken gevoerd met de bewonerscommissies en STOK, met verschillende gesprekspartners namens de gemeente en met één van de zorgpartners.

Achter in het beleidsplan is aangegeven wat uit gesprekken met belanghebbenden is gekomen en of en hoe de corporatie de wensen en verwachtingen in het beleidsplan heeft opgenomen. Als bepaalde zaken niet werden meegenomen is aangegeven waarom.

In 2008 is een visitatie gehouden. Verder zijn de doelstellingen uit het beleidsplan bijgesteld tijdens een midtermreview mede op basis van de visitatie uitkomsten. Bij deze midtermreview zijn de belanghebbenden wederom betrokken. Een van zaken die uit de visitatie van 2008 is voort gekomen, is dat de aan de vier al gekozen cultuurelementen (PORT: Persoonlijk, Oplossingsgericht, Realistisch en Transparant) een vijfde is toegevoegd, namelijk de S van Sociaal. Hierdoor ontstond SPORT.

In 2009 zijn de belanghebbenden betrokken bij een traject voor Maatschappij Relatie Management (MRM) onder begeleiding van een extern bureau. De belanghebbenden konden hun inbreng leveren door middel van een zogenaamde boardroomsessie. De uitkomsten van deze sessie dienden ondermeer als input voor het nieuwe Ondernemingsplan 2012-2016. In het kader van de voorbereiding van dit plan heeft Bo-Ex ook een beleidsdialoog gevoerd met huurders. Dit gebeurde op basis van een evaluatierapport uit 2010 dat in de raad van commissarissen besproken is.

De corporatie voert jaarlijks minimaal eenmaal overleg met elk van haar belanghebbenden individueel, hetzij in het kader van projecten of in reguliere vorm. Er is geen jaarlijks gezamenlijk belanghebbendenoverleg waarbij de raad van commissarissen aanwezig is. De raad is overigens ook niet aanwezig bij de individuele gesprekken met de belanghebbenden. Deze afwijking van de code wordt weliswaar vermeld in het jaarverslag, zonder dat wordt toegelicht wat daarvoor de redenen zijn.

Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen verhuurder en huurder, zoals vastgelegd in de Overlegwet. Hierbij wordt gewerkt op basis van een onlangs nog aangepaste samenwerkingsovereenkomst. De commissie stelt een grote betrokkenheid vast van de huurdersvereniging STOK, maar kan niet altijd volgen of dit leidt tot zichtbare invloed op de bestuurlijke afwegingen van Bo-Ex.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief	
	1	2	3	4	5	6				
Presteren naar Ambities										
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	7,0	8,0	8,0	7,0	-	7,4	1,0	7,4	
Presteren naar Opgaven										
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	8,0	8,0	8,0	7,0	-	7,6	nvt	7,6	
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,3	7,4	7,7	7,4	7,1	-	7,4	nvt	7,4	
Presteren naar Vermogen										
Financiële continuïteit	Vermogenspositie		7,0			6,7	20%	7,1		
	Liquiditeit		7,0							
	Integrale kasstroomsturing		6,0							
Financieel beheer	Planning en controlcyclus		7,0			7,0	20%			
	Treasurymanagement		7,0							
Doelmatigheid		8,0			8,0	20%				
Vermogensinzet	Visie		7,0			6,8	40%			
	Mogelijkheden		6,5							
	Maximalisatie		7,0							
Governance										
Besturing	Plan		7,5			7,2	33%	6,9		
	Check		7,0							
	Act		7,0							
Intern toezicht	Functioneren RvC		7,0			7,0	33%			
	Toetsingskader		7,0							
	Toepassing Governancecode		7,0							
Externe legitimatie		6,5			6,5	33%				
Geïntegreerd eindoordeel									7,3	
* Prestatievelden										
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed					
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten					
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties					

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none">• Activiteitenplan 2006-2010• Activiteitenplan 2006-2010 door midterm-review 2008• Activiteitenplan 2006-2010 Eindrapportage Beleidsplan• Activiteitenplan 2006-2010 Eindrapportage Beleid oplegnotitie RVC• Activiteitenplan 2012-2016• Beleid Aankoop buurthuis De Nieuwe Jutter• Beleid Aankoop buurthuis De Nieuwe Jutter -2• Beleid Aankoop buurthuis De Nieuwe Jutter -3• Beleid Asbestbeleid 07-2008• Beleid Bo-Ex aandeel in Krachtwijken 2010-2011• Beleid Energiebesparing startdocument• Beleid Energiebesparing juni 2010• Beleid Energiebesparing december 2010• Beleid Fraude en integriteit• Beleid Huurbeleid 1 juni 2012• Beleid Huurbeleid bij renovatie 10-2009• Beleid Leefbaarheidsbudget• Beleid Leefbaarheidsbudget tussenverslag 06-2010• Beleid MRM chronologie 2008-2009• Beleid MRM presentatie resultaten onderzoek 04-2009• Beleid MRM slotdiscussie met RvC 09-2009• Beleid MRM slotpresentatie huurders 07-2009• Beleid MRM startdiscussie met RvC 11-2008• Beleid MRM verslag onderzoek bij huurders 07-2009• Beleid MRM verslag onderzoek bij medewerkers 05-2009• Beleid onderzoek naar MFA in Kanaleneiland• Beleid Strategisch voorraadbeleid 1 juni 2012• Beleid Strategisch voorraadbeleid 2006-7 1 marktverkenning• Beleid Strategisch voorraadbeleid 2006-7 2 portfolioanalyse• Beleid Strategisch voorraadbeleid 2006-7 3 gebiedsstrategie• Beleid Strategisch voorraadbeleid 2006-7 4 complexstrategie• Beleid Strategisch voorraadbeleid 2006-7 5 gevolgen complexlabels• Beleid Streefhuurbeleid 08-2008• Beleid Streefhuurbeleid 03-2009• Beleid Veiligheidsbeleid 12-2009• Beleid Verkoopbeleid januari 2007• Beleid Verkoopbeleid maart 2010• Beleid Verkoopbeleid juni 2012• Beleid Politiekeurmerk Veilig Wonen• Beleidsplan 2006-2010• Beleidsplan 2006-2010 bijstelling door midterm-review 2008

	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2006-2010 bijstelling RvC-notitie • Beleidsplan verantwoording aan huurders beleidsperiode 2006-2010, september 2010 • Beleidsplan verantwoording aan huurders beleidsperiode 2006-2010, september 2010 verslag STOK • Beleidsplan 2012-2016 • Beleidsplan 2012-2016 Analyse voorafgaand • Beleidsplan 2012-2016 Financiële scenario's • Beleidsplan 2012-2016 Samenvatting • Beleidsplan 2012-2016 vooraf verzamelde beleidsargumenten • Beleidsplan 2012-2016 samenvatting Beleidsdag 09-2010 • Jaarverslag 2008 + publieke versie • Jaarverslag 2009 + publieke versie • Jaarverslag 2010 + publieke versie • Jaarverslag 2011 + publieke versie • KPMG accountantsverslag + managementletter 2008 • KPMG accountantsverslag + managementletter 2009 • KPMG accountantsverslag + managementletter 2010 • KPMG accountantsverslag + managementletter 2011 • Ondernemingsplan 2008 • Ondernemingsplan 2009 + pagina's meerjarenprognose • Ondernemingsplan 2010 + pagina's meerjarenprognose • Ondernemingsplan 2011 + pagina's meerjarenprognose • Ondernemingsplan 2012 + pagina's meerjarenprognose • Onderzoek woonwensen en woonbehoeften 2009 • Onderzoek woonwensen en woonbehoeften 2009 ingedikte + publieke versie • RVC Essay tbv strategische discussie 03-2012 • RVC kwartrap projecten financieel 2007-4 • RVC kwartrap projecten financieel 2008-1/2/3/4 • RVC kwartrap projecten financieel 2009-1/2/3/4 • RVC kwartrap projecten financieel 2010-1/2/3/4 • RVC kwartrap projecten financieel 2011-1/2/3/4 • RVC Eindrapportage Activiteitenplan 2006-2010 + oplegnotitie • RvC-rapportage Activiteitenplan 1e/2e kwart 2007 • RvC-rapportage Activiteitenplan 1e/2e/3e kwart 2008 • RvC-rapportage Activiteitenplan 1e/2e/3e kwart 2009
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Convenant Eindrapportage project Voorkom Huisuitzetting 2008-2010 • Convenant Stop Woonfraude • Convenant Voorkoming huisuitzetting door huurschuld + ondertekend • Gebiedsplan Overvecht De Gagel 2009 • Gebiedsplan Overvecht De Gagel afsprakenkader 2010 • Krachtwijken, de start van het traject met verplichtingen • Monitor Krachtwijken 2008 Nulmeting + 2009 + 2010 + 2011 • Monitor Krachtwijken 2012 deelselectie • Prestatieafspraken Utrecht Actieprogramma Wonen 2006 • Prestatieafspraken Utrecht 2007-2010 Samen voor de stad • Prestatieafspraken Utrecht 2011-2015 Bouwen aan de stad • Prestatieafspraken Utrecht 2011-2015 Bouwen aan de stad BILATERAAL overeengekomen

	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Utrecht Vernieuwt Mantelovereenkomst op Raamovereenkomst 2005 • Prestatieafspraken Utrecht Vernieuwt Raamovereenkomst 2005 • Prestatieafspraken Utrecht Vernieuwt Stedelijk Protocol 2005 • Prestatieafspraken Utrecht Vernieuwt, de voorloper: Wonen naar Wens 2000 • Wijkactieplan Hoograven 2008-2009 + uitvoeringsprogramma • Wijkactieplan Hoograven 2010-2012 • Wijkactieplan Hoograven 2012-2013 • Wijkactieplan Kanaleneiland 2008-2009 + uitvoeringsprogramma • Wijkactieplan Kanaleneiland 2010-2020 • Wijkactieplan Kanaleneiland 2010-2020 uitwerking binnen Bo-Ex • Wijkactieplan Kanaleneiland 2012-2013 • Wijkactieplan Overvecht 2008-2009 + uitvoeringsprogramma • Wijkactieplan Overvecht de Gagel 2010 • Wijkactieplan Overvecht 2010-2011 • Wijkactieplan Overvecht 2012-2013 • Wijkactieplan Overvecht de Gagel 2009 • Wijkactieplannen 2012-2013 aanbiedingsbrief wethouder Isabella • Wijkactieplannen Evaluatie Krachtwijken (Berenschot) 04-2011 • Wijkactieplannen overleg wethouder over onze inzet 05-2011 • Wijkactieplannen Bo-Ex aandeel in Krachtwijken 2010-2011 • Wijkactieplannen Sociale Pijler 2010-2011 • Wijkactieplannen Supplement op 2010-2011 • Wijkactieplannen Uitvoeringsovereenkomst Krachtwijken 2008-2009 • Wijkakkoord Lunetten 2008 • Wijkakkoord Lunetten 2010 evaluatie • Wijkakkoord Transwijk 2008 • Wijkakkoord Transwijk 2010 evaluatie • Woonvisie Regionaal Utrecht 2030 • Woonvisie Utrecht 2003-2030 • Woonvisie Utrecht 2009-2019 • Woonvisie Utrecht 2009-2019 reflectie binnen Bo-Ex • Woonvisie Utrecht 2030 Actieprogramma Wonen 2006
<p>Presteren volgens Belanghebbenden</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Bestuurlijk overleg burgemeester 01-2011 • Gemeente Bestuurlijk overleg burgemeester 02-2012 • Gemeente bilateraal wethouder 11-2007 • Gemeente bilateraal wethouder 04-2008 + 09-2008 • Gemeente bilateraal wethouder 04-2009 + 10-2009 • Gemeente bilateraal wethouder 02-2010 + 09-2010 • Gemeente bilateraal wethouder 04-2011 + 12-2011 • Gemeente bilateraal wethouder 07-2012 • KWH meetuitkomsten 2006-2011 • STOK jaarverslag 2011 • STOK overleg 12-2007 • STOK overleg 02-2008 + 05-2008 + 09-2008 + 11-2008 • STOK overleg 01-2009 + 03-2009 + 05-2009 + 09-2009 • STOK overleg 01-2010 + 03-2010 + 08-2010 + 09-2010 + 12-2010 • STOK overleg 06-2011 + 09-2011 + 12-2011 • STOK overleg 02-2012

	<ul style="list-style-type: none"> • STOK Samenwerkingsovereenkomst 2005 + 2012 • STOK werkplan 2008 + 2009 + 2010 + 2011 + 2012 • STOK Woonbond-onderzoek over samenwerking met Bo-Ex • STOK verslag participatiebijeenkomst met bew.comsies 2011 • Voortgangsrapportages Prestatieafspraken door STUW en Gemeente • Voortgangsrapportage Krachtwijken 2008 • Voortgangsrapportage Krachtwijken 2009 • Voortgangsrapportage Krachtwijken 2009-2 • Voortgangsrapportage Krachtwijken 2010 • Voortgangsrapportage Krachtwijken 2011 • Voortgangsrapportage Utrecht Vernieuwt 06-2009
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Benchmark CFV-gegevens 2010 + 2011 • CFV CiP analyse 2008 + 2009 + 2010 + 2011 + 2012 • CFV Cip samenvatting 2008 + 2009 + 2010 + 2011 + 2012 • CFV continuïteitsoordeel 2008 + 2009 + 2010 + 2011 + 2012 • CFV solvabiliteitsoordeel 2008 + 2009 + 2010 + 2011 • CFV quintielgrenzen 2011 • Minister oordeelsbrief verslagjaar 2008-1 + 2008-2 • Minister oordeelsbrief verslagjaar 2009-1 + 2009-2 • Minister oordeelsbrief verslagjaar 2010 • RVC kwartrap 2008-1 + 2008-2 + 2008-3 + 2008-4 • RVC kwartrap 2009-1 + aanvulling + 2009-2 + 2009-3 + 2009-4 • RVC kwartrap 2010-1 + 2010-2 + 2010-3 + 2010-4 • RVC kwartrap 2011-1 + 2011-2 + 2011-3 + 2011-4 • RVC kwartrap 2012-1 • WSW faciliteringsvolume 2009-2013 • WSW faciliteringsvolume 2010-2012 • WSW faciliteringsvolume 2011-2013
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • RVC checklist Governance • RVC profielschets • RVC profielschets voorzitter • RVC Reglement • RVC realisatie prestatie-indicatoren directie 2007 + 2008 + 2009 + 2010 • RVC realisatie prestatie-indicatoren directie 2011 • RVC Treasurystatuut • RVC zelfevaluatie 2008 • RVC zelfevaluatie gehanteerd model 2010 • RVC-agenda en verslag sep 2007 + dec 2007 • RVC-agenda en verslag mrt 2008 + jun 2008 + sep 2008 + dec 2008 • RVC-agenda en verslag mrt 2009 + jun 2009 + sep 2009 + dec 2009 • RVC-agenda en verslag mrt 2010 + jun 2010 + sep 2010 + dec 2010 • RVC-agenda en verslag mrt 2011 + jun 2011 + sep 2011 + dec 2011 • RVC-agenda en verslag mrt 2012 • RvC-agenda jun 2012

Geïnterviewde personen

Bo-Ex

- De heer J. Klinkenberg, directeur-bestuurder
- De heer H. Kerlien, manager Algemene Zaken
- De heer J. Timmer, manager Vastgoed & Ontwikkeling
- De heer H. van der Ven, manager Financiën
- De heer C. Braan, manager Wonen

Raad van Commissarissen

- De heer L. Markensteyn, voorzitter
- De heer P. van Gool
- De heer B.K.J. Groenhof
- Mevrouw Y. Tümer
- Mevrouw J. Koster

Gemeente Utrecht

- De heer G.P. Isabella, wethouder ruimtelijke ordening en wonen
- Mevrouw M. de Rijk, wethouder financiën, duurzaamheid en economische zaken
- De heer H. Bosch, voormalig wethouder ruimtelijke ordening en wonen (nov 2011)
- Mevrouw G. van Asseldonck, Interim Hoofd Wonen
- De heer M. Mulder, directeur stadsontwikkeling
- De heer B. Andriessen, voorheen wijkmanager Overvecht, nu Hoofd Wijken
- De heer R. Kors, Wijkmanager Zuid-West
- De heer B. Verkroost, Programmamanager Kanaleneiland
- Mevrouw K. van der Weele, adjunct hoofd Woningbouw projectbureau Leidsche Rijn

Huurdersorganisatie

- Mevrouw Y. Del Valle, voorzitter STOK
- Mevrouw V. Marinelli, secretaris STOK
- De heer X. Jense, aspirant lid STOK
- De heer R. Kleijn, voorzitter Bewonerscommissie Hoograven Zuid
- Mevrouw W. Geurtjens, voorzitter Bewonerscommissie Triangel
- Mevrouw R. van Bentem, voorzitter Bewonersvereniging ZONOR
- Mevrouw M.A. van Rijnsoever, voorzitter bewonerscommissie Henriëttedreef

Zorg- en Welzijn

- De heer J. Berndsens, directeur SBWU
- De heer W. Nicolaas, directeur Vecht en IJssel
- De heer J. Broers, scheidend directeur Centrum Vaartserijn (ophanden zijnde fusie met Vecht en IJssel)

Collega-corporaties

- Mevrouw T. van Haarst, regiodirecteur Portaal
- De heer B. van der Laag, manager Strategie, Portaal regio Utrecht
- Mevrouw K. Verdooren, voormalig directeur Mitros Utrecht, nu directeur-bestuurder Groen West
- De heer T. Jochems, directeur-bestuurder SSH-XL

Bijlage 2 **Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

Voorzitter

Mr. H. Strietman (Henk)



Korte kennismaking

Mijn kennis en expertise bevinden zich vooral op het bestuurlijke vlak. In mijn loopbaan heb ik ervaring opgedaan met het werken in de dynamiek van het openbaar bestuur en de spanning tussen beleid en uitvoering, dienstverlening. Ik ben gestart als jurist in een landelijke organisatie gericht op het vormingswerk van jongeren, en heb vandaar uit de stap naar het ministerie van OC&W gemaakt en later naar het bestuur van de organisatie voor christelijk onderwijs. Nu werk ik als zelfstandig adviseur en houd me daarbij bezig met vraagstukken van strategie, bestuur, organisatie en het gedrag dat daarbij hoort. In mijn werk heb ik de complexiteit van maatschappelijke organisaties leren kennen: het zijn ondernemingen met een specifiek karakter, vanwege de maatschappelijke functie die zij vervullen. Naast een gezonde bedrijfsvoering, is het van belang om oog te houden voor degenen voor wie deze organisaties werken. Dat zijn de maatschappelijke belanghebbenden, in het geval van corporaties de huurders (en woningzoekenden), de gemeente en andere partijen. Als visitator neem ik bestuurlijke kennis en ervaring over het werken van organisaties in een complexe maatschappelijke dynamiek mee.

Visitatie

Bij visitaties let ik op de maatschappelijke betekenis van corporaties in een specifiek werkgebied. Ik onderzoek of de maatschappelijke prestaties van corporaties in evenwicht zijn met wat nodig is in de lokale context. De besturing van de organisatie en de governance dienen daarop afgestemd te zijn. In het visitatieproces richt ik mij op de kwaliteit van de visitatiegesprekken. Ik probeer de goede vragen te stellen om scherp te krijgen waar de corporatie zich op richt en hoe zij haar prestaties levert. Ik luister goed naar wat de buitenwereld over de corporatie te zeggen heeft, om de signalen daarvan te verbinden met wat de interne organisatie doet. De gesprekken kunnen er toe leiden dat er een proces op gang komt, waarmee de corporatie een stap verder zet in haar ontwikkeling. Visitaties kunnen zo een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de corporaties.

Reeds gevisiteerd

- 2010 De Leeuw van Putten, Spijkenisse
- 2010 Noordwijkse Woningstichting, Noordwijk
- 2010 Westhoek Wonen, Mijdrecht
- 2010 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
- 2011 SCW Tiel, Tiel
- 2011 Stichting Poort6, Gorinchem
- 2011 Woningstichting Barneveld, Barneveld

Specifieke deskundigheid

- Diverse opleidingen gevolgd op het terrein van management en bestuur, waaronder Leergang Strategie, innovatie en governance in Tilburg resp. Boston (Harvard University) (2006-2007)
- Toezichthouder bij de stichting NOB (Nederlands Onderwijs in het Buitenland) en Emergo (Motivatiebewustzijn). Diverse vakmatige en vrijwillige voorzitters- en bestuurslidmaatschappen, waaronder voorzitter Nationale Regiegroep Vogelaanvaringen, lid van de raad van advies van de Generale Synode van de Protestantse Kerk Nederland en voorzitter Raad van Advies van de IJsselgroep, Educatieve Dienstverlening en Opleiding

Kort CV

- Geboren in 1950
- Opleiding: Nederlands Recht, Universiteit Utrecht
- 1974-1986 Werkzaam bij landelijk vormingscentrum, vanaf 1978 als directeur
- 1986-1998 Werkzaam bij ministerie OC&W als directeur voortgezet onderwijs en hoofddirecteur CFI (thans DUO)
- 1998-2007 Algemeen directeur/secretaris Besturenraad, organisatie christelijk onderwijs
- 2007-heden Zelfstandig adviseur met nadruk op bestuurlijke vraagstukken bij maatschappelijke organisaties
- 2009-2010 Directeur a.i. Veilig Verkeer Nederland

Nevenfuncties

- Tot 2012 Voorzitter raad van advies van de IJsselgroep, Educatieve Dienstverlening en Opleiding
- Heden Lid raad van toezicht van Stichting NOB
- Heden Lid raad van toezicht van Emergo
- Heden Lid raad van advies van de Generale Synode van de Protestantse Kerk Nederland

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/henk-strietman/11/b44/7b5>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer mr. H. Strietman

Geboortedatum : 12 mei 1930

Handtekening : 

Datum : 4 juli 2012



Algemeen commissielid

Drs. A.H. Grashof (Alex)

Korte kennismaking

Corporaties zijn boeiende organisaties door hun hybride karakter en de belangrijke huisvestingsopgaven die ze hebben. Kort na het afronden van mijn studie, ben ik als wetenschappelijk medewerker bestuurskunde bij het ministerie van VROM betrokken geraakt bij de corporatiesector. Zo heb ik ondermeer onderzoek gedaan naar de verzelfstandiging van corporaties, in de tijd van staatssecretaris Heerma. Daarna heb ik bij diverse woningcorporaties gewerkt, meestal in strategische functies: als manager, beleidsmedewerker en directielid. Daarbij heb ik me onder andere bezig gehouden met het ontwikkelen van strategisch vastgoedbeleid. Nu werk ik als adviseur aan vraagstukken als vastgoedbeleid, strategische (her)oriëntaties, het opstellen van ondernemingsplannen en het ontwikkelen en verbeteren van organisaties. Als visitator neem ik dan ook een brede kennis van de volkshuisvestingssector mee.

Visitaties

Corporaties hebben in mijn optiek een grote verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat het wonen in wijken goed loopt en dat er beschikbare en betaalbare woningen zijn om grote groepen mensen in te laten wonen. Een professionele organisatie is belangrijk, om dat goed te regelen. Visitaties brengen de prestaties van corporaties in verschillende werk- en marktomstandigheden in beeld. Ik heb een brede ervaring als algemeen commissielid en voorzitter bij visitaties. Als visitator richt ik mij vooral op het presteren volgens belanghebbenden, het presteren naar vermogen en de governance. Bij governance gaat het om de kwaliteit van het toezicht, maar ook om de aansturing. Welke koers zet een corporatie uit en is zij in staat om bij veranderende omstandigheden op tijd bij te schakelen? Visitaties kunnen behalve als verantwoordingsinstrument, ook een belangrijke bijdrage leveren in de strategische heroriëntatie van corporaties. De informatie die vanuit een visitatie naar voren komt, kan helpen bij het opnieuw bepalen van de ondernemingskoers.

Reeds gevisiteerd

- 2008 BetuwsWonen en CWL Woningbeheer (Preview), Culemborg
- 2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
- 2010 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2010 SIB Woonservice, Veenendaal
- 2010 Stichting Beter Wonen, IJsselmuiden
- 2010 Woningbouwvereniging Brederode, Bloemendaal
- 2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis
- 2011 Stichting De Huismeesters, Groningen
- 2011 Stichting Poort6, Gorinchem
- 2011 Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht, Born-Grevenbicht
- 2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland

- 2011 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2011 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2012 Casade, Waalwijk
- 2012 Woningstichting Gouderak, Gouderak
- 2012 Bo-Ex, Utrecht
- 2012 Harmonisch Wonen, Lelystad

Specifieke deskundigheid

- Brede inhoudelijke oriëntatie op de volkshuisvesting, vanuit verschillende rollen en adviestrajecten
- Kennis van vastgoedmanagement
- Mede-ontwikkelaar van de concepten 'Kopen naar Wens' en 'Slimmer Kopen'

Kort CV

- Geboren in 1966
- Opleiding: Bestuurskunde en Vastgoedmanagement
- 1991-1993 Wetenschappelijk medewerker betrokken bij ministerie VROM
- 1993-1998 Diverse functies bij woningcorporaties
- 1998-2001 Accountmanager bij Aedes
- 2001-2008 Consultancyfuncties bij diverse organisaties
- 2008-heden Venoot, Senior Adviseur Woonlab

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/alex-grashof/13/199/15>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10-05-1966

Handtekening : 

Datum : 4-07-2012

Secretaris

Drs. M.M.L. van Dorst (Marco)



Korte kennismaking

Vanaf 2003 ben ik actief in de corporatiesector: eerst als accountmanager bij Aedes en sinds 2006 als zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies. Bij Moveo Training & Advies houden mijn partner en ik ons bezig met strategieontwikkeling, het communiceren met bewoners, klanten en belanghebbenden en met maatschappelijke projecten in de omgeving waar ik woon en werk: Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen. Ik houd me bezig met de verbinding tussen het werken op een hoog abstractieniveau bij strategie- en visieontwikkeling en de ervaring in de praktijk. In de maatschappelijke projecten, maar ook in strategische adviesopdrachten, probeer ik signalen van onderop te vertalen naar visieontwikkeling. Ook probeer ik een brug andersom te slaan, tussen visieontwikkeling en de effecten daarvan op dagelijks werk en leven. Voordat ik in de corporatiesector terecht kwam, heb ik gewerkt als adviseur voor een bureau dat zich richtte op het vergroten van medezeggenschap, ondermeer bij ondernemingsraden. Daarvoor heb ik in diverse functies bij de overheid gewerkt.

Visitaties

Bij visitaties kijk ik vooral naar de velden Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en de verhouding met belanghebbenden. Ik onderzoek of corporaties duidelijk hebben geformuleerd wat ze willen in een ondernemingsplan en hoe zich dat vertaalt in de praktijk. Het moet voor belanghebbenden helder zijn waar het de corporatie omgaat en of ze ook de prestaties behalen die er toe doen. Mijn kennis van het werken bij de overheid, mijn ervaring in de volkshuisvesting en mijn advieservaring met medezeggenschap en visieontwikkeling, helpen om scherp te kijken bij visitaties en input te leveren aan de commissie voor de beoordeling.

Reeds gevisiteerd

- 2010 Woningstichting Buitenlust, Oegstgeest
- 2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis
- 2010 Woonservice Drenthe, Westerbork
- 2010 Woningstichting Hellendoorn, Hellendoorn
- 2011 Actium, Assen
- 2011 Alphons Ariëns, Druten
- 2011 De Zes Kernen, Abbenbroek
- 2011 Plicht Getrouw, Bennekom
- 2011 SCW Tiel, Tiel
- 2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland
- 2012 Woningstichting Heteren, Heteren
- 2012 Bo-Ex, Utrecht

Specifieke deskundigheid

- Kennis van de volkshuisvestingssector
- Ervaring in beleidsontwikkeling en vormgeven van participatie

Kort CV

- Geboren in 1966
- Opleiding: Doctoraal Maatschappijgeschiedenis en post-HBO management
- 1990-2000 Beleidsmedewerker bij het Ministerie van Economische Zaken en manager bij Senter Novem
- 2000-2003 Organisatieadviseur bij Mede
- 2003-2006 Accountmanager Aedes
- 2006-heden Zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies

Nevenfuncties

2005-2006 Lid belanghoudersraad Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

2008-heden Voorzitter dorpsraad Lamswaarde

2012-heden Lid Adviesraad Centraal Wonen Zevenkamp

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/marcovandorst>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. M.M.L. van Dorst

Geboortedatum : 12-5-1986

Handtekening : 

Datum : 3-7-2012



Catherijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Stichting Bo-Ex '91

Jaar visitatie : 2012

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting Bo-Ex '91 op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 23 oktober 2012

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelen te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatievelde even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelen en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	Meer dan 35%

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep		7		7
<ol style="list-style-type: none"> 1. De kernvoorraad van Bo-Ex bedroeg in 2010 6.831 woningen, in 2009 6.817 en in 2008, 6.330. 2. Deze afspraak is komen te vervallen, omdat de slaagkans afhankelijk is van factoren waar corporaties en gemeente geen sturing aan kunnen geven. Het gemiddeld aantal reacties op aangeboden woningen bij Bo-Ex is als volgt: 130 in 2008, 143 in 2009, 144 in 2010 en 143 in 2011. De gemiddelde slaagkans is per saldo kleiner geworden. In 2009 is volgens het jaarverslag extra aandacht besteed aan het thema 'slagkansen'. 3. Bo-Ex hanteert in haar verkoopbeleid geen koopvarianten. Bij Bo-Ex betekent verkopen definitief afscheid nemen van de woningen. Aantal verkochte woningen is in de visitatieperiode als volgt: <ol style="list-style-type: none"> a. 2011: 15 b. 2010: 16 c. 2009: 7 d. 2008: 8 4. Bo-Ex heeft in de visitatieperiode het huurbeleid van het Rijk gevolgd. 			<ol style="list-style-type: none"> 1. Totale kernvoorraad¹⁰ van 38.000 (Uit STUW-afpraak 1-1-2005 uit 'Utrecht Vernieuwt' blijkt dat Bo-Ex voor 6.000 woningen in de kernvoorraad op de lat staat). 2. Hanteren slaagkansbenadering en evaluatie na twee jaar. Slaagkans voor huishoudens met een minimuminkomen stijgt naar 20% in 2009. 3. Er worden 600 woningen in tussenvormen tussen koop en huur aangeboden. 4. In de periode van de prestatieafspraken worden op basis van de uitkomsten van het nieuwe huurbeleid, afspraken gemaakt. <i>(Bron: Prestatieafspraken 'Samen voor de Stad' 2007-2010)</i> 	

¹⁰ Aantal sociale huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens conform artikel 20 lid 2b Wet op de Huurtoeslag (554,76 euro, prijspeil 1 januari 2011).

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer																																																												
<p>1. In 2011 is 95% (998 woningen) van de vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met inkomen < € 33.614.</p> <p>Aantallen VHE per huurprijsklasse</p> <table border="1" data-bbox="282 459 824 699"> <thead> <tr> <th></th> <th>H1</th> <th>H2</th> <th>H3</th> <th>>H3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>2.493</td> <td>4.404</td> <td>599</td> <td>162</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>2.818</td> <td>4.533</td> <td>631</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>2.683</td> <td>4.576</td> <td>779</td> <td>236</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>2.630</td> <td>4.542</td> <td>970</td> <td>225</td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>10.624</td> <td>18.055</td> <td>2.979</td> <td>803</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aantallen woningtoewijzingen</p> <table border="1" data-bbox="241 778 779 1018"> <thead> <tr> <th></th> <th>Passend</th> <th>Te Duur</th> <th>Te Goedkoop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>441</td> <td>19</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>471</td> <td>12</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>442</td> <td>26</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td></td> <td></td> <td>.....</td> </tr> </tbody> </table> <p>Maximaal redelijke huurprijspercentages</p> <table border="1" data-bbox="241 1098 707 1321"> <thead> <tr> <th></th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>74,9</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>75,3</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>76,4</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>74,0</td> </tr> </tbody> </table>		H1	H2	H3	>H3	2008	2.493	4.404	599	162	2009	2.818	4.533	631	180	2010	2.683	4.576	779	236	2011	2.630	4.542	970	225	TOTAAL	10.624	18.055	2.979	803		Passend	Te Duur	Te Goedkoop	2008	441	19	5	2009	471	12	5	2010	442	26	6	2011				%	2008	74,9	2009	75,3	2010	76,4	2011	74,0			<p>1. Toewijzingsafspraken n.a.v. EU-regels: minimaal 90% verhuur sociale huurwoningen aan huishoudens met inkomen < € 33,614 prijspeil 2011).</p>	
	H1	H2	H3	>H3																																																												
2008	2.493	4.404	599	162																																																												
2009	2.818	4.533	631	180																																																												
2010	2.683	4.576	779	236																																																												
2011	2.630	4.542	970	225																																																												
TOTAAL	10.624	18.055	2.979	803																																																												
	Passend	Te Duur	Te Goedkoop																																																													
2008	441	19	5																																																													
2009	471	12	5																																																													
2010	442	26	6																																																													
2011																																																															
	%																																																															
2008	74,9																																																															
2009	75,3																																																															
2010	76,4																																																															
2011	74,0																																																															

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer																		
<p>Gemiddelde huurverhogingen</p> <table border="1" data-bbox="241 391 705 555"> <thead> <tr> <th></th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>1,3</td> </tr> </tbody> </table>		%	2008	1,6	2009	2,5	2010	1,2	2011	1,3												
	%																					
2008	1,6																					
2009	2,5																					
2010	1,2																					
2011	1,3																					
<p>1. Per 31-12-2011 had Bo-Ex een sociale voorraad van 7.779 woningen in bezit. 2. Kernvoorraad van Bo-Ex was per 31-12-2011 6.809. 3. Aantal verkochte woningen is in de visitatieperiode als volgt:</p> <p>Aantal verkochte woningen</p> <table border="1" data-bbox="280 790 743 986"> <thead> <tr> <th></th> <th>uit best. voorraad</th> <th>bij nieuwbouw</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>7</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>16</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>46</td> <td>152</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. Over de overige doelstellingen zijn nog geen gegevens bekend. De prestatieafspraken zijn pas eind 2011 vastgesteld.</p>		uit best. voorraad	bij nieuwbouw	2008	8		2009	7	115	2010	16	37	2011	15		TOTAAL	46	152			<p>1. Corporaties garanderen totale sociale voorraad ¹¹ van minimaal 44.000 tot en met 31 december 2015 (was 47.000 op 1 januari 2011). Aandeel Bo-Ex = 7.317 (Bron: <i>Bilaterale afspraken Bo-Ex en gemeente Utrecht, 2011-2015</i>)</p> <p>2. De kernvoorraad bedraagt op 1 januari 2011 ruim 42.000 woningen. Tweejaarlijks volgen a.h.v. WoON-onderzoek ¹², om te kijken of ontwikkelingen t.a.v. kernvoorraad en doelgroep nog in de pas lopen. Indien nodig aanvullende afspraken.</p> <p>3. Verkopen – eventueel met financieringsconstructies – meerpersoonswoningen in bestaande stad t.b.v. middeninkomens ¹³.</p> <p>4. Bouwen van deels kleinere sociale koopwoningen in Leidsche Rijn voor middeninkomens.</p> <p>5. Realiseren van kleinere sociale koopwoningen in bestaande stad voor middeninkomens waar financieel en markttechnisch mogelijk.</p>	
	uit best. voorraad	bij nieuwbouw																				
2008	8																					
2009	7	115																				
2010	16	37																				
2011	15																					
TOTAAL	46	152																				

¹¹ Sociale huurwoningen met een huurprijs onder de huurprijsgrens conform artikel 13 lid 1a Wet op de Huurtoeslag (€ 652,52, prijspeil 1 januari 2011).

¹² WoON is een woningmarktonderzoek dat tweejaarlijks wordt uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken.

¹³ In Utrecht definieert men middeninkomens als huishoudens met inkomens tussen € 33.164 en € 45.000.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
			6. Nieuwe sociale koopwoningen bij voorkeur verkopen aan huishoudens die nu in sociale huurwoningen wonen. (Bron: Prestatieafspraken 'Bouwen aan de Stad' 2011-2015)	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	<i>Het bieden van meer keuzemogelijkheden in het kwaliteit- en voorzieningenniveau van de woning</i>	7		8
<ul style="list-style-type: none"> - Er is een woninginformatiesysteem beschikbaar gekomen in de nieuwe website. Op complexniveau kunnen alle woninginformatie kenmerken van het betreffende complex worden geraadpleegd. - Daarnaast uitbreiding aantal woningkenmerken gerealiseerd voor woningen die aangeboden worden. - Ook info toegankelijk over lopende en toekomstige projecten groot onderhoud, renovatie of sloop. - Mogelijkheid van groot lettertype opgenomen voor ouderen n.a.v. uitkomsten klantenpanel. 	Op 1 januari 2010 hanteert Bo-Ex een woninginformatiesysteem waarmee de klant toegang krijgt tot (meer) informatie over de woningen die Bo-Ex verhuurt			
<ul style="list-style-type: none"> - Bij nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud stelt Bo-Ex structureel verschillende koop- of huuropties beschikbaar aan de klant. - Voor nieuwbouw vastgelegd in processen - Bij planmatig onderhoud kunnen klanten aantal uitbreidingsmogelijkheden kiezen (b.v. extra tegelwerk, extra kastjes). - Kleurkeuze keuken zonder extra kosten. - Samenstelling pakketten worden bij renovatie en planmatig onderhoud in nauw overleg met bewoners(commisies) bepaald. 	Een keuzepakket ontwikkelen en dat aanbieden aan de huurders bij nieuwbouw, bij renovatie en bij planmatig onderhoud			
	<i>Bo-Ex zet in op een aanmerkelijke reductie van het woninggebonden energieverbruik in de periode tot 2018 en een aanzienlijk aandeel van duurzame energiebronnen in haar woningbezit</i>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer																								
<ul style="list-style-type: none"> - In najaar 2007 gestart met overleg STOK (huurdersvereniging) over dit thema. - op 23 maart 2010 is plan van aanpak / onderzoeksplan energiebeleid vastgesteld in het directieoverleg van Bo-Ex. - In september 2010 met STOK overeenstemming bereikt over kostenverdeling. 	<p>Op 1 januari 2010 heeft Bo-Ex in overleg met haar bewonersorganisatie voor haar woningbezit een woninggebonden energiebesparing programma opgesteld waarin besparingsdoelen, de periode waarbinnen deze worden gerealiseerd en de uitgangspunten voor de verdeling van kosten tussen Bo-Ex en de huurders zijn vastgelegd.</p>																											
<ul style="list-style-type: none"> - op 23 maart 2010 is plan van aanpak / onderzoeksplan energiebeleid vastgesteld in het directieoverleg van Bo-Ex - Beleid Bestaande woningen: <ul style="list-style-type: none"> o minimaal label C o gemiddelde alle woningen label B o totale besparing in 2018 is 20% (conform opgave Aedes en Woonbond) - Beleid Nieuwbouw: <ul style="list-style-type: none"> o 25% beter (0,4) dan geldende EPC-norm van 0,6. - Er is een ambitie vastgelegd m.b.t. het duurzaam opwekken van energie: 'Op wijkniveau wordt een groene energievoorziening (zoals WKO) gerealiseerd, ketels verdwijnen uit beeld'. - In Transwijk is WKO in aanleg. Voor alle komende nieuwbouwprojecten wordt haalbaarheid WKO onderzocht. - in 3 projecten is in totaal 420 m2 zonnepanelen aangelegd. Geen verdere plannen i.v.m. onrendabele aanleg. <p style="text-align: center;">Bestaande voorraad naar energielabels</p> <table border="1" data-bbox="248 1249 826 1361"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2010</td> <td>800</td> <td>592</td> <td>1733</td> <td>1488</td> <td>936</td> <td>1064</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>816</td> <td>646</td> <td>1679</td> <td>1690</td> <td>1130</td> <td>668</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		A	B	C	D	E	F	G	2010	800	592	1733	1488	936	1064	76	2011	816	646	1679	1690	1130	668	0	<p>Op 1 januari 2010 heeft Bo-Ex haar beleid vastgelegd met betrekking tot de toepassing van duurzame energiebronnen in haar woningbezit en in de te realiseren nieuwe projecten</p>			
	A	B	C	D	E	F	G																					
2010	800	592	1733	1488	936	1064	76																					
2011	816	646	1679	1690	1130	668	0																					

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<p>in 2011 pakte Bo-Ex 582 woningen aan en zette daarbij 1.350 labelstappen, terwijl de bilaterale afspraken uitgaan van 400 respectievelijk 700.</p>				
<p>1. Bo-Ex participeert in de coördinatiegroep Veilig Wonen (opvolger werkgroep Task-Force Veilig Wonen). Uit de rapportages over het Politiekeurmerk Veilig Wonen over 2010 en 2011 blijkt dat alle nieuwbouwwoningen die door de corporaties zijn gerealiseerd, behoudens uitzonderingen, zijn opgeleverd met het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Bo-Ex registreert het aantal woninginbraken en onderneemt daar zo nodig actie op. Verder worden wijken 'geschouwd'. Concrete maatregelen zijn het aanbrengen van extra verlichting in openbare ruimten, het aanbrengen van videofoons, het afsluiten van portieken, het aanbrengen van in klimbeveiliging en het snoeien van groenstroken. In de wijk Lunetten is in 2010 een project gerealiseerd rondom de veiligheid van bergingen. Op de Ivoordreef zijn magneetsloten geplaatst en de algemene toegangsdeur sluit automatisch, wat insluiping tegen gaat. Bij het complex aan de Hanoidreef is de ruimte onder de trappen afgesloten. In 2009 is in Overvecht geïnvesteerd in cameratoezicht.</p> <p>2. In 2007 is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld, die voortvloeit uit de Herziening Integrale Kwaliteit Nieuwbouw (document van de gemeente Utrecht, februari 2006). Die Nota van Uitgangspunten keert als kettingbeding terug in elke erfpachtovereenkomst.</p>			<p>1. Meer investeren in veiligheid in en rondom woningen (politiekeurmerk Veilig Wonen bij nieuwbouw en herstructurering) en bij renovaties daar waar sprake is van veiligheidsrisico's politiekeurmerk Veilig Wonen of vergelijkbaar niveau. Deelname corporaties in Stuurgroep Utrecht Veilig!</p> <p>2. Kwaliteitswijzer hanteren als adviesinstrument. Afspraken STUW t.a.v. vijf extra kwaliteitseisen nieuwbouw die uitstijgen boven Bouwbesluit.</p> <p>(Bron: Prestatieafspraken 'Samen voor de Stad' 2007-2010)</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<ol style="list-style-type: none"> Bo-Ex heeft in 2011 50 PKVW-certificaten behaald. Alle corporaties samen haalden in 2011 2.074 PKVW-certificaten. Dat is bijna 32 procent van de totale opgave. Overigens verwacht de rapportage over het Politiekeurmerk Veilig Wonen over 2011 dat, rekening houdend met een teruglopende woningbouwproductie, de ramingen voor de komende jaren lager zullen uitvallen. De onderwerpen onder 2, 3 en 4 zijn op initiatief van Mitros en Portaal in de nieuwe prestatieafspraken gekomen. De reden is dat zij 500 woningen zullen gaan slopen in Kanaleneiland-Noord. Die appartementen zijn tijdelijk verhuurd aan studenten, kunstenaars en kleine zelfstandigen. Er hebben tientallen inbraken plaats gevonden. Bo-Ex heeft geen last van inbraken in tijdelijk verhuurde woningen. 			<ol style="list-style-type: none"> In totaal halen corporaties van 2011 tot en met 2015 door nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud 6.500 PKVW-certificaten¹⁴. Bij sloopwoningen wordt steeds bekeken of eenvoudige inbraakwerende maatregelen kunnen worden toegepast. Bewoners worden o.a. door medewerkers van de corporaties voorgelicht over hun rol bij inbraakpreventie. Deze afspraken worden elk jaar geëvalueerd. <p><i>(Bron: Prestatieafspraken 'Bouwen aan de Stad' 2011-2015)</i></p>	
<ol style="list-style-type: none"> In 2011 heeft Bo-Ex 1.350 labelstappen gerealiseerd in 582 woningen. Alle corporaties samen hebben 3.831 labelstappen gerealiseerd (p. 38 monitoring document gemeente 2012). Uit het stuk 'Beleid Energiebesparing december 2010' blijkt dat Bo-Ex 1.975 woningen energetisch wil aanpakken tot 2016. Daarmee is een investeringsopgave gemoeid van € 7 miljoen. In 2011 zijn aan de Rembrandtkade 84 woningen voorzien van HR++-glas, 54 woningen aan de Vuursche Schans kregen vloerisolatie en een collectief mechanisch ventilatiesysteem met wamteterugwinning. In een complex aan de Nicolaasweg zijn voor 42 onzelfstandige eenheden twee HRe-ketels geplaatst en in de Rijensteinhof e.o. zijn 388 HR-ketels geplaatst. 	<p>Uit ondernemingsplan 2012-2016: Bo-Ex wil 700 labelstappen per jaar realiseren.</p>		<p>Tiental specifieke afspraken rondom duurzaamheid. Corporaties zullen daardoor samen 3.000 labelstappen per jaar realiseren <i>(Bron: Prestatieafspraken 'Bouwen aan de Stad' 2011-2015)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Bo-Ex zal gemiddeld per jaar zo'n 700 labelstappen realiseren middels renovatie, sloop/nieuwbouw en planmatig onderhoud. Per jaar worden gemiddeld zo'n 400 woningen aangepakt, waarbij isolatiewaarde wordt verhoogd. Bo-Ex neemt deel aan het energiebesparingproject Kanaleneiland Zuid en zet zich in voor energieneutrale wijk West. 	

¹⁴ PKVW = Politie Keurmerk Veilig Wonen

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
3. In 2011 is € 175.000 besteed in Kanaleneiland rondom duurzaam energieverbruik. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de flats energetisch op energielabel B te brengen zonder de architectuur geweld aan te doen.			<i>(Bron: Bilaterale afspraken Bo-Ex en gemeente Utrecht, 2011-2015)</i>	
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	<i>Het met vastgoed ondersteunen van geselecteerde zorgaanbieders in het realiseren van hun visie op zorg</i>	8		8
Bo-Ex bedient per 1 januari 2010 meer dan vier zorgaanbieders, te weten SBWU, Vecht en IJssel, Centrum Vaartse Rijn, Leger des Heils, Axion/Continu en Reinaerde, Timon en Fokus). In totaal zijn tot eind 2010 380 eenheden voor de doelgroep gerealiseerd voor deze instellingen in elf, veelal nieuwbouwprojecten.	Op 1 januari 2010 bedient Bo-Ex een viertal zorgaanbieders met vastgoed en/of vastgoedbeheer			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Uit het jaarverslag 2009 blijkt dat Bo-Ex 52 starterwoningen bouwde en verkocht. Daarna klapte de koopmarkt in en werden de verkoopwoningen omgezet naar huur. In totaal zijn in de periode 2007-2010 volgens de STUW-rapportage van 2010 151 woningen voor koopstarters gerealiseerd door alle corporaties samen. Het aandeel van Bo-Ex hierin bedraagt dus ruim een derde. 2. Bo-Ex is sinds 2009 eigenaar van 363 onzelfstandige wooneenheden voor starters en studenten in het 1.000 eenheden tellende complex MAX aan het Europaplein. 3. Hierover wordt gerapporteerd in STUW-verband. In de periode 2007-2010 huisvestten de corporaties samen 126 grote gezinnen in grote woningen, waarmee aan de doelstelling is voldaan. Het aandeel van Bo-Ex hierin is niet te herleiden omdat de toewijzing via Woningnet verliep. De corporaties gaven een contingent, en daar heeft Woningnet uit geput. 4. Sinds 2000 hebben vier Utrechtse corporaties, waaronder Bo-Ex voor de exploitatie van woonwagens en woonwagenstandplaatsen een BV opgericht. 			<ol style="list-style-type: none"> 1. Er worden 600 woningen gebouwd voor koopstarters (inclusief projecten in de pijplijn) 2. De corporaties realiseren 1.078 zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden voor jongeren en studenten (Bo-Ex maximaal 364). 3. Aan grote gezinnen worden 100 grote woningen beschikbaar gesteld. 4. De corporaties voeren de afspraken uit over woonwagens en woonwagenstandplaatsen zoals overeengekomen in april 2006. 5. Circa 120 woningen worden beschikbaar gesteld voor statushouders. 6. Ten behoeve van 55+’ers <i>zonder indicatie</i> worden 143 woningen nieuw gebouwd en 960 woningen toegewezen, beide groepen met een 55+-label. 7. Ten behoeve van 55+’ers <i>met indicatie</i> worden 335 woningen nieuw gebouwd, 480 woningen toegewezen, en 18 woningen gerealiseerd door aanpassing van bestaande complexen en woningen. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<p>Het dagelijkse beheer en de directie is in handen gegeven van Portaal (een van de vier deelnemende corporaties).</p> <p>5. Bo-Ex rapporteert in de jaarverslagen over de woningen die zijn aangeboden aan statushouders en of hiermee voldaan is aan de taakstelling. In de periode 2008 tot en met 2011 is (ruim) voldaan aan de taakstelling.</p> <p>6. Hierover wordt gerapporteerd in STUW-verband. In de periode 2007-2010 bouwden de corporaties samen 133 woningen voor 55+'ers zonder indicatie. Op 10 na is voldaan de doelstelling. Bo-Ex realiseert nu 100 woningen voor senioren zonder indicatie in Parc Transwijk. Verder zijn 43 woningen gerealiseerd door corporatie GroenWest (gebouw De Woerd). 1.302 gelabelde woningen zijn toegewezen aan deze doelgroep. Hiermee is ruimschoots voldaan aan de doelstelling. Het aandeel van Bo-Ex is niet te herleiden uit de stukken van of voor STUW. De woningtoewijzing van het contingent werd door Woningnet gedaan.</p> <p>7. Uit de STUW-rapportage 2010 blijkt dat tot en met 2010 in totaal 245 woningen zijn gerealiseerd door de corporaties samen. Bo-Ex bouwt op dit moment in Parc Transwijk 182 woningen. 100 daarvan zijn bestemd voor senioren zonder indicatie en 82 voor senioren met een indicatie die varieert van 'lichte zorg', 'dagverzorging' tot 'zware zorg', plus 30 intramurale woningen. In totaal zijn 586 woningen toegewezen aan senioren met een indicatie, waarmee ruimschoots is voldaan aan de gezamenlijke doelstelling.</p> <p>8. Hierover wordt gerapporteerd in STUW-verband. Deze afspraak is niet gehaald. In 2008 is één woongroep opgeleverd in De Componist/Terwijde (Leidsche Rijn). Bo-Ex had overigens geen aandeel in deze opgave.</p>			<p>8. Ten behoeve van het wonen in woongroepen van 55+'ers worden 3 woongroepen gerealiseerd, waarvan 2 voor allochtone huishoudens. Tevens wordt door toewijzing in bestaande groepen een aanbod gedaan voor 88 huishoudens.</p> <p>9. Er worden ten behoeve van huishoudens die een rolstoelgeschikte of rolstoelaangepaste woning willen, 48 woningen nieuw gebouwd en 100 woningen door toewijzing gerealiseerd. Er worden 16 huishoudens in een nieuwbouw Fokus-project gehuisvest en 12 via toewijzing.</p> <p>10. Er worden 54 plaatsen in nieuwbouw en 30 plaatsen via aanpassingen van bestaande bouw gerealiseerd ten behoeve van mensen met een verstandelijke functiebeperking. <i>(Bron: Prestatieafspraken 'Samen voor de Stad' 2007-2010)</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<p>9. In 2011 hielp Bo-Ex vijf huishoudens die op de wachtlijst stonden aan een rolstoelgeschikte woning. De Utrechtse corporaties samen deden dit voor 42 huishoudens. Eind 2011 bleek de wachtlijst desondanks gegroeid tot 70 huishoudens. In 2010 hielp Bo-Ex vijf huishoudens. Bo-Ex realiseerde in de visitatieperiode in nieuwbouwprojecten twee eenheden voor rolstoelafhankelijke gehandicapten (Leidsche Rijn, Terwijde scherf 7) en 19 Fokuswoningen (Leidsche Rijn, complexen Vivant, Lumière, Figaro en De Golf)</p> <p>10. Bo-Ex bouwde 28 eenheden voor autistische jongeren in Het Zand (Leidsche Rijn t.b.v. SBWU), 24 eenheden voor zwaar lichamelijk en/of geestelijk gehandicapten in De Drie Ringen (Leidsche Rijn, Het Zand t.b.v. Reinaerde).</p>				
<p>1. Hierover zijn afspraken gemaakt in de bilaterale overeenkomst.</p> <p>2. Volgens het jaarverslag van 2011 voldoet Bo-Ex aan haar taakstelling voor statushouders.</p> <p>3. In april 2011 is tijdens een bestuurlijk overleg met wethouder Isabella gesproken over de te realiseren opgave, uitgesplitst per doelgroep uit de prestatieafspraken. Er is voor gekozen om 10 procent van de voor verhuur vrijkomende sociale woningen aan Beter Wonen te melden. De vijf corporaties hebben deze opgave vervolgens verdeeld naar rato van de relatieve omvang van hun woningvoorraad.</p> <p>4. Volgens het jaarverslag 2011 van Bo-Ex is de aanpak rondom woonoverlast en het voorkomen van huisuitzettingen onverminderd voortgezet.</p>			<p>1. Gemeente en corporaties maken afspraken aantal te bouwen en te bestemmen woningen voor koopstarters, jongeren, studenten, 55+ 'ers, mensen met een lichamelijk of licht verstandelijke functiebeperking via productieprogramma's.</p> <p>2. Jaarlijkse taakstelling Rijk voor statushouders wordt in goed overleg doorvertaald naar afzonderlijke corporaties en wordt behaald.</p> <p>3. In najaar 2011 maken corporaties en gemeente afspraken in Stuurgroep Utrecht Vernieuwt over concrete percentages vrijgekomen woningen die worden aangeboden aan de Vereniging Beter Wonen¹⁵.</p>	

¹⁵ Bij Vereniging Beter Wonen zijn 32 instellingen aangesloten. De vereniging doet mensen die uitstromen uit diverse instellingen voor maatschappelijke opvang een eenmalige aanbieding van een woning en een contract voor twee jaar woonbegeleiding.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer																																			
			4. Onverminderd voortzetten van integrale aanpak van woonoverlast en voorkomen van huisuitzettingen. (Bron: Prestatieafspraken 'Bouwen aan de Stad' 2011-2015)																																				
(Des-)investeren in vastgoed	<i>Het toevoegen van een substantieel aantal woningen aan de woningvoorraad van Utrecht</i>	8		8																																			
<p>In totaal heeft Bo-Ex van 2006 t/m 2010 890 woningen gerealiseerd. Eind 2010 waren er 419 woningen in aanbouw. In totaal gaat het dus om 1.309 woningen. De doelstelling is voor 130,9% gehaald.</p> <table border="1" data-bbox="255 715 734 938"> <thead> <tr> <th colspan="5">Gerealiseerde nieuwbouw</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Sociaal</th> <th>Dure huur</th> <th>Verkoop</th> <th>Zorg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>63</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>511</td> <td>0</td> <td>115</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>129</td> <td>0</td> <td>37</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>108</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>811</td> <td>0</td> <td>152</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>	Gerealiseerde nieuwbouw						Sociaal	Dure huur	Verkoop	Zorg	2008	63	0	0	0	2009	511	0	115	30	2010	129	0	37	0	2011	108	0	0	0	TOTAAL	811	0	152	30	Op 31 december 2010 heeft Bo-Ex 1.000 woningen gerealiseerd danwel zijn in aanbouw, naast de opgave die Bo-Ex uitvoert zoals die in de overeenkomst 'Utrecht Vernieuwt' is beschreven			
Gerealiseerde nieuwbouw																																							
	Sociaal	Dure huur	Verkoop	Zorg																																			
2008	63	0	0	0																																			
2009	511	0	115	30																																			
2010	129	0	37	0																																			
2011	108	0	0	0																																			
TOTAAL	811	0	152	30																																			
Per 31 december 2010 waren er 210 woningen in ontwikkeling op nieuwe locaties. Dat is 42% van de doelstelling.	Op 31 december 2010 heeft Bo-Ex 500 woningen in ontwikkeling op nieuwe locaties.																																						
Per 31 december 2010 waren 1.033 woningen in voorbereiding voor periode 2011-2016. De doelstelling is voor 69% gehaald.	Op 31 december 2010 heeft Bo-Ex plannen in voorbereiding voor de bouw van 1.500 woningen in de periode 2011-2016																																						
<ul style="list-style-type: none"> - 1.309 woningen gerealiseerd danwel in aanbouw per 31 december 2010 = 30,9% hoger. - Verhogingsdoelstelling voor ontwikkeling op nieuwe locaties is in het geheel niet gehaald - Verhogingsdoelstelling voor aantal woningen in voorbereiding voor periode 2011-2016 is in het geheel niet gehaald 	Bo-Ex onderneemt stappen om de aantallen in hiervoor genoemde doelen met 25% te verhogen.																																						

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<ol style="list-style-type: none"> 1. De verkoop van woningen is nagenoeg stil gevallen (zie onder kop 'huisvesting primaire doelgroep' in dit schema) 2. Het realiseren van woningen in een hoger prijs- en kwaliteitsegment wilde Bo-Ex realiseren via renovaties. Dit programma is – in overleg met de wethouder - vanwege het economische tij (minder vraag naar dergelijke woningen) niet uitgevoerd. 3. Bo-Ex kocht geen zelfstandige en onzelfstandige eenheden aan in binnenstad, oost en noordoost om als sociale huurwoning te verhuren. 4. Bo-Ex verkocht geen sociale huurwoningen verkocht in oost en binnenstad. 			<ol style="list-style-type: none"> 1. In de herstructureringswijken Overvecht, Hoograven, Zuilen/Ondiep en Kanaleneiland worden 600 woningen extra verkocht. 2. In de herstructureringswijken worden 600 – 800 huurwoningen in een hoger prijs- en kwaliteitsegment gebracht. 3. In de populaire wijken (Binnenstad, Oost en Noordoost) worden 200 zelfstandige woningen en 300 onzelfstandige eenheden aangekocht om als sociale huurwoningen te verhuren. 4. Geen verkopen van sociale huurwoningen in Oost en de Binnenstad. <i>(Bron: Prestatieafspraken 'Samen voor de Stad' 2007-2010)</i> 	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bo-Ex maakt geen gebruik van de mogelijkheid om woningen te verkopen in Oost en Binnenstad. 2. In haar verkoopbeleid, vastgesteld in juni 2012 heeft Bo-Ex 1.274 woningen gelabeld voor verkoop. de verwachting is echter dat de beoogde verkoop van 150 woningen niet haalbaar zal blijken. 3. Deze projecten moeten nog van de grond komen. 			<ol style="list-style-type: none"> 1. Maximaal 5% verkoop woningen in Oost en Binnenstad. Liever niet, want verkoop brengt de woningdifferentiatie in deze wijken juist in gevaar. 2. Verkooplabel voor 495 woningen, verwacht verkoopresultaat 150 <i>(Bron: Bilaterale afspraken Bo-Ex en gemeente Utrecht, 2011-2015)</i> 3. veertiental afspraken omtrent participatie van bewoners bij ingrijpende fysieke projecten. Doel is om plannen inhoudelijk te verbeteren, beter te laten aansluiten op wensen van belanghebbenden en te zorgen voor betere afweging in besluitvorming. Afgeleid doel is draagvlak. <i>(Bron: Prestatieafspraken 'Bouwen aan de Stad' 2011-2015)</i> 	
	<i>Het tot stand brengen van maatschappelijk gewenste wijzigingen in de woningvoorraad (fysieke structuur) en leefbaarheid (sociale structuur).</i>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - Bo-Ex investeert in Utrecht Vernieuwt (voortzetting van vroegere DUO, De Utrechtse Opgave), in gebiedsplannen en wijkactieplannen. - De gebiedsplannen - vastgesteld door de Utrechtse gemeenteraad - zijn gericht op Overvecht-De Gagel en Kanaleneiland-Zuid. Later zijn voor deze wijken de wijkactieplannen in het kader van de Krachtwijken toegevoegd (sociale pijler). - Alle projecten op de lijst zijn door Bo-Ex opgepakt. Slechts één sloopproject (complex 507) kreeg niet voldoende draagvlak (is aangepast tot intensief onderhoudsplan), de andere sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten zijn uitgevoerd of in voorbereiding/ontwikkeling. - De sociale peiler voor de wijkactieplannen wordt elke twee jaar opnieuw ingevuld. Voor hele periode 2008-2018 moet Bo-Ex ruim € 7,7 miljoen investeren. In de periode 2008 t/m 2010 heeft Bo-Ex hiervan 64% gerealiseerd. Bo-Ex rapporteert hier uitgebreid over in hoofdstuk 4.7.2 van de jaarverslagen. - De evaluatie van Berenschot over de periode 2008 t/m 2010 over de aanpak in de Krachtwijken in Utrecht was positief. - De Monitor Krachtwijken van de gemeente laat een zelfde geluid horen. 	<p>Op 1 januari 2011 heeft Bo-Ex haar aandeel in 'Utrecht Vernieuwt' en de wijkactieplannen voor de 'Krachtwijken' Overvecht en Kanaleneiland uitgevoerd</p>		<p>Wijkactieplannen Overvecht en Kanaleneiland Zuid. Daarbinnen een lijst aan concrete projecten waar Bo-Ex in participeert. Het gaat om zaken als intensief buurtbeheer, aanpak schuldenproblematiek, aanpak woonfraude en woonoverlast, veilig wonen, inclusief cameratoezicht, stageplaatsen en intensief beheer rondom complexen.</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Maatregel is uitgevoerd en afgerond, kan uit het wijkakkoord 2. Maatregel loopt en blijft onderdeel wijkakkoord. Nog 25 huurwoningen opplussen, Bo-Ex zoekt in eigen voorraad. De aanpak is ondergebracht bij het wijkteam Lunetten van Bo-Ex. Het resultaat is beperkt. Het hele gebied is gelabeld als 'te verkopen'. Het opplussen gebeurt bij mutatie als de woning niet verkocht dreigt te kunnen worden. 3. Maatregel is uitgevoerd, kan uit het wijkakkoord. (Bron: <i>Evaluatie en overdrachtdocument wijkakkoord Lunetten, februari 2010</i>) 			<p><i>Wijkakkoord Lunetten</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwikkeling plan van aanpak voor versterking zelfredzaamheid specifieke doelgroepen 2. Proefproject labelen zelfstandige huurwoningen als levensloopbestendige woningen 3. Voorlichtingscampagne voor proef woningaanpassing particuliere woningvoorraad <p>(Bron: <i>Wijkakkoord Lunetten</i>)</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<p>1. Maatregel wordt uitgevoerd, kan uit het wijkakkoord 2. Maatregel is uitgevoerd (geen resultaat overigens), kan uit het wijkakkoord 3. Uitvoering maatregel loopt nog en blijft onderdeel wijkakkoord. Begroting nog niet rond. <i>(Bron: Evaluatie en overdrachtdocument wijkakkoord Transwijk, mei 2010)</i></p>			<p><i>Wijkakkoord Transwijk</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Communicatie over geïntegreerd aanbod op gebied van zorg en welzijn overeenkomstig vraag en behoefte bewoners wijk. 2. Onderzoek naar mogelijkheden en wenselijkheid van samenwerking met het project Nieuw Welgelegen en de partners in het wijkakkoord. 3. Ontwikkeling concept woonzorgservice als een dienstenconcept voor en door mensen uit de wijk. <i>(Bron: Wijkakkoord Transwijk)</i> 	
<p>Bo-Ex heeft de nieuwbouwafspraken uit de prestatieafspraken 2011-2015 flink naar beneden bijgesteld in het ondernemingsplan 2012-2016. Uit de Voortgangsrapportage 30 mei 2012 over de prestatieafspraken blijkt dit in overleg met de gemeente te zijn gebeurd. Ook de nieuwbouwtaakstellingen van de overige corporaties zijn naar beneden bijgesteld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 370 nieuwbouw en 129 in uitwerkingsfase - 1.257 renovatie - 255 sloop <p><i>(Bron: Ondernemingsplan 2012-2016)</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> - 1.035 nieuwbouwwoningen (676 huur, 359 koop) - 1.257 renovatie - 255 sloop <p><i>(Bron: Prestatieafspraken 'Bouwen aan de Stad' 2011-2015, samengevat op pagina 10 van document 'verzamelde argumenten die invloed uitoefenen op het beleid, 15 november 2011)</i></p>	
<p>Kwaliteit van wijken en buurten</p>	<p><i>Bo-Ex ontwikkelt een visie op haar rol op sociaal maatschappelijk terrein om de kwaliteit van het wonen te verbeteren</i></p>	<p>7</p>		<p>7</p>
<p>Bo-Ex beheert tien panden die bestemd zijn voor het huisvesten van bedrijven of instellingen. In de bedrijfsruimten wordt veelal een bedrijf gehuisvest dat een maatschappelijk doel en/of een maatschappelijke functie heeft. We noemen hier een aantal voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ruimten verhuurd in Leidsche Rijn aan Buitenschoolse Opvang Evita en aan een maatschap voor verloskundigen. - Buurthuis De Jutter in de Rivierenwijk is van de gemeente gekocht (dreigde gesloten te worden) en wordt verhuurd aan stichting die exploitatie via zelfbeheer van bewoners realiseert. 	<p>Om sociaal maatschappelijke activiteiten te ondersteunen die de kwaliteit van het wonen te bevorderen investeert Bo-Ex voor 1 januari 2011 in vier objecten voor maatschappelijk vastgoed die betrekking hebben op welzijn, zorg of onderwijs. (Een object komt in aanmerking als dat van betekenis is voor een substantieel deel van de huurders van Bo-Ex in een wijk of buurt)</p>		<p>In 2007 wordt nader bekeken hoe partijen optimaal kunnen samenwerken met het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed i.h.k.v. integrale gebiedsontwikkeling. <i>(Bron: Prestatieafspraken 'Samen voor de Stad' 2007-2010)</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - Tandartsenpraktijk met speciale aandacht voor sociaal zwakkeren zoals dak- en thuislozen. - Panden die worden verhuurd aan Centrum Vaartse Rijn. - Gratis huisvesting in de Rivierenwijk voor de voedsel- en kledingbank 				
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bo-Ex participeert in twee van de vier wijkakkoorden. Voor beide wijken zijn wijkakkoorden gemaakt, in uitvoering gebracht en geëvalueerd (Lunetten en Transwijk, zie hierboven voor resultaten) 2. Bo-Ex rapporteert jaarlijks over haar aanpak voor onrechtmatige bewoning (woonfraude). Bo-Ex onderzoekt meldingen en berichten hierover bij gemeente en Belastingdienst. In 2011 is samen met de gemeente een gebiedsonderzoek in de vorm van een huis-aan-huisactie gestart in een complex in Lunetten. Bo-Ex levert ook gegevens van uit haar woningadministratie in Kanaleneiland aan, op verzoek van Regionaal Coördinatiepunt Fraudebestrijding (RCF). 3. Uit de STUW-monitor 2010 blijkt dat in 2008 naar aanleiding van evaluatie besloten is om het experiment Lokaal Maatwerk (woningtoewijzing) niet uit te breiden. Het Lokaal Maatwerk blijft beperkt tot Overvecht. 4. De afgesproken pilot 'voorrang voor ouderen uit de eigen wijk' gaat niet door, omdat de wethouder geen voorrangsituatie wil creëren voor weer een nieuwe uitzonderingsgroep. 5. De kwartaalrapportages besteden structureel aandacht aan leegstand. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ gemiddelde leegstand a.g.v. renovatie ▪ gemiddelde leegstand a.g.v. verkoopvoornemen ▪ gemiddelde leegstand a.g.v. mutatieonderhoud 			<ol style="list-style-type: none"> 1. In 2007 zijn voor vier wijken wijkakkoorden voor wonen, welzijn en zorg gemaakt. 2. Doorzetten bestaande projecten rond onrechtmatige bewoning. 3. Vervolg n.a.v. evaluatie experiment leefstijlen Overvecht. 4. Start pilot 'voorrang voor ouderen uit de eigen wijk' in aantal wijken. 5. Verder terugdringen structurele leegstand. <p><i>(Bron: Prestatieafspraken 'Samen voor de Stad' 2007-2010)</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<p>Door een onderzoek onder 60 huurders, medewerkers, managers en RvC op basis van de methode van Maatschappij Relatie Management (MRM) is in 2009 een positiebepaling gemaakt. Op 18 juni 2009 resultaten gepresenteerd aan RvC. Credo: Schoenmaker, blijf bij je leest en concentreer je op het fysieke (bouwen en beheren van woningen en de directe woonomgeving). Men verwachtte ook rol Bo-Ex als liaisonofficier tussen bewoners en instanties als de gemeente. Hiervoor moeten medewerkers goed kunnen luisteren. Dit heeft zijn uitwerking gekregen in een uitbreiding van de cultuurwaarden bij Bo-Ex en is verwerkt in de competentieprofielen.</p>	<p>Uiterlijk 1 mei 2009 heeft Bo-Ex in overleg met haar huurders vastgesteld welke behoeften zij hebben aan sociaal maatschappelijke activiteiten die kwaliteit van het wonen verbeteren</p>			
<p>In juni 2009 is directie overleg drie dagen met de uitkomsten MRM aan de slag gegaan. Hierin zijn actiepunten per wijk opgesteld.</p>	<p>Uiterlijk 1 mei 2009 heeft Bo-Ex een afwegingskader vastgesteld waarmee zij bepaalt op welke sociaal maatschappelijke activiteiten zij haar middelen effectief voor haar huurders inzet</p>			
<p>Op 1 oktober 2009 lag er een rudimentair programma. Voor de Krachtwijken geldt nog steeds het lopende programma, al veranderde inzet Bo-Ex wel a.g.v. andere (financiële) invulling Krachtwijken door Kabinet Rutte.</p>	<p>Uiterlijk 1 oktober 2009 heeft Bo-Ex een programma gereed voor de periode 2010-2011 waarin vastgelegd is welke sociaal maatschappelijke activiteiten zij uitvoert</p>			
	<p><i>Bo-Ex levert een bijdrage aan de kwaliteit van het wonen door te investeren in maatschappelijk vastgoed</i></p>			
<p>Voor 1 januari 2011 is geïnvesteerd in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aankoop, verbouwing en uitbreiding buurthuis de Nieuwe Juffer - Realisatie ruimte voor maatschappelijk vastgoed in project De Golf in Leidsche Rijn - In 2010 gestart met bouw van maatschappelijk vastgoed met zorgfunctie in Transwijk in samenwerking met Vecht & IJssel. - Op Kanaleneiland -Zuid is begonnen met de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum in het hart van de wijk (gezondheidscentrum, kerkzaal en buurthuis en seniorenwoningen). Bouwstart op zijn vroegst zomer 2013) 	<p>Bo-Ex investeert voor 1 januari 2011 in vier objecten van maatschappelijk vastgoed die betrekking hebben op welzijn, zorg of onderwijs (mits van betekenis voor substantieel deel van de huurders van Bo-Ex).</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - In Oranjerivierdreef dichtzetten van onderdoorgang en creëren van ruimte/ huiskamer voor bewoners uit omliggende complexen van Bo-Ex. 				
	<p><i>Het bevorderen van een aangenaam woonklimaat voor bewoners in hun woonomgeving</i></p>			
<ul style="list-style-type: none"> - Na onderzoek met medewerkers en huurders naar de meest wenselijke invulling en verantwoordingsprocedure is beleidsplan gemaakt. Dit is goedgekeurd door STOK en in uitvoering gebracht. - Er vindt geen structurele monitoring plaats. De woonconsulenten zijn de bewakers van de besteding. - In de praktijk zijn de volgende bedragen besteed: <ul style="list-style-type: none"> o 2011: 11.300 o 2010: 16.400 o 2009: 17:700 o 2008: 11:800 	<p>Per 1 januari 2008 ontvangt een complex jaarlijks een bedrag van (in beginsel) € 20,- per woning om de leefbaarheid in het complex te verbeteren</p>			
<ul style="list-style-type: none"> - Er is gekozen voor het instellen van een commissie (geen aparte rechtspersoon nodig) met een onafhankelijke voorzitter en een meerderheid van de zetels ingevuld door huurdersvertegenwoordigers. - Gemiddeld wordt jaarlijks € 60 tot 90 duizend toegekend. - De evaluatie wordt in 2012 uitgevoerd. 	<p>Per 1 januari 2008 is er een rechtspersoon waarin Bo-Ex deelneemt en jaarlijks een bedrag van € 150.000 toekent ten behoeve van de verbetering van de leefbaarheid.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> - Op basis van onderzoek is de beleidsnotitie 'veiligheidsbeleid Bo-Ex: veiligheid ieders verantwoordelijkheid' vastgesteld, waarbij STOK heeft geadviseerd. - Er is gekozen voor een indeling op de as 'veilige woning/veilige woonomgeving en de as 'fysiek/sociaal'. Daarbinnen zijn specifieke maatregelen aangegeven. - Het beleid wordt conform de notitie uitgevoerd. - Monitoring vindt ondermeer plaats in het kader van de afspraken met de gemeente waarin veiligheid ook een belangrijk item is. - 	<p>Op 1 oktober 2009 heeft Bo-Ex een veiligheidsbeleid, benoemt daarin onderwerpen en maatregelen en voert dat beleid uit.</p>			

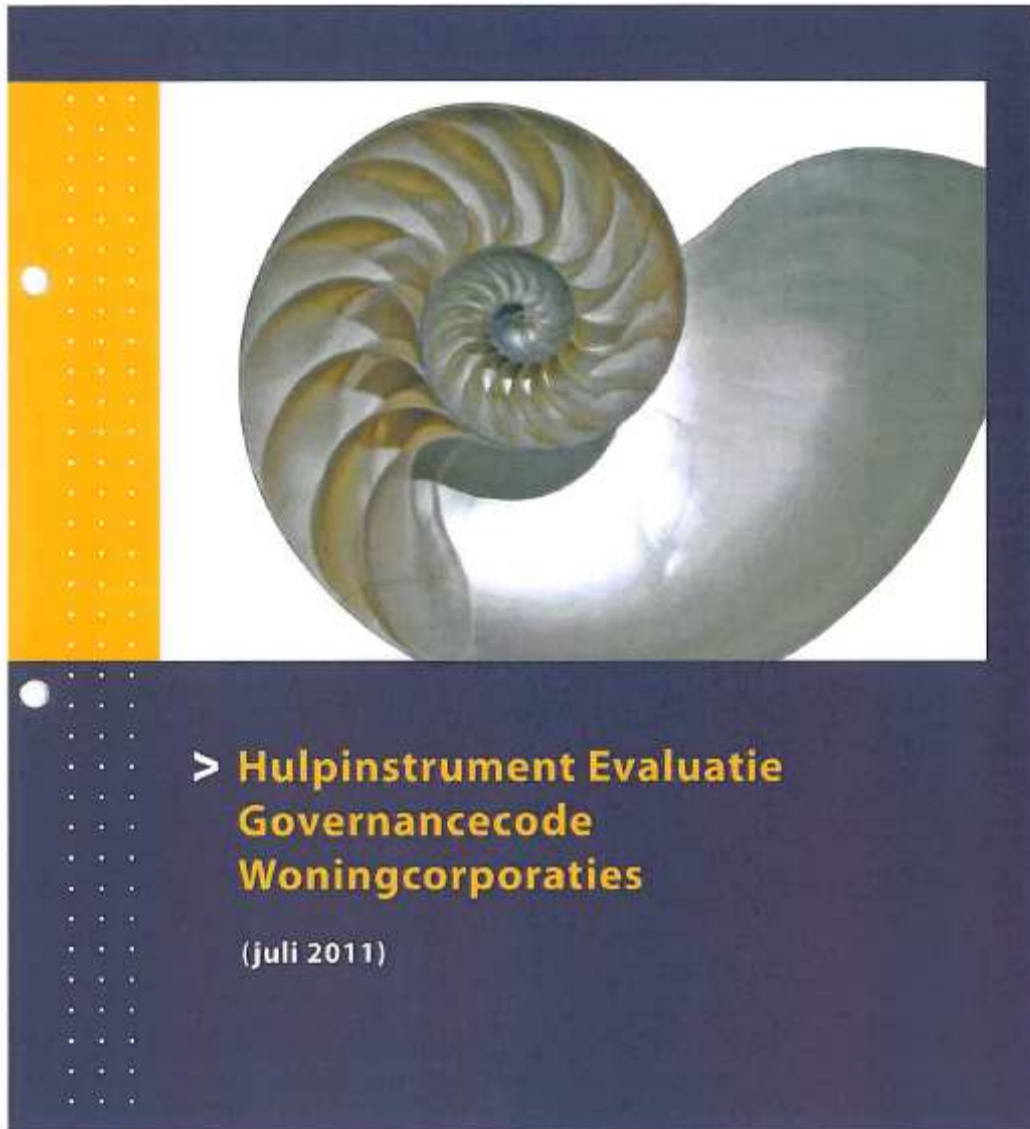
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<p>1. Bo-Ex participeert in het gemeentelijke project Extreme Woonoverlast. Tussen de huurder, woonconsulenten en andere (zorg)partijen, worden afspraken gemaakt om de overlast op klantniveau aan te pakken. Op basis van een evaluatie in 2010 is besloten de aanpak voort te zetten. In samenwerking met Het vierde huis voert Bo-Ex het Laatste-Kansbeleid uit, bedoeld voor personen die zich geen goed huurder tonen en/of overlast veroorzaken. In 2011 ging het om twee situaties.</p> <p>2. In 2008 is het convenant Voorkomen Huisuitzettingen Utrecht ondertekend, waarna het project Voorkom Huisuitzettingen Utrecht is uitgerold. Bo-Ex participeert in dit project. In de eerste twee jaar kon zij per maand drie huurders aanmelden bij de GG&GD, nu is dat teruggebracht tot twee per maand. Deze huurders worden intensief begeleid voor een periode van twee jaar door o.a. de Kredietbank i.c.m. woonbegeleiding. Bo-Ex neemt deel in stuurgroep, projectgroep en begeleidingsgroep van het convenant. Daarnaast zijn er maandelijks evaluatiebijeenkomsten waarin de aangemelde klanten worden besproken. In 2011 zijn 19 huurders aangemeld, in 2010 29. Bo-Ex startte in 2009 met een pilot waarbij huurders gedurende 12 weken begeleiding krijgen van een budgetcoach. Deze samenwerking is 2010 voortgezet. Dit resulteerde in 24 aanmeldingen. Hiervan zijn er 11 succesvol afgesloten, 4 zijn doorverwezen naar verdere hulpverlening, 3 huurders wilden niet meewerken en 5 dossiers liepen nog. In 2011 waren er 37 meldingen bij de budgetcoach vanuit Bo-Ex. Het aantal ontruimingen als gevolg van huurschuld is tussen 2008 en 2011 gedaald van 27 in 2008 naar 9 in 2011.</p>			<p><i>Maatschappelijke opvang</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tussen 2007 en 2009 worden 1.200 overlastdossiers aangepakt, waarvan 75% succesvol is. Binnen het Laatste-Kansbeleid worden jaarlijks 30 nieuwe aanvragen behandeld, waarvan 85% succesvol is. 2. In het kader van huisuitzettingen vanwege huurincasso wordt het aantal uitzettingen met 20% gereduceerd tot 197 in 2010. Met behulp van de 'stille problematiek' aanpak wordt het aantal huisuitzettingen met 20% teruggebracht tot 185 in 2010. 3. Voor de uitstroom uit opvangvoorzieningen vinden in principe 1.000 eenmalige toewijzingen plaats. T.b.v. de Vrouwenopvang worden plaatsen voor 400 huishoudens gerealiseerd. Voor toewijzing aan instellingen worden 140 woningen beschikbaar gesteld. Er worden 6 grootschalige woon- en opvangvoorzieningen gerealiseerd, waarvan Kögllaan en Singelzicht in 2006 zijn geëffectueerd. Er worden 183 opvangplekken met begeleiding in hostels gerealiseerd. <p><i>(Bron: Prestatieafspraken 'Samen voor de Stad' 2007-2010)</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Beleidsplan 2006-2010, herzien in juni 2008, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011	Cijfer
<p>3. Bo-Ex heeft in Hostel 'De Hoek' 25 eenheden gerealiseerd voor drugsverslaafde daklozen voor het Leger des Heils. Daarnaast verhuurt zij 24 eenheden aan Centrum Vaartse Rijn t.b.v. de opvang van oudere daklozen. In complex De Golf in Leidsche Rijn verhuurt 17 woningen aan TIMON voor begeleid wonen van probleemjongeren. In de Noordzeestraat verhuurt Bo-Ex 29 eenheden aan SBWU voor de opvang van ex-psychiatrische patiënten. Daarnaast verhuurt Bo-Ex talrijke 'losse' woningen in diverse wijken aan een aantal van deze instellingen.</p>				

Bijlage 6 Checklist Governancecode



Ingevald 28/7 2012
Jkl + Rwi








Volgende pagina >



COLOFON

Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties (juli 2011)

Toegepast:	
Actiepunt:	
Uit te leggen:	
Bespreekpunt RvC:	
Niet van toepassing:	

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode Woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden.

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om good governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno|drukkers BV, Arnhem

Verklaring van afbeelding op de voorkant

De beeltenis laat een nautiluschelp zien waarin de Gulden Snede maatverhouding te herleiden is.

De Gulden Snede is een populaire benaming voor een speciaal verhoudingsgetal en staat voor proportionele balans. Zo zou het menselijk oog een voorkeur hebben voor voorwerpen die, qua onderlinge verhoudingen zoals lengte : breedte, in verhouding staan met de Gulden Snede. De Gulden Snede is te zien in de verhoudingen van het menselijk lichaam, van dieren, bloemen, planten, kristallen, enzovoort.

De Fibonacci-reeks vormt de rekenkundige basis voor de Gulden Snede. De logaritmische spiraal zoals te zien is in de nautiluschelp, komt voort uit de Fibonacci-reeks.



INHOUD

I.	Naleving en handhaving van de code	4
II.	Het bestuur	4
III.	Raad van commissarissen	8
IV.	De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne-controlfunctie en van de externe accountant	15
V.	Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	17



I Naleving en handhaving van de code

NALEVING

I

Uitwerking

Status

1. Hoofddlijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet.
De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.
2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringscode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.



II Het bestuur

BESTUUR

II


















II.1 Taak en werkwijze

Uitwerking

Status

1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
 - a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;
 - b) de operationele en financiële doelstellingen;
 - c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;
 - d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;
 - e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;
 - f) indien aanwezig het bestuursreglement.
 De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
 - a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;
 - b) een voorstel tot wijziging van de statuten;
 - c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;
 - d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;
 - e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;



- f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie; 
- g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie; 
- h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen. 
- 4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):
 - a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen; 
 - b) een Integriteitcode, geplaatst op de website; 
 - c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie; 
 - d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures; 
 - e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering; 
 - f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen; 
 - g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen. 
- 5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan. Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld. 
- 6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun echtspatie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden. Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC. Dit wordt geregeld in een klokkenluideregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst. 

- 7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast. 
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin. 
- 8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag). 

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.



Status



Uitwerking

1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder. ●
2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke. ●
3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.
Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het emuneratierapport vermeld en toegelicht.
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.
4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen.
5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst.

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

	Uitwerking	Status
1.	Een bestuurder zal: a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie; b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie); c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen; d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie).	   
2.	Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.	 
3.	Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	
4.	Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	 
5.	Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.	








III. Raad van commissarissen



III.1 Taak en werkwijze

	Uitwerking	Status
1.	De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement. De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR. Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	
2.	In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.	
3.	Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van: <ul style="list-style-type: none"> a) geslacht; b) leeftijd; c) hoofdfunctie; d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken; e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming; f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd; g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC; h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is. 	
4.	Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken.	
5.	Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden.	
6.	Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> a) de realisatie van de doelstellingen; b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten; c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen; d) het kwaliteitsbeleid; e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; f) het financiële verslaggevingproces; g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving; h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen. 	

- | | | |
|----|---|--|
| 7. | De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.
De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.
Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.
De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders. | 


 |
| 8. | De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichhoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. |  |

III.2 Onafhankelijkheid

- | Uitwerking | Status |
|---|---|
| 1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.
De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag. | 
 |
| 2. De RvC stelt ten aanzien van ledere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad: <ul style="list-style-type: none"> a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest; b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf; c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is; | 

 |

- d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt; ●
- e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestings-aangelegenheden; ●
- f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; ●
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; ●
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; ●
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. ●

III.3 Deskundigheid en samenstelling

	Uitwerking	Status
1.	<p>De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling. De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.</p> <p>In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.</p> <p>Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.</p> <p>De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.</p>	      
2.	Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.	
3.	Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.	
4.	Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris. De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.	<input data-bbox="1141 985 1161 1008" type="checkbox"/> 
5.	Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.	
6.	De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden. Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	 

*De RvC heeft geen commissies.
Wat niet wil zeggen dat deze onderwerpen niet gedaan/opgepakt zijn en worden.*

III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

Uitwerking

Status

1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:
 - a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;
 - b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;
 - c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;
 - d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;
 - e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;
 - f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;
2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.

III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

Uitwerking

Status

1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.

Auditcommissie

4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:
 - a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitscode;
 - b) de financiële informatieverschaffing (keuze van accountingpolitiecs, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking	Status
1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is.	<input type="checkbox"/>
5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur. De delegatie is slechts van tijdelijke aard.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurszaak op zich te nemen.	<input checked="" type="checkbox"/>

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe	Status
De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.	<input checked="" type="checkbox"/>
De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.	<input checked="" type="checkbox"/>
De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.	<input checked="" type="checkbox"/>

Uitwerking	Status
1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.	<input checked="" type="checkbox"/>

IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

Status

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures. | ● |
| 2. | De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening. | ● |
| 3. | Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen). De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures. | ● |

IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Uitwerking

Status

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC. | ● |
| 2. | Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant. | ● |
| 3. | De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden.
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. | □ |

- De beoordeling wordt besproken in de RvC.
- De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.
- 4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC.

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

Status

- 1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren.

IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

Uitwerking

Status

- 1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen.
 - Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
 - A Met betrekking tot de accountantscontrole:
 - Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;
 - Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.
 - B Met betrekking tot de financiële cijfers:
 - Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;

- Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan; ●
- Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten. ●
- C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controle-systemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:
 - Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen; ●
 - Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden; ●
 - Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc. ●

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen

- | Uitwerking | Status |
|---|--------|
| 1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is. ● | ● |
| 2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven. ● | ● |
| 3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC. ● | ● |



> **VTW**

Postbus 85185	Telefoon: 030 - 25 25 785
3508 AD Utrecht	Fax: 030 - 31 00 315
Piompotorengracht 9	E-mail: bureau@vtw.nl
3512 CA Utrecht	Website: www.vtw.nl

» » » » » » » » » » **Inhoudsopgave** < Vorige pagina » » » » » » » » » »