



Jaarstukken Bo-Ex 2024

Vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen - 23-06-2025

Inhoud

1	Bestuursverslag	3
1.1.	Voorwoord	3
1.2	Missie, vooruitblik en terugkijken	6
1.3	Onze cijfers in 2024	8
1.4	Bo-Ex zet de bewoner op nummer 1: we staan naast de bewoner	9
1.5	Bo-Ex verbindt: we werken aan een inclusieve stad	12
1.6	Bo-Ex bouwt verder aan Utrecht: we bieden de woonoplossing voor de toekomst	17
1.7	We verduurzamen onze woningvoorraad	23
1.8	We versterken onze organisatie	27
1.9	Inzet van vermogen	35
1.10	Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur 2024	41
2	Verslag van de Raad van Commissarissen 2024	42
2.1	Inleiding	42
2.2	Samenstelling Raad van Commissarissen	43
2.3	Kaders en informatievoorziening	43
2.4	Werkwijze en overlegstructuur	44
2.5	Kwaliteit van de Raad van Commissarissen	46
2.6	Werkgeversrol bestuurder	47
2.7	Verantwoording honorering RvC en bestuurder	47
2.8	Tot slot	47
3	Jaarrekening	48
3.1	Balans	48
3.2	Winst-en-verliesrekening	49
3.3	Kasstroomoverzicht	50
3.4	Grondslagen van waardering	51
3.5	Grondslagen van resultaatbepaling	62
3.6	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	65
3.7	Toelichting op de balans	66
3.8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	85
3.9	Wet Normering Topinkomens	92
3.10	Afzonderlijke primaire overzichten	94
3.11	Ondertekening van de jaarrekening	101
4	Overige gegevens	102
5	Overzicht kerngegevens	103
5.1	Controleverklaring	104

1. Bestuursverslag

1.1 voorwoord

Bo-Ex is een Utrechtse stadscorporatie in hart en nieren. We zijn in Utrecht geboren en opgegroeid. We zorgen voor betaalbare woningen en werken samen aan leefbaarheid in buurten. We zijn stadscorporatie Bo-Ex: we brengen in Utrecht met en voor onze stakeholders iets extra op het gebied van de volkshuisvesting. Mooie voorbeelden zijn de opening van de Alexandertuin, de grootschalige renovaties, inclusief verduurzaming van honderden woningen, op Kanaleneiland Zuid en het faciliteren van een ‘weggeefwinkel’ waar bewoners elkaar ontmoeten.

Het jaar 2024 is voor veel huurders best een pittig jaar geweest. De prijzen in supermarkten blijven stijgen en veel huurders voelen de kosten voor energie in hun portemonnee. We zijn er trots op dat we in het verleden en ook dit jaar veel woningen verbeterd hebben, waardoor Bo-Ex in 2024 gemiddeld label A voor de gehele woningvoorraad heeft bereikt. We behoren tot de meest duurzame woningcorporaties van Nederland. Voor onze huurders betekent het wooncomfort en het haalt de scherpe kanten van de snelle stijging van energiekosten af. Een goed geïsoleerde woning vraagt minder energie dan een slecht geïsoleerde. We werken er hard aan om de resterende E, F en G labels op tijd weg te werken en dat gaan we halen. Een lichte zorg hebben we bij de toenemende netcongestie en de vertragingen bij aardgasvrije wijken.

In 2024 hebben we veel uitgegeven aan onderhoud en renovatie. Onze kosten en investeringen in planmatig, reparatie- en mutatieonderhoud en renovaties tezamen bedroegen € 53,0 miljoen euro. Het liep uiteen van standaard schilderwerk tot ingrijpend onderhoud van daken, installaties en gevels. En van kleine reparaties in woningen tot het aanbrengen van nieuwe keukens en badkamers, isoleren van woningen en nieuwe ventilatie aanbrengen.

Van de 596 verhuurde zelfstandige woningen hebben we het grootste deel toegewezen aan de primaire doelgroep: huishoudens met een krappere portemonnee en recht op huurtoeslag. Daarbinnen hebben we een taakstelling voor huisvesting voor kwetsbare groepen. We hebben niet de volledige taakstelling behaald, maar wel een enorme toename ten opzichte van 2023 en we zijn ervan overtuigd dat we deze opwaartse lijn in 2025 doorzetten.

De kwaliteit van de dienstverlening is over geheel 2024 ietsje beter dan in 2023, maar we zijn niet tevreden met het eindcijfer op ons rapport dat wij van de huurders krijgen. We moeten en kunnen beter. Te vaak zijn we met huurders onze afspraken niet nagekomen. Dat er gelukkig heel veel goed gaat is natuurlijk fijn, maar is geen excuus. Op deze plek willen we de huurders die te lang hebben moeten wachten en te vaak aan de bel moesten trekken onze excuses aanbieden. We zijn hard aan de slag dit te veranderen en verbeteren.

We stimuleren de betrokkenheid van bewoners bij hun woning en woonomgeving. We zijn trots op het groeiend aantal buurtambassadeurs in de wijken Overvecht, Leidsche Rijn en Kanaleneiland. Zij zijn de oren en ogen in de wijk en we hebben vaak contact met hen. Een mooi voorbeeld van samenwerking is hoe we met de bewoners van de Zonorflats in Overvecht een ombuiging hebben behaald in de sloopplannen: deze zijn van tafel en het proces om samen de renovatie voor te bereiden, is gestart. Onze HV Bo-Ex vertegenwoordigt onze bewoners als onafhankelijke huurdersvereniging. Er is een constructieve samenwerking. O.a. met de diverse werkgroepen waarmee we intensief overleggen over duurzaamheid, betaalbaarheid, communicatie en de dienstverlening.

Het huishoudboekje stelt ons voor uitdagingen. Onze inkomsten dekken niet voldoende de snel stijgende uitgaven voor onderhoud en de organisatiekosten zijn toegenomen. De gemeente en het Rijk moedigen daarnaast de corporatie aan nieuwe woningen te bouwen vanwege de wooncrisis en de bestaande voorraad in hoog tempo te verduurzamen. We zoeken bij deze opgaven bewust de financiële grenzen op: we zetten onze middelen optimaal in voor de volkshuisvesting en stretchen ons maximaal om de opgaves aan te kunnen en de betaalbaarheid van onze woningen overeind te houden.

Organisatorisch is er veel gebeurd. Er is vooral gewerkt aan het versterken van de organisatie door meer 'vaste medewerkers' aan te trekken. Veel functies werden tijdelijk vervuld en Bo-Ex is gestaag bezig weer 'een vast team' te worden. We horen ook van huurders terug dat de vele wisselingen niet bijdragen. Naar de toekomst toe hopen we hierin meer stabiel te worden.

We werken in de haarvaten van Utrechtse buurten met tal van partijen samen. Dat is een divers netwerk: gemeente, zorg- en welzijnspartijen en bewoners, collega-corporaties, een pastoraat en een wijkagent. Een ontwikkelaar, een stichting op het gebied van werk- en inkomen en een bewonersbegeleider. We zijn trots op deze samenwerking in de buurten en danken ze voor de samenwerking.

Bo-Ex is er omdat elke dag de medewerkers zich inzetten voor betaalbare en goed onderhouden woningen en leefbaarheid in buurten. Het is mensenwerk met een menselijke maat. Tot slot daarom een woord van grote dank aan alle medewerkers die in een roerig jaar elke dag hun inzet vanuit betrokkenheid en passie voor de volkshuisvesting hebben geleverd.

Utrecht, 23 juni 2025.

Robert Straver
Directeur-Bestuurder



Bo-Ex in 2030

1

Groots geworden door klein te denken en doen!

Bo-Ex...

...zet de bewoner op nummer 1

Bo-Ex is er voor iedereen! We staan dicht bij de bewoner, we denken mee met de bewoner en doen wat we beloven! We maken tijd om te luisteren naar onze bewoners, als het kan onder het genot van een bakkie troost! We zijn zichtbaar in de wijk. Kortom we bieden persoonlijke zorg en aandacht. Bo-Ex houdt de menselijke maat voor ogen. Door onze schaal is onze betrokkenheid en behulpzaamheid naar de bewoner toe groot en kunnen we snel beslissen.

...zelfbewust en (eigen)wijs

Bo-Ex is het zonnetje in donkere tijden! Een woningcorporatie die betrokken en strijdlustig is. We zijn 'klein', met de kracht van korte lijntjes en daarom (eigen)wijs en wendbaar. Groots geworden door klein te denken en te doen! Ook zo fijn: als relatief kleine corporatie in het Utrechtse kun je als het nodig is, makkelijker afwijken van de standaard. Zo kunnen we onze bewoners nog beter bedienen!

...bouwt verder aan Utrecht

Wij zijn een echte Utrechtse woningcorporatie. We zorgen goed voor de stad: we geven prioriteit aan het up-to-date houden van onze portefeuille en we bouwen duurzaam, slim en met het oog op de toekomst. We kijken waar in de stad de behoefte ligt (bijvoorbeeld door de groei van eenpersoonshuishoudens) en spelen daar flexibel op in.

...verbindt!

Bo-Ex is een echte netwerkorganisatie, we zoeken altijd de samenwerking op, in buurten en wijken met onze stakeholders, maar ook met andere woningcorporaties. Samen krijg je meer voor elkaar. Dagelijks is de samenwerking terug te zien, er wordt kennis gedeeld en initiatief genomen. We verwijzen bewoners door naar de juiste instanties. We zoeken de verbinding met bewoners, met elkaar en als netwerkers. Bo-Ex neemt het voortouw.

...is een fijne werkgever

De basis (de interne processen) is op orde en dat zorgt voor een optimale interne samenwerking. De lijnen zijn kort en ieder neemt zijn verantwoordelijkheid. Waarom moeilijk doen als het samen kan? Bo-Ex wordt als een warm bad ervaren. Medewerkers voelen zich thuis bij Bo-Ex en worden uitgedaagd. Als het nodig is, kan er ook buiten de lijnen gekleurd worden, dat zorgt soms voor verrassende oplossingen en dat geeft de medewerkers energie.

Oktober 2023

1.2 Missie, vooruitblik en terugkijken

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

1.2.1. De uitwerking

In dit jaarverslag doen we verslag van onze activiteiten in 2024 en hoe we onze voornemens uit het jaarplan hebben gerealiseerd. Onze schets van Bo-Ex in 2030 heeft ons dit jaar richting gegeven, vooruitlopend op het opstellen van een nieuw ondernemingsplan in 2025.

1.2.2. Prestatieafspraken 2023-2026

In Utrecht zijn meerjarige afspraken gemaakt. Daarom zijn er in 2024 geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt, maar wordt gewerkt met een jaarprogramma. Het jaarprogramma bij de prestatieafspraken is gemonitord op voortgang, wat een wisselend beeld opleverde. Voor het nieuwe jaarprogramma 2025 zijn geen nieuwe punten aangeleverd, maar gaan we door met nog niet gestarte, of niet afgeronde punten uit 2024. De nadruk ligt daarbij op punten waar de gemeente trekker van is, met name op het gebied van het verbeteren van het vastgoed ontwikkelproces. Voor dit laatste is er nog geen vereenvoudiging van het Utrechts Plan Proces en/of het werken aan een standaard anterieure overeenkomst die algemeen gebruikt kan worden voor diverse projecten.

In de prestatieafspraken houden we de verdeling van woningtoewijzingen van vrijkomende woningen over reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen aan (70% - 30%). In de praktijk zien we dat, willen we de taakstellingen halen, we ver over de 30% heen zullen gaan, tot meer dan 40% toewijzingen aan de aandachtsgroepen.

Duidelijk doen

	Thema	Doel
1	Bo-Ex zet de bewoner op 1: we staan naast de bewoners	Wie vinden het belangrijk dat onze bewoners tevreden zijn met onze dienstverlening. Maar we zien ook dat we niet altijd de resultaten halen die we zouden willen. We willen een duidelijk hogere waardering krijgen voor onze dienstverlening.
2	Bo-Ex verbindt: we werken aan een inclusieve stad	Wie streven naar buurten waarin iedereen mee kan doen en er toe doet. Waarin iedereen zich thuis kan voelen. In onze samenleving komen steeds meer kwetsbare mensen in de buurt wonen. We zoeken samen met bewoners naar manieren waarop ze hun stem kunnen laten horen en kunnen meedoen. Onze sociaal buurtbeheerders jagen initiatieven aan voor buurtbewoners om elkaar te leren kennen en ondersteunen.
3	Bo-Ex bouwt verder aan Utrecht: we bieden de woonoplossing voor de toekomst	Wie zijn werkzaam in de snelst groeiende stad van Nederland, met een overspannen woningmarkt. We willen meegroeien met de stad, zodat ook de sociale woningvoorraad groeit, de wachttijden afnemen, doorstroming op gang komt en starters een reële kans krijgen op een woning. We zoeken naar 'de woning van de toekomst'.
4	Wie verduurzamen onze woningportefeuille	Wie werken continu aan het verbeteren van de gemiddelde energie index voor onze gehele woningvoorraad en hebben in 2024 gemiddeld label A. Verduurzaming draagt bij aan wooncomfort en beheersen van energielasten voor huurders. Verduurzaming van onze woningen mag niet leiden tot hogere woonlasten. We streven naar zoveel mogelijk CO ₂ -reductie per euro, zonder dat dit leidt tot hogere woonlasten voor onze bewoners. CO ₂ -reductie bereiken we o.a. door steeds meer woningen aardgasvrij te maken, te isoleren en zonnepanelen te plaatsen.
5	Wie versterken onze organisatie	Wie werken aan een klimaat van continu verbeteren van onze interne processen, een randvoorwaarde om de bewoner, nu en in de toekomst, op een goede wijze te kunnen blijven bedienen. Effectiever, beter en sneller.
6	Financiële continuïteit	Wie zetten ons vermogen maximaal in voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad en voor het realiseren van nieuwe woningen.

Bij de bestaande schaarste en druk vanuit het huisvesten van aandachtsgroepen is er aandacht voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, zoals splitsen van woningen, optoppen, woningdelen enz. Wij doen dit o.a. door 'stretchen voor matchen' (paragraaf 1.5.1.).

De gemeente heeft een verhuispremie in het leven geroepen om huishoudens te stimuleren kleiner, passender, te gaan wonen. De STUW corporaties hebben in de prestatieafspraken de gemeente gevraagd om voor Vroegsignalering van schulden weer in de hele stad huisbezoeken af te leggen. De gemeente heeft geconcludeerd dat dit niet haalbaar voor haar is. Daarover zijn we in gesprek.

We voeren overleg over het toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad. De condities om de woningvoorraad aardgasvrij te maken zijn echter niet (meer) op orde, zodat het warmteprogramma van Utrecht bijgesteld moet worden. Dit belemmert de voortgang. Gelukkig heeft onze woningvoorraad inmiddels gemiddeld label A. Over klimaatbestendige buurten lopen gesprekken. Bo-Ex is zelf gestart met ecologisch groenbeheer in dat kader, met de groengroep (complex) 507 in Lombok. De inventarisatie van plekken met grote kans op hittestress door gemeente is nog niet gereed.

In het kader van het samenwerken via een gebiedsgerichte wijkaanpak, wordt gekeken naar 'anders toewijzen'. Daarbij gaat het om selectief toewijzen van woningen aan 'dragende' bewoners om zo een meer diverse bewonerssamenstelling te bevorderen. Het doel is een betere leefbaarheid in kwetsbare wijken zoals Overvecht.

1.2.3. Vooruitblik

In 2024 zijn zaken in gang gezet waar we de vruchten van in 2025 gaan plukken. 2025 wordt het jaar van grip op de basis en stappen voorwaarts zetten. Met het eerste bedoelen we met name al onze operationele processen die bijdragen aan (een betere) dienstverlening voor de bewoners. Met het tweede willen we benadrukken dat we ambitie hebben. We starten begin 2025 met het maken van een nieuw ondernemingsplan, samen met onze stakeholders. Voor de zomer moet deze er liggen.



1.3 Onze cijfers in 2024

Daarmee schuiven we niet onze 'stappen voorwaarts' naar voren, want we willen in 2025 ook al zichtbare verbeteringen gaan zien.

De belangrijkste prioriteiten voor 2025 zijn:

- Het verbeteren van de dienstverlening ten opzichte van 2024: we gaan op alle onderdelen vooruit.
- Het realiseren van de begrote middelen voor onderhoud, waarbij we meer middelen voor onderhoud beschikbaar hebben dan in 2024.
- Het uitvoeren van de beoogde investeringen (renovaties, nieuwbouw en sloop/nieuwbouw) waarbij we goed met de bewoners samenwerken vanuit draagvlak.
- Beheersing van de bedrijfslasten en het versterken van de organisatie.
- Het komen tot een nieuw ondernemingsplan Bo-Ex (en daarbij behorende portefeuillestrategie en meerjarenbegroting) waarbij we de stakeholders nauw betrekken.

Tot slot, omdat we nog niet een volledig uitgewerkte nieuwe koers hebben, kiezen we er in 2025 vooral voor om dicht te blijven bij wat al in gang is gezet. Dat betekent dat bijvoorbeeld het werkprogramma voor onderhoud, de beoogde projecten, de investeringen in leefbaarheid nauw aansluiten bij bestaande inzichten in de portefeuille en wijken. Dat er nog geen uitgewerkte koers is, is geen belemmering om volgend jaar stappen voorwaarts te zetten voor onze bewoners. Wel kan het betekenen dat we in de loop van 2025, samen met onze stakeholders, nieuwe en andere keuzes gaan maken om de toekomst van Bo-Ex vorm te geven.



7,2

Gemiddelde dienstverlening



237

Woningen
renovatie/verduurzaming



913

Aantal verhuringen totaal



3.539

Woningen planmatig onderhoud



120

Actieve bewoners, commissies,
buurtambassadeurs & vrijwilligers



65

Oplevering nieuwe
woningen



1.251

Gemiddelde kosten per vhe



A

Gemiddeld energielabel



1.4 Bo-Ex zet de bewoner op nummer 1: we staan naast de bewoner

Bo-Ex is er voor iedereen! We staan dicht bij de bewoner, we denken mee en doen wat we beloven! We maken tijd om te luisteren naar onze bewoners. We ontnemen ons bestaansrecht aan onze (toekomstige) bewoners. Daarom staan zij centraal in ons handelen en in onze dienstverlening. Het principe bij onze dienstverlening is dat we de ander behandelen zoals we zelf behandeld willen worden. Aan de ene kant gaan we door met het digitaliseren en standaardiseren van onze diensten, maar we maken tijd om op een persoonlijke manier maatwerk te leveren aan wie dat nodig heeft.

1.4.1. Onze dienstverlening

Wat we willen

We willen een goede dienstverlening voor onze bewoners. Ons doel bij ons klantcontact is: in één keer goed. Ons klantcontactcentrum, onze eerste lijn, handelt 87% van alle klantvragen af. De tijd waarin we ‘tweedelijnsvragen’ afhandelen, moet sneller. We kunnen efficiënter werken als er minder telefonisch herhaalverkeer is. We meten dit en sturen hier actief op.

We zijn goed bereikbaar voor onze huurders

We willen dat onze bewoners Bo-Ex eenvoudig op verschillende manieren kunnen benaderen en een goede dienstverlening ervaren. Of een bewoner nu belt, mailt of op kantoor langskomt. Het merendeel van onze bewoners zoekt telefonisch contact. In 2024 hebben we onze telefonische bereikbaarheid uitgebreid met de middagen. Verder zetten we opties in, zoals ‘bel me later terug’ waarbij de bewoner wordt teruggebeld op een moment dat het hem/haar schikt. Zo krijgen we een betere spreiding over de dag en het draagt bij aan een betere dienstverlening voor onze bewoners. Bewoners blijven ervaren dat we goed bereikbaar zijn. Met ruim 87% scoren we boven onze norm van 85% (2023 80% en 2022: 69%). Een betere bereikbaarheid voorkomt telefonisch herhaalverkeer. Zo ontstaat er ruimte voor een nog betere dienstverlening.

We hebben onze website vernieuwd. Zo kunnen bewoners makkelijker via ‘mijn Bo-Ex’ digitaal met ons in contact komen en ‘zakendoen’. Verder hebben we voor oudere woningzoekenden ons aanbod beter in beeld gebracht. Zo kunnen ze eventueel een stap maken naar een meer passende (kleinere) woning en zo komt er een grotere woning beschikbaar voor grotere huishoudens. Samen met de werkgroep communicatie van HV Bo-Ex overleggen we over (het verbeteren van) onze dienstverlening en bereikbaarheid van Bo-Ex.

Doelen jaarplan 2024: Bo-Ex zet de bewoner op 1: we staan naast de bewoner	
Ons klachtenproces is geïmplementeerd en wordt digitaal ondersteund.	
Onze leveranciers betrekken we actief bij onze uitgangspunten voor dienstverlening en hier sturen we op.	
De bereikbaarheid en openingstijden van ons bedrijf passen we aan de wensen van de bewoner aan. We zijn voortaan in de middag ook telefonisch bereikbaar.	
De informatie voor oudere woningzoekenden passen we aan op onze website en in woningadvertenties, zodat we deze groep nog beter kunnen helpen.	
We beperken het aantal woningen dat leegstaat. We hebben inzicht in de leegstand en monitoren dit wekelijks om de huurderving te beperken. Maximaal staan er 60 woningen leeg.	
Wij maken onze aanpak bij schulden efficiënter door het proces te digitaliseren. Zo is er meer tijd over voor persoonlijke benadering. We zoeken eerder persoonlijk contact bij betalingsachterstand door belondes en huisbezoeken.	
We organiseren een 'luisterpanel' met bewoners over onze dienstverlening.	

Legenda: **gehaald**, **loopt**, **niet gehaald**

Soms biedt een standaardantwoord of standaard werkwijze geen oplossing voor de bewoner. Als een bewoner door een unieke situatie tussen wal en schip valt, bieden we maatwerk vanuit Bo-Ex of samen met maatschappelijke partners. Onze medewerkers hebben de verantwoordelijkheid om in te spelen op individuele behoeften en wensen. Dit is niet altijd makkelijk, want maatwerk moet je altijd goed uit kunnen leggen. Belangrijk hierbij is dat een oplossing voor een bewoner anderen niet schaadt én dat de maatschappelijke kosten door de oplossing worden verlaagd. Op deze manier is maatwerk een slimme investering.

1.4.2. Waardering voor onze dienstverlening

Ons doel is dat de bewoners een goede dienstverlening ervaren en de waardering hoger wordt. Want de waardering is nu op onderdelen te laag! We onderzoeken continu hoe bewoners de dienstverlening ervaren: de tevredenheid bij nieuwe bewoners, bewoners die verhuizen of een reparatieverzoek hebben. En we vragen na afloop van een project hoe de waardering is. Alle medewerkers hebben gedetailleerd inzicht op de klantwaardering en daarmee meer mogelijkheden om gericht bij te sturen. We nemen contact op met bewoners die ons bij de klantmeting feedback geven.

Huurders zijn tevreden over onze afhandeling van reparatieverzoeken, ze geven ons een 7,8. We communiceren beter, duidelijker en plannen afspraken sneller. Een aandachtspunt is onze communicatie bij uitstel van leveringen of vertragingen. Nieuwe huurders waarderen ons verhuurproces op zich goed, maar zijn minder tevreden over hoe we de woningen opleveren (6,7). Dat gaat over schoon en netjes en opleveren op de afgesproken datum. Onze vertrokken huurders blijven onze dienstverlening minder waarderen. Dat komt vooral doordat het ons nauwelijks lukt om de woning aansluitend te verhuren, waardoor de vertrekkende bewoners niet in de gelegenheid zijn om hun spullen ter overname aan te bieden. Ons verhuisproces moet op onderdelen echt beter. We besteden intern veel energie om dit te verbeteren, onder andere met het aanpassen van hoe we het werk organiseren.

Waardering dienstverlening 2024

Onderwerp	2024	2023	2022	2021	2020
Nieuwe woning	6,7	7,1	7	7	7,3
Huur opzeggen	6,0	6,4	7,1	7,7	7,8
Reparaties	7,8	7,3	7,5	7,6	7,3
Gemiddelde dienstverlening conform Aedes*	7,2	7	7,4	7,6	7,4

* Aedes methode (cijfer reparaties *2) + (gemiddelde cijfer nieuw woning en huur opzeggen)/3

Leegstand

Bij het beheer van onze woningvoorraad houden we altijd rekening met een bepaalde leegstand. Dat kan verschillende redenen hebben. Denk aan de tijd tussen een huuropzegging en een nieuwe verhuring. Maar denk ook aan de tijd die nodig is om een woning op te knappen, ‘verhuur klaar te maken’ in jargon of woningen die worden gerenoveerd. Ons streven is dat dit niet meer dan 50 woningen en kamers zijn. Maar afgelopen jaar was het gemiddelde aantal 132. We werken achterstanden weg en hebben diverse verbeteracties in gang gezet om processen goed te stroomlijnen. En we hebben de samenwerking met onze ketenpartners verbeterd. Hier gaan we mee door in 2025.

Bewonersonderzoek beleving woning en woonomgeving

Begin 2024 zijn de resultaten bekend geworden van het bewonersonderzoek dat in 2023 is uitgevoerd. In het bewonersonderzoek werd gevraagd naar de tevredenheid van bewoners over hun woning en woonomgeving en werd gevraagd naar leefbaarheid en duurzaamheid. Uit het onderzoek komt onder andere naar voren dat bewoners heeft meest tevreden zijn over de grootte van hun woning en het minst tevreden over de geluidsisolatie. Ook geven bewoners aan overlast van hitte te ervaren tijdens warme perioden. In de directe woonomgeving wordt de aanwezigheid van speelvoorzieningen het beste beoordeeld, maar zijn bewoners minder tevreden over het onderhoud van de openbare ruimte.

De resultaten van het bewonersonderzoek gebruikt Bo-Ex als input bij complexgesprekken en voor de inrichting van assetmanagement (het beheer van onze vastgoedportefeuille). Op het gebied van leefbaarheid en de openbare ruimte overleggen we regelmatig met de gemeente en de andere Utrechtse woningcorporaties, waarbij we aandachtspunten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen meenemen.

1.4.3. Klachten en Klachtencommissies

We streven ernaar om klachten van bewoners snel op te pakken en op een goede manier op te lossen voor de bewoner en Bo-Ex. In de meeste gevallen komen we in onderling overleg tot een oplossing. Alleen als we er samen echt niet uitkomen, gaat een zaak door naar de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Dit is de onafhankelijke regionale klachtencommissie. Zomer 2024 kregen we van de KWRU een brief waarin ze signaleerde dat onze klachtenafhandeling niet goed liep. Een zorgelijk signaal en daarop hebben we ingegrepen en extra ingezet op verbeteren van ons hele klachtenproces. Van voorkomen dat een melding een klacht wordt, duidelijke communicatie, heldere afspraken en die ook nakomen, maar vooral goed luisteren naar het verhaal achter de klacht. We hebben de KWRU uitgenodigd voor een bijeenkomst met het hele personeel om het probleem te delen en bespreken. En er is frequent communicatie richting de KWRU om ze te informeren over de voortgang en afhandeling. We zien anno nu, dat dit zorgt voor een betere klachtenafhandeling voor onze huurders.

Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) 2024

De klachten die worden behandeld door de KWRU zijn klachten waar we met een bewoner niet tot een oplossing zijn gekomen. In 2024 hebben in totaal 36 bewoners een klacht ingediend waarvan er 30 in behandeling zijn genomen, dit is veel meer dan in de jaren ervoor. In 2023 waren dit 34 klachten waarvan er 19 in behandeling zijn genomen. De KWRU heeft acht keer een advies uitgebracht. Zes keer was de klacht (gedeeltelijk) gegrond en is de huurder (gedeeltelijk) in het gelijk gesteld en twee keer ongegrond. Veel klachten gaan over onderhoud en onze afhandeling daarvan.

Twaalf klachten zijn afgehandeld of ingetrokken door de bewoners voor of tijdens de hoorzitting. In drie gevallen heeft de KWRU de behandeling stopgezet omdat de bewoner de klacht niet bij Bo-Ex had gemeld.

En in drie gevallen was de klacht ook bij een andere instantie gemeld, zoals de huurcommissie, waardoor de KWRU de behandeling heeft stopgezet. De afhandeling van vier klachten loopt door in 2025. De KWRU legt in haar eigen jaarverslag uitgebreid verantwoording af over haar werkzaamheden. Dit jaarverslag is besproken met HV Bo-Ex en in het MT en de RvC.

Klachtenprocedure over woonruimteverdeling

De KWRU verzorgt ook de afhandeling van klachten over woonruimteverdeling in Utrecht. Woningzoekenden kunnen direct hun klacht indienen zonder dit eerst te melden bij de betreffende woningcorporatie. De KWRU heeft twee adviezen uitgebracht aan woningzoekenden, de beide klachten zijn ongegrond verklaard.





1.5 Bo-Ex verbindt: we werken aan een inclusieve stad

We streven naar buurten waarin iedereen mee kan doen en ertoe doet. Waarin iedereen zich thuis kan voelen. In onze samenleving komen bovendien steeds meer kwetsbare mensen in de buurt wonen. De oorzaak is o.a. dat mensen met een zorg- of begeleidingsvraag langer zelfstandig wonen én dat er een grotere uitstroom is uit beschermde woonvormen. Deze ontwikkelingen doen een beroep op de zelfredzaamheid van mensen. En dat is niet voor iedereen even eenvoudig. Samen met bewoners, netwerk- en ketenpartners werken we aan goed wonen in de buurten waar onze woningen staan. We zoeken de verbinding. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar voor bewoners en partners.

Doelen jaarplan 2024: Bo-Ex verbindt: we werken aan een inclusieve stad	
We realiseren onze taakstelling voor de huisvesting van statushouders en maatschappelijke opvang, Beter Wonen	
We werken onze visie op participatie uit.	
Het gebiedsgericht werken is in 2024 geïmplementeerd. (dit loopt door in 2025)	
We wijzen maximaal 30% van onze sociale huurwoningen toe aan bijzondere doelgroepen in onze bestaande voorraad, maar ook in nieuwbouwprojecten.	
We participeren in netwerken die zich bezighouden met leefbaarheid en sociale problematiek of organiseren deze zelf.	
De sociaal buurtbeheerder bezoekt na een aantal weken bewoners die op basis van een bijzondere regeling zijn verhuisd.	
We breiden de samenwerking met buurtambassadeurs uit door in ieder geval in één wijk de werving op te starten voor nieuwe kandidaten	

Legenda: **gehaald**, **loopt**, **niet gehaald**

1.5.1. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

We voeren met de andere corporaties de huisvesting van bijzondere doelgroepen en woningzoekenden met een urgentie uit. Onze taakstelling voor 2024 bestond uit het huisvesten van 161 statushouders en 68 cliënten uit Maatschappelijke Opvang / Begeleid Wonen (MO/BW). We hebben in 2024 30% van de vrijkomende woningen (bestaande bouw en nieuwbouw) toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Dit sluit aan bij de stedelijke afspraak. Maar daarmee realiseren we onze taakstellingen nog niet. Bij het volledig realiseren van onze taakstelling zouden we eerder op 40% van het vrijkomende aanbod uitkomen.

Anders dan de taakstelling MO/BW zijn er juridische consequenties voor de gemeente als de taakstelling voor statushouders niet wordt gehaald. De gemeente Utrecht is daarom in 2024 door de provincie onder verscherpt, actief toezicht gesteld. Daarom heeft stads breed de focus in 2024 vooral gelegen op het behalen van de taakstelling voor statushouders.

In 2024 hebben we bijna 60% van onze totale taakstelling gerealiseerd. Het grootste deel daarvan is de taakstelling voor statushouders. Het probleem om de taakstelling te realiseren is o.a. dat de vraag en woningaanbod niet met elkaar matchen. Veel woningzoekenden onder de bijzondere doelgroepen zijn alleenstaand. Hoewel ongeveer de helft van ons woningbezit qua bezettingsnorm geschikt is voor eenpersoonshuishoudens, zijn we afhankelijk van welke woningen door huuropzegging vrijkomen. We dat het aantal vrijkomende woningen (mutaties) terugloopt in vergelijking met voorgaande jaren. Verder kunnen we de organisatie van het proces met de andere partners verder optimaliseren.

We zoeken ook naar (creatieve) mogelijkheden om meer aanbod te realiseren. Rond september 2024 is daarom in Utrecht begonnen met ‘stretchen voor matchen’, ofwel het alvast aanbieden van een grotere woning aan alleenstaande statushouders als het zo goed als zeker is dat gezinshereniging plaats zal vinden. In de regio is afgesproken dat we de mogelijkheden onderzoeken voor woningdelen. We stellen opgezegde woningen beschikbaar zodra de verhuurdatum bekend is. Dit eerder beschikbaar stellen van woningen kan ervoor zorgen dat de match niet meer passend is op moment van ondertekening.

In najaar 2024 verlegden we de focus van het huisvesten van statushouders naar de doelgroep Maatschappelijk Opvang/Beter Wonen. Ook hier zorgt het niet passende aanbod bij de vraag naar kleinere woningen tot een beperkt aantal plaatsingen. Indien nodig toppen we de huur af naar de eerste aftoppingsgrens. De kosten hiervan maken we inzichtelijk. Een mooie bijdrage was eind 2024 de oplevering van een nieuwbouwproject met daarbij 26 woningen specifiek voor cliënten van Moviera en de Tussenvoorziening. Met de SSH zijn we in gesprek om aandachtsgroepen te plaatsen in ons gezamenlijk bezit dat goed past bij de vraag naar kleinere woningen.

Huisvesting aandachtsgroepen	Opgave 2024	Gerealiseerd 2024
Statushouders	161	126
Maatschappelijke opvang/ begeleid wonen	68	37
Totaal	229	163

1.5.2. We werken samen aan veerkrachtige wijken en buurten

Fijn wonen begint bij je thuis voelen in je huis en wijk. Daarom stimuleren we betrokkenheid van bewoners bij hun woning en woonomgeving. Dat doen we met een steeds breder palet aan initiatieven. Daarmee zijn we als Bo-Ex in 2024 zichtbaarder geworden in de wijken en vinden bewoners ons makkelijker. Naast de vakmannen zijn onze buurtbeheerders en complexbeheerders dagelijks in alle wijken. Ze participeren ook in netwerken in de wijk, zijn onze oren en ogen en komen ook achter de voordeur. Ons doel is dat de sociaal buurtbeheerders bewoners die op basis van een bijzondere regeling zijn verhuisd, na een aantal weken bezoeken. Dat is dit jaar nog niet altijd gelukt.

De focus is meer dan voorheen gericht op zichtbaar zijn, verbinden en meedoen in de wijk. We versterken de samenwerking met onze partners in de wijken. Dat doen we altijd met een doel of concreet resultaat voor ogen.

We zijn in 2024 gericht gaan sturen op de inzet van leefbaarheidsmiddelen. We kunnen hiermee initiatieven van bewoners ondersteunen, maar ook initiatieven die bijdrage aan het fijn wonen, zoals de buurtwerkkamers, buurtambassadeurs, buurtpastoraat of de Alexandertuin (cofinanciering).

Alexandertuin

Een mooi voorbeeld van samen met bewoners de betrokkenheid bij de buurt vergroten is de Alexandertuin in Kanaleneiland. Op initiatief van een bewoner heeft Bo-Ex samen met buurtbewoners en gemeente van een stenen plein met zwerfval, overlast een groene ontmoetingsplek gemaakt. Gemeente en Bo-Ex hebben dit samen gefinancierd vanuit leefbaarheidsbudgetten. Het is nu een aantrekkelijke, groene tuin geworden, met picknicktafels, speelgras en moestuintjes voor de buurtkinderen. Bewoners en kinderen doen samen het onderhoud. Het is een mooie plek die gebruikt wordt voor verschillende initiatieven, zoals de burendag of het spreekuur van de wijkwethouder. – fotootje-



De wijk als vindplaats

Op het niveau van de wijk gebeurt heel veel. We trekken op met onze partners en zijn aanspreekbaar en zichtbaar voor bewoners. Dat doen we met 'kleine' 'zichtbare' initiatieven, zoals de (inloop)sprekuren met collega corporaties, politie en welzijnspartners in de diverse wijken, om zo de verbinding in wijken te versterken. Maar ook met diverse (gezamenlijke) activiteiten klein en groot. Bijvoorbeeld een opleverfeest van het groot onderhoud aan de 116 woningen in de flat Hanoidreef, waar bewoners, Bo-Ex en partners samen de feestelijke afsluiting van het project organiseerden. Of het samen met bewoners, partners organiseren van tuindagen en schoonmaakdagen zoals in Sterrenwijk, Kanaleneiland, Overvecht, Hoograven.

Een ander voorbeeld is onze deelname aan Thuis in je Wijk Kanaleneiland. Dit is een samenwerking van 34 organisaties. Thuis in je wijk richt zich op mensen met een psychische kwetsbaarheid, een verleden in dakloosheid, niet-aangeboren hersenletsel of een verstandelijke beperking. Vaak onze bewoners. Net als ieder ander willen zij mee kunnen doen in onze maatschappij en zich thuis voelen in de wijk. Maar dat gaat niet altijd vanzelf en dan is er iets extra's nodig. Thuis in je Wijk zorgt voor ondersteuningsaanbod en ontmoetingsplekken die aansluiten bij de behoefte van deze Utrechters. En bouwt aan een gelijkwaardige samenwerking tussen (zorg)professionals, buurtwerkers, vrijwilligers en de betrokken inwoners. Dit netwerk in de wijk biedt ons goed houvast, afstemming en samenwerking met partners.

Social return: Samenwerken aan betere buurten

We investeren in social return en vragen onze leveranciers om hier met ons aan mee te werken. We zetten daarmee in op inclusieve buurten, waarin bewoners meetellen en mee mogen doen. We zijn ervan overtuigd dat dit bijdraagt aan het welzijn van bewoners en prettiger wonen in onze buurten. Het gaat over meer dan leerwerkplekken (voor onze bewoners). Denk ook aan leefbaarheidsinitiatieven: samenwerken aan betere buurten. Het gaat om dat onze leveranciers en aannemers een bijdrage kunnen leveren door initiatieven van en voor onze huurders te steunen. Dit kan in kennis, materiaal, denkkracht of een financiële bijdrage. Een mooi voorbeeld is onze groenpartner Agterberg, die hielp bij de aanleg van onze Alexandertuin. We hebben in 2024 samen met de andere woningcorporaties Cazas Wonen, Woonin en Portaal Samen een SROI-platform opgericht: AantotZet. Samen met onze partners in de wijk, bouwbedrijven en leveranciers gaan we aan de slag om beschikbare SROI-gelden in onze wijken en buurten in te zetten.



1.5.3. Bewoners en Bo-Ex werken samen

Huurdersbelangenorganisatie HV Bo-Ex

HV Bo-Ex vertegenwoordigt onze bewoners als onafhankelijke huurdersvereniging, opgericht in 2022. HV Bo-Ex is volwaardig gesprekspartner voor Bo-Ex, ook binnen het overleg met de gemeente over de prestatieafspraken. Met het bestuur wordt jaarlijks vijf keer overlegd. Aan de hand van een participatiekalender stellen we de onderwerpen van informatie, advies of instemming vast. HV Bo-Ex organiseerde in mei een kennismaking met Robert Straver als nieuwe bestuurder en verder een speciale bijeenkomst voor bewonerscommissies en een ALV. Hier was Bo-Ex ook aanwezig.

HV Bo-Ex heeft een aantal werkgroepen waarmee we intensief overleggen. Dit zijn de ‘thema’ werkgroepen duurzaamheid, betaalbaarheid, communicatie en een nieuwe werkgroep: klachten. Daarin worden adviesaanvragen en onderwerpen inhoudelijk besproken. Onderwerpen van gesprek waren de dienstverlening en bereikbaarheid van Bo-Ex (uitbreiding openingstijden), huurdersonderzoek, pilot ecologisch beheer tuin complex 507, het gebiedsgericht werken, samenwerkingsovereenkomst bewonerscommissies, bewonersondersteuning bij sloop en nieuwbouw, klachtenproces en natuurlijk de jaarlijkse huuraanpassing. We ontvingen een informatieverzoek en ‘ongevraagd’ advies over de afrekening servicekosten en gebiedsteams. In 2024 vroegen we advies over de volgende onderwerpen:

- Jaarlijkse huuraanpassing 2024
- Richtlijnen groen bij mutatie
- Jaarplan Bo-Ex 2025

Aan het eind van 2024 is HV Bo-Ex op zoek naar nieuwe leden voor haar bestuur en ledenraad om deze gremia in 2025 weer voltallig te maken.

Bewonerscommissies, buurtambassadeurs en actieve bewoners

De samenwerking met onze bewonerscommissies vinden we belangrijk. Maar we zien ook dat bewoners zoeken naar andere manieren om betrokken te zijn bij hun woning of woonomgeving. Denk aan onze buurtambassadeurs in de wijken Overvecht, Leidsche Rijn en Kanaleneiland. Of andere initiatieven als een buurtwerkkamer.

Onze bewonerscommissies en ambassadeurs zijn belangrijke partners in de wijk. Zij vormen een belangrijke stem namens bewoners in een complex en zijn onze gesprekspartner op complexniveau waar het gaat om leefbaarheid, onderhoud en servicekosten. Er is regelmatig contact met onze 23 bewonerscommissies, een voorjaars- en najaarsoverleg en een rondgang. We merken dat de gespreksthema's iets veranderen en meegaan met stads brede thema's als armoede en betaalbaarheid: dat vertaalt zich complexniveau in gesprekken over verduurzaming van de woning, afrekening van servicekosten. Leefbaarheidsactiviteiten verdwijnen, meer dan vroeger, naar de achtergrond.

De samenwerking met Buurtambassadeurs hebben we uitgebreid van Overvecht en Leidsche Rijn met Kanaleneiland en Hoograven. Buurtambassadeurs zijn bewoners die zich inzetten voor de buurt en de burens. Zij lopen regelmatig een rondje in de wijk en spreken met buurtbewoners, luisteren en geven klachten en wensen door aan onze mensen in de wijk. Die gaan er dan mee aan de slag. Deze vorm van samenwerken bevalt heel goed: zowel voor de bewoners als de groep buurtambassadeurs en voor Bo-Ex.

Leefbaarheidsinitiatieven komen meer en meer ook op andere manieren tot stand. Bewoners verbinden zich makkelijker op een bepaald thema of een gerichte activiteit dan voor deelname aan bewonerscommissies. Bijvoorbeeld: de groep actieve bewoners die zich inzet voor ecologisch groenbeheer in Lombok of bewoners die individueel deelnemen aan ons initiatief met de Stichting Straatboer. In 2024 startten we dit initiatief voor het vergroenen van voortuinen met een (gratis) tuin make-over door Stichting Straatboer: tegels eruit en groen erin!

Bewonerscommissies, buurtambassadeurs en andere actieve bewoners vormen een grote groep. In 2024 organiseerden we weer een bijeenkomst voor alle deze bewoners en HV Bo-Ex. Om elkaar beter te leren kennen en als dank voor hun inzet.

Al deze initiatieven en ook de hieronder genoemde ‘informele participatie’ nemen we mee in onze nog uit te werken visie op participatie.

Informele participatie

Naast inzet op meer lokale leefbaarheidsinitiatieven met sleutelfiguren en partners in de wijk, zetten we in op informele participatie. Met dit laatste komen ook bewoners in beeld die door officiële instanties moeilijk te bereiken zijn. Bijvoorbeeld met de inzet van het Buurtpastoraat met haar presentiebenadering of het meewerken aan Buurtwerkkamers.

Buurtwerkkamer: Hart voor Leidsche Rijn

Een buurtwerkkamer is een plek in de wijk, bijvoorbeeld een woning, die vrijwel volledig wordt gerund door bewoners zelf. In een buurtwerkkamer vindt niet alleen ontmoeting plaats, maar helpen buurtbewoners elkaar ook met vragen en uitdagingen op het gebied van formulieren, contact met instanties, financiën, taal, armoedebestrijding. Bo-Ex werkt met de andere Utrechtse corporaties samen in het faciliteren van buurtwerkkamers in o.a. Leidsche Rijn.

Bewonersbegeleiding bij sloop/nieuwbouw en renovatie

Bij groot onderhoud en sloop/nieuwbouw werken we sinds twee jaar met sociaal projectleiders voor onze bewonersbegeleiding. Zij zijn voor bewoners een belangrijke schakel in een tijd die toch al heel veel vraagt van bewoners. Een sociaal projectleider beseft wat de impact van een sloop/nieuwbouw en renovatieproject voor een bewoner betekent. Ze kunnen zich goed verplaatsen in de leefwereld van onze bewoners. Afhankelijk van de omvang van het project sturen ze ook eventueel ingehuurd bewonersbegeleiders aan of werken we samen met het buurtpastoraat.

Buurtpastoraat

Met zijn presentiebenadering komt het buurtpastoraat in contact met soms moeilijk bereikbare mensen. Wij werken in verschillende wijken succesvol samen met het buurtpastoraat en ook bij renovatieprojecten zoals in Kanaleneiland. Ons doel is om zoveel mogelijk bewoners bereiken. En indien nodig toeleiding te faciliteren naar eventuele ondersteuning.





1.6. Bo-Ex bouwt verder aan Utrecht: we bieden de woonoplossing voor de toekomst

We werken in de snelst groeiende stad van Nederland, met een overspannen woningmarkt. De wachttijden voor onze woningen zijn vaak lang, de doorstroming stukt en mogelijkheden voor starters zijn zeer beperkt. Om die reden willen we zoveel mogelijk meegroeien met de stad, zodat ook de sociale woningvoorraad groeit, de wachttijden afnemen, doorstroming op gang komt en starters een reële kans krijgen op een woning. We geven prioriteit aan het up-to-date houden van onze portefeuille en bouwen waar mogelijk nieuw.

Doelen jaarplan 2024: Bo-Ex bouwt verder aan Utrecht: we bieden de woonoplossing voor de toekomst	
We starten met de voorbereiding van 497 woningen.	
We starten de bouw van 159 woningen.	
We leveren 65 nieuwe woningen op.	
Acquisitie van projecten voor nieuwe woningen (342 woningen) (prognose).	
We implementeren assetmanagement als onderdeel van onze bedrijfsvoering.	
We ronden haalbaarheidsonderzoeken af voor drie projecten: totaal 337 woningen.	
Implementatie verbeterde MJOP	
Legenda: gehaald , loopt , niet gehaald	

1.6.1. De omvang en samenstelling van onze woningvoorraad is gewijzigd

De omvang van de woningvoorraad is in 2024 gewijzigd. Ultimo 2024 beschikte Bo-Ex over 8.938 wooneenheden. Bij het gebouw aan de Hanoidreef zijn tijdens het grootschalig onderhoud in de plint vier extra woningen gerealiseerd, door de acht bestaande portiekwoningen om te bouwen naar 12 woon/werkwoningen. In Rijnvliet zijn in totaal 61 sociale huurwoningen toegevoegd door nieuwbouw: 35 eengezinswoningen en 26 appartementen.

Verder heeft er in 2024 één (niet-daeb) woning verkoop plaatsgevonden. Eén woning uit het segment niet-daeb is overgeheveld naar het daeb segment van Bo-Ex. Eén bedrijfsruimte is omgebouwd tot een daeb woning en er zijn twee parkeervoorzieningen omgebouwd tot een berging. Het totaal aan verhuureenheden is 9.830.

Type verhuureenheden 2024	daeb		Niet daeb		Totaal	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Zelfstandige huurwoningen	7.837	7.904	225	223	8.062	8.127
Onzelfstandige huurwoningen	646	646	0	0	646	646
Intramurale zorg	165	165	0	0	165	165
Totaal aantal woningen	8.648	8.715	225	223	8.873	8.938
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0	172	173	172	173
Maatschappelijk vastgoed	80	80	0	0	80	80
Parkeervoorzieningen	0	0	641	639	641	639
Totaal overig	80	80	813	812	893	892
Totaal eenheden	8.728	8.795	1.038	1.035	9.766	9.830

1.6.2. Aantal nieuwe woningen in voorbereiding

We hebben meer nieuwe woningen in voorbereiding: 538 nieuwe woningen, maar geen start bouw in 2024

We hebben verschillende herontwikkelingslocaties (sloop/nieuwbouw) in onze portefeuille: de Ivoordreef, Reitdiepstraat, Queridostraat en de Weltevredenstraat. In 2024 stond de start bouw van de Ivoordreef gepland, de woningen zijn in 2022 gesloopt, maar de start bouw van 159 woningen is al twee jaar vertraagd door beroepsprocedures op het vastgestelde bestemmingsplan. We verwachten begin 2025 duidelijkheid zodat we medio 2025 het realisatiebesluit kunnen nemen en in 2026 starten met bouwen. Ons project Reitdiepstraat is ook uitgesteld. Het traject rondom omgevingsoverleg en omgevingstafel duurt langer dan verwacht. We verwachten eind 2025, uiterlijk 2026 te starten met de sloop. Voor ons project Weltevredenstraat is in 2024 draagvlak behaald. We willen hier 25 woningen slopen en 34 terugbouwen. Afhankelijk van het tempo van diverse (ruimtelijke en gemeentelijke) procedures kunnen we in 2025 'meters' maken.

In Leidsche Rijn, Terwijde kavel E, zijn 80 nieuwbouwwoningen in voorbereiding. De bouw van de 57 woningen project Rijnvliet fase 5 start 1^e kwartaal 2025. Eind 2023 startte de bouw van 49 woningen Legends E5 Leidsche Rijn Centrum, de oplevering verwachten we begin 2026.

We zijn in gesprek over het afnemen van 206 sociale huurwoningen op de grote inbreidingslocatie Merwedekanaalzone eerste fase. Een andere locatie waar de gesprekken in 2025 tot concretere afspraken leiden, is het Beurskwartier, daar gaat het nu om circa 150 woningen.

Nieuwbouwprojecten 2024	Aantal woningen
Acquisitiefase	
Merwedekanaalzone*	206
Beurskwartier	150
Marco Pololaan	75
Totaal acquisitie	431
In voorbereiding	
Terwijde kavel E	80
Rijnvliet fase 5 Oost*	57
Reitdiepstraat*	160
Queridostraat	48
Weltevredenstraat	34
Ivoordreef*	159
Totaal voorbereiding	538
In uitvoering	
Legends E5 Leidsche Rijn Centrum*	49
Opgeleverd	
Hanoidreef	4
Rijnvliet fase 3*	62
Totaal opgeleverd	66

*Tabel overzicht nieuwbouwportefeuille 2024 (*opgave Woondeal 2021 "hard")*



Voor onze bijdrage aan de nationale prestatieafspraken gaan we uit van onze opgave voor de Woondeal uit 2021. Deze bestaat uit 685 woningen, “hard”, te realiseren voor 2026 en 200 zacht. We hebben de ruimte om de opgave te realiseren, alleen zal dit niet voor 2026 zijn, gezien alle hierboven genoemde vertragingen. Overigens wordt er anno 2025 gewerkt aan een update van de Woondeal.

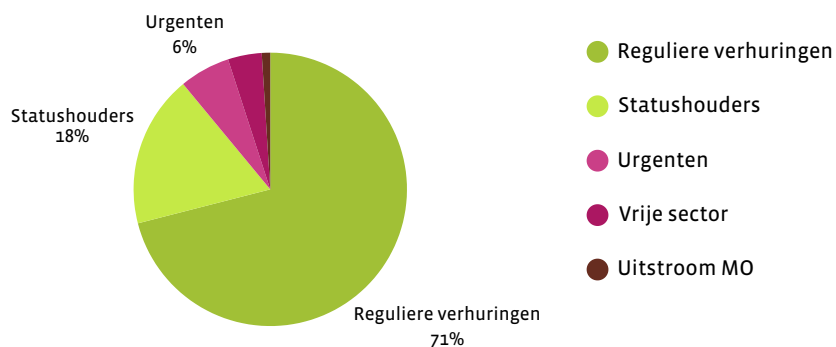
Assetmanagement is een integraal onderdeel van Bo-Ex

Dit jaar hebben we ons assetmanagement binnen Bo-Ex verder ingericht en instrumentarium ontwikkeld voor betere besluitvorming en sturing. Per 1-1-2025 is een assetmanager gestart. Ondertussen is eind 2024 ook een start gemaakt met het vernieuwen van onze portefeuillestrategie. We verwachten met assetmanagement betere beslissingen te kunnen nemen over het beheer en uitbreiding van onze woningvoorraad.

1.6.3. Verhuringen in 2024

In 2024 zijn er 913 woningen beschikbaar gekomen, in 2023 waren dit er 775. Het zijn 596 zelfstandige woningen (2023: 423) en 317 onzelfstandige eenheden (2023: 352). De onzelfstandige eenheden zijn bijna allemaal in beheer bij SSH en worden door hen toegewezen. Van de zelfstandige woningen hebben we er 420 regulier toegewezen (2023: 341, 2022: 301). Dit is ruim 70% van de toewijzingen. Verder zijn er:

- 116 woningen toegewezen aan statushouders of uittreders uit de maatschappelijke opvang (2023: 31);
- 38 woningen aan ‘urgenten’ via WoningNet (2023: 30); en
- 22 woningen verhuurd in de vrije sector (2023: 21).
- We hebben 26 eenheden gebruikt voor logeer- of projectwoningen (2023: 51).



We wijzen 99,5% van onze woningen toe aan de doelgroep (norm: > 92,5%)

Wij moeten volgens de wet tenminste 92,5% van onze vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen beneden een bepaalde grens, de primaire doelgroepen. Die grenzen zijn in 2024: eenpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 47.699 en meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 52.671. We hebben in theorie dus 7,5% vrije toewijzingsruimte. Wij maken tot nu toe beperkt gebruik van de 7,5% vrije toewijzingsruimte. We geven prioriteit aan het huisvesten van de doelgroep van beleid, de lage inkomens. Wij wijzen 99,5% van alle vrij gekomen woonruimten toe aan de doelgroep.

We wijzen 99,1% van onze woningen passend toe (norm: > 95%)

We hebben 99,1% van onze woningen passend toegewezen. Passend toewijzen betekent dat woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen in aanmerking komen voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. Hierdoor krijgen woningzoekenden met een laag inkomen alleen nog een woning toegewezen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Minstens 95% van de woningen die worden toegewezen aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet een passende huurprijs hebben. Wij realiseerden in 2023 99,3%.

Tenminste 70% van de verhuringen in Utrecht is onder de 2^e aftoppingsgrens

In Utrecht zijn met de gemeente aanvullende afspraken gemaakt over de slaagkans van de doelgroep. We verhuurden 70% van de vrijkomende woningen onder de 2^e aftoppingsgrens. Dit is conform de afspraak met de gemeente, minimaal 70%.

Leefbaarheidsproblematiek neemt toe

We zien een toename van leefbaarheidsproblematiek bij een deel van onze huurders. Niet alleen in aantallen maar ook in de zwaarte van dossiers. Er is vaak sprake van gecombineerde problematiek op het gebied van psychiatrie, verslaving en geldproblemen. Daarnaast is er niet altijd (direct) hulp beschikbaar. Maar er is ook een duidelijke toename van ondermijning en polarisatie in de stad. We merken dat dit vaker speelt in onze woningen, er is toename in de wijken Kanaleneiland Zuid, Leidsche Rijn en Overvecht. Daarom zoeken we nog meer de samenwerking met onze partners in de wijken. Dit werpt ook vruchten af: we vinden elkaar makkelijker en kunnen samen acteren met de partners in zorg en politie.

Zo kunnen we mensen sneller toe leiden naar zorg of wat ze nodig hebben. Met onze collega's doen wij veel aan deskundigheidsbevordering, in het herkennen en ook acteren. En niet in het minst, onze inzet op het je thuis voelen in je huis en wijk is ook belangrijk in onze 'strijd' tegen ondermijning, woonfraude en criminaliteit.

Woonfraude bestrijden we actief

In 2024 hebben we 63 meldingen van woonfraude in onderzoek genomen. Dit is een flinke toename ten opzichte van 2023 toen er 26 meldingen waren. Gelukkig is ons team woonfraude in 2024 weer op volle sterkte. De 63 meldingen hebben allemaal geleid tot een vervolgonderzoek. De meeste meldingen, zijn na kort onderzoek, gesloten met de conclusie dat er geen sprake is van woonfraude. Daarnaast zijn er drie meldingen die hebben geleid tot een vrijwillige opzegging, drie die hebben geleid tot een gedragsaanwijzing en in zes meldingen is het gekomen tot een juridische procedure. De meldingen zijn binnengekomen vanuit huurders, vanuit collega's en vanuit netwerkpartners.

Utrecht breed is er een stijging zichtbaar. Vanuit de gemeente horen we dat de meldingsbereidheid groter wordt nu ook steeds meer mensen de krapte op de woningmarkt raakt. Bij het onderzoeken van de meldingen gaat het om onderhuur, uitblijven van bewoning, fraude bij het verkrijgen van de woning, te veel inschrijvingen op een adres en in enkele gevallen ondermijning. We bestrijden woonfraude actief. Signalen pakken we snel op en dat doen we samen met onze netwerkpartners zoals gemeente en corporaties. Het gaat per slot van rekening om een eerlijke verdeling van de schaarse woonruimte en de leefbaarheid. We zijn hier heel scherp op en zo nodig starten we een juridische procedure om de woonfraude te beëindigen. Inzet op het bestrijden van woonfraude blijft voor Bo-Ex een belangrijk item. In 2025 zetten we in op verdere doorontwikkeling.



1.6.4. Huren

Streefhuurbeleid

Met ons streefhuurbeleid streven we meerdere doelen na, die in potentie op gespannen voet met elkaar staan. Enerzijds moet het streefhuurbeleid zorgen voor voldoende huurinkomsten om onze investeringsambities waar te kunnen maken. Anderzijds willen we voldoende betaalbare woningen waarmee we, naast de regulier woningzoekenden, het groeiende aantal aandachtsgroepen kunnen huisvesten. Daarnaast willen we met ons streefhuurbeleid bijdragen aan een gemengde stad, door in onze complexen woningen aan te bieden met verschillende huurprijsklassen en zo eenzijdig geprijsde complexen te voorkomen.

In 2024 hebben we onze streefhuren, in financiële zin, geoptimaliseerd. Waar mogelijk zijn de streefhuren op de betreffende aftoppingsgrens of op de liberalisatiegrens gezet. De verdeling van de streefhuren over de verschillende categorieën is daarbij niet gewijzigd. In 2025 gaan we ons (streef)huurbeleid, als onderdeel van de nieuwe ondernemingskoers en portefeuillestrategie, opnieuw tegen het licht houden.

Jaarlijkse huuraanpassing

In het voorjaar van 2024 werden de definitieve parameters voor de huuraanpassing per 1 juli 2024 bekend. De maximaal toegestane huurstijging per zelfstandige sociale huurwoning is daarin gelijkgesteld aan de gemiddelde CAO-loonontwikkeling over 2023, die 5,8% bedroeg. Voor woningen met een huurprijs onder de € 300,- gold een huurverhoging van € 25,-. Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging gold dezelfde systematiek als in 2023, met een maximum verhogingsbedrag voor hoge middeninkomens (€ 50,-) en een maximum verhogingsbedrag voor hoge inkomens (€ 100,-). Na de huurverlaging van 2023, waarbij we voor ruim 2.000 huishoudens een huurverlaging hebben doorgevoerd, konden bewoners waarvan het inkomen later is afgenomen tot 120% van het minimuminkomen in 2024 zelf nog een huurverlaging aanvragen.

Samengevat golden voor 2024 de volgende huuraanpassingen:

- De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen bedroeg 5,8% op woningniveau;
- De maximaal toegestane huursomverhoging voor woningcorporaties bedroeg 5,3%.
- Na het adviestraject met HV Bo-Ex hebben wij de huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2024 vastgesteld op 5,3%;
- Voor woningen met een energielabel E, F of G, waarvan in 2024 duidelijk was dat die voorlopig nog niet in een verduurzamingsprogramma zitten, hebben wij een lagere huurverhoging vastgesteld, namelijk 4,0%.
- Voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen werd onderscheid gemaakt tussen hoge middeninkomens en hoge inkomens. Deze kregen een huurverhoging in de vorm van een vast bedrag van respectievelijk 50 of 100 euro;
- Voor woningen met een geliberaliseerd contract was de jaarlijkse huuraanpassing gemaximaliseerd op de laagste van inflatie of CAO-loonontwikkeling + 1%. In 2024 betekende dat inflatie (4,5%) + 1%, dus 5,5%;
- Bedrijfsruimten conform contractafspraken.

Huuraanpassing per 1 juli 2024	aantal	%
daeb-woningen: hh < € 52.753 huidige huur < € 879,66	6.313	5,3
daeb-woningen: hh < € 52.753 huidige huur > € 879,66	68	0,0
daeb-woningen; huur < € 300	2	€ 25 of inkomensafhankelijk
daeb-woningen: hh > € 52.753 (inkomensafhankelijk)	733	vast bedrag, afhankelijk inkomen & huur
Onzelfstandige eenheden	131	5,3
Niet-daeb-woningen (vrije sector)	208	5,5
Bergingen en parkeerplekken	734	5,5
Huurverlaging: hh < 120% van sociaal minimum	10	Verlaging naar € 575,03

Meer bezwaren tegen de huuraanpassing 2024 ontvangen

We hebben totaal 180 bezwaren ontvangen over de huuraanpassing per 1 juli 2024. De reden van bezwaar is divers: denk o.a. aan wijziging huishoudenssamenstelling (7), wijziging inkomen (53), i.v.m. zorg (18), aanvraag huurverlaging (38), onderhoud (17) en overig (35).

Van de 180 zijn er 74 toegekend (59 bezwaren definitief toegekend en vijftien bezwaren voorlopig toegekend), er zijn 79 bezwaren afgewezen. Dertien bezwaren zijn afgehandeld omdat het algemene vraag betrof of de huurder geen gegevens meer heeft aangeleverd. Veertien bezwaren liepen al bij de huurcommissie of zijn doorgestuurd naar de huurcommissie.

1.6.5. Huurbetaling

Betalingsachterstanden 2024 hoger dan in 2023

Utrecht is een stad met veel armoede, dat zien we ook terug in de betalingsachterstanden. De betalingsachterstanden lopen iets op. De totale huurachterstand voor 'zittende huurders' van een Bo-Ex-woning kwam eind 2024 uit op 1,04%, een stijging vergeleken met 2023. Toen was de huurachterstand voor 'zittende huurders' 0,8%. De achterstand van de 'vertrokken huurders' was eind 2024 0,39% en ook dat is een stijging ten opzichte van 2023 (0,26%).

We vinden dat we een bijdrage moeten leveren aan het bestrijden van armoede. We willen mensen met financiële zorgen snel in beeld krijgen en voorkomen dat mensen hun huis kwijtraken door armoede: de huurders die wel huur willen betalen, maar niet kunnen. Met onze netwerkpartners proberen we die meer toe te leiden naar passende hulp, o.a. door de inzet van vroeg signalering en maatwerk.

We proberen ontruiming te voorkomen

Ontruimen draagt niet bij aan het bereiken van een meer stabiele situatie voor de bewoner. De schulden van de huurder worden groter en ons doel: het innen van de huur raakt verder weg. Daarom proberen we om ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. Het aantal aanzeggingen in 2024 is daardoor lager omdat we met ons netwerk veel investeren in het voorkomen aan de 'voorkant' en toe leiden naar oplossingen met partijen als schuldhelpverlening of het sociaal wijkteam. We hebben 14 ontruiming aangezegd wegens huurschuld, daarvan hebben we er 13 kunnen annuleren. De meeste aangezegde ontruiming zijn geannuleerd, omdat er een regeling is overeengekomen of de huurachterstand volledig is afbetaald.

Soms rest in kwesties als overlast, woonfraude of hennep alleen ontruiming van de woning. Bij drie woningen hebben de bewoners voor de ontruiming de sleutels 'vrijwillig' ingeleverd. Bij twee van deze drie woningen was naast huurschuld ook sprake van overlast en woonfraude. Ondanks toenemende problematiek in buurten en wijken hebben we dit jaar geen ontruiming gehad o.b.v. overlast, hennep of woonfraude.

Ontruiming	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Aangezegd i.v.m. huurschuld	14	29	18	15	24	33	33
- waarvan geannuleerd	13	26	13	13	18	28	23
- waarvan doorgang	1	3	5	2	6	5	10
Ontruiming overlast	0	2	3	2	1	0	2
Ontruiming hennep	0	0	0	0	0	1	0
Ontruiming woonfraude	0	2	0	0	0	0	0
Totaal ontruiming	1	7	8	4	7	6	12

1.7 We verduurzamen onze woningvoorraad

In ons duurzaamheidsbeleid streven we naar een duurzame woningvoorraad. Dat betekent duurzaam onderhouden en bouwen. Centraal hierin staat het toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Dit betekent onder andere het beter isoleren en aardgasvrij maken van onze woningen.

Doelen 2024: We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille

We brengen 39 van onze resterende 375 EFG-gelabelde woningen naar tenminste energielabel A in verschillende renovatieprojecten.

We isoleren ruim 200 woningen 'toekomstklaar'.

We halen ruim 200 woningen van het aardgas af.

We plaatsen bij zo'n 70 woningen hybride warmtepompen.

We leveren een vernieuwd duurzaamheidsbeleid op, bestaande uit een visie en een strategie op de thema's energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit.

We ronden het programmeren van onze duurzaamheidsmaatregelen af en leveren een vernieuwde duurzaamheidsbegroting op. Hiermee zijn voor alle complexen scenario's berekend, passend binnen gestelde kaders.

We ronden een pilot rond hittestress af en voeren een inventarisatie uit waar de problemen rond hittestress in onze complexen het meest urgent zijn.

Legenda: **gehaald**, **loopt**, **niet gehaald**

1.7.1. We besteden veel aan onderhoud

Planmatig onderhoud

In 2024 hebben we bij totaal 3.539 woningen in diverse complexen verschillende vormen van planmatig onderhoud uitgevoerd. Ons planmatig onderhoud is erop gericht om kwaliteitsachterstanden te voorkomen. Dit kan variëren van een onderhoudsbeurt aan de mechanische ventilatie tot het vervangen van keukens, badkamers en toiletten, buitenschilderwerk of een combinatie hiervan. We hebben 8,7 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud aan onze woningen bestaat uit mutatie- en serviceonderhoud. Dit is onderhoud dat we uitvoeren als er een woning leegkomt door verhuizing of als er een reparatieverzoek is van een huurder. We hebben dit jaar in 528 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd voor een bedrag van gemiddeld € 6.396,-. We kregen in 2024 ruim 10.000 reparatieverzoeken. De gemiddelde kosten per verzoek bedroegen € 300,-.

Onze opgave voor ons mutatie- en service onderhoud in 2024 is meer grip (sturing en coaching) zowel op het proces als op de uitgaven. In het najaar 2024 hebben we daarvoor o.a. een samenwerkingsovereenkomst getekend met onze twee vaste partners voor het mutatie- en serviceonderhoud. Doel van deze samenwerking is het zekerstellen van de geleverde kwaliteit voor de huurder, aannemer en voor ons. Dit doen we met prijsafspraken, optimaliseren van processen en het verkorten van doorlooptijden zodat leegstandstijd zo klein mogelijk wordt en huurderstevredenheid hoger.

1.7.2. Duurzaamheidsbeleid

We hanteren de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035 als uitgangspunt bij ons duurzaamheidsbeleid. Deze nieuwe NPA zijn recent gepubliceerd. In de NPA staat onder andere dat we 'de Standaard' als uitgangspunt nemen voor toekomstklaar isoleren, het aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt en per wanneer en de snelheid van het uitfasen van de laatste EFG-labels.

In 2024 hebben we ons duurzaamheidsbeleid verder uitgewerkt en bijgesteld op basis van deze nieuwe NPA. Voor de vier onderstaande thema's hebben we strategieën opgesteld in samenwerking met interne klankbordgroepen met collega's en in samenspraak met de werkgroep duurzaamheid van de huurdersvereniging:

1. Energietransitie
2. Circulariteit
3. Klimaatadaptatie
4. Duurzame mobiliteit

Ook is er in de zomer van 2024 een duurzaamheidspanel van huurders opgericht, die bevraagd is op de bovenstaande vier thema's. Deze input is ook verwerkt in de strategieën.

Daarnaast zijn er in 2024 financiële doorrekeningen uitgevoerd om de haalbaarheid van de ambities uit de eerder opgestelde Routekaart te bepalen. Op basis van de uitgewerkte strategieën en financiële doorrekeningen willen we in 2025 het duurzaamheidsbeleid vaststellen en de hieruit volgende duurzaamheidsinvesteringen meenemen in de Meerjarenbegroting (MJB).

1.7.3. Energietransitie: Bo-Ex woningvoorraad heeft gemiddeld label A

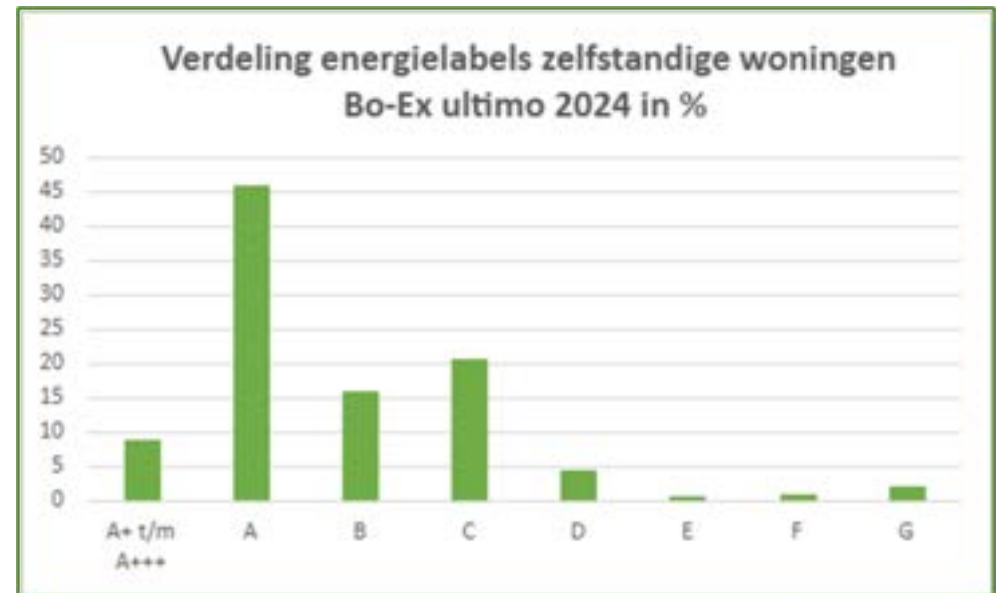
Door de gewijzigde NPA heeft Bo-Ex ook zijn uitgangspunten gewijzigd in de duurzaamheidsprojecten in 2024. De twee belangrijkste gewijzigde uitgangspunten zijn:

- Vervallen van de prestatieafspraken om hybride warmtepompen toe te passen bij ketelvervanging. Het plan om bij 70 eengezinswoningen hybride warmtepompen toe te passen, is mede vanwege het vervallen van deze eis, niet doorgegaan. Andere overwegingen waren financiële en technische uitdagingen.

- De uitdagingen rondom netcongestie en de betaalbaarheid van warmtenetten hebben ertoe geleid dat Bo-Ex tijdelijk bij diverse projecten geen woningen met Cv-ketels van het aardgas af haalt. Dit heeft geresulteerd in projectbesluiten waarbij Cv-ketels bij renovatieprojecten worden behouden (bijvoorbeeld Sterrenwijk en Brederoflats). Dit is in lijn met de NPA en de lijn van de gemeente Utrecht (Transitievisie Warmte).

Bo-Ex heeft in 2024 onderstaande doelen gehaald:

- 237 woningen zijn toekomstklaar geïsoleerd (zie tabel). Het grootste deel van onderstaande woningen heeft bij de aanpak minstens label A+ behaald. Mede hierdoor heeft de woningvoorraad van Bo-Ex nu gemiddeld label A. Een mooi resultaat waar vooral onze huurders voordeel van hebben.



- 213 woningen zijn aardgasvrij gemaakt bij renovatie. Dit gaat om de complexen Hanoidreef, Columbuslaan en Magelhaenlaan (Cremerstraat is hybride toegepast). Deze complexen waren al aangesloten op stadsverwarming (blokverwarming), maar kookten nog op aardgas. Bij de renovatie is de overstap gemaakt naar elektrisch koken en zijn individuele stadsverwarmingsaansluitingen gerealiseerd.
- In totaal zijn er 77 EFG-labels verduurzaamd in 2024. Dit zowel tijdens renovaties (43) als tijdens planmatig onderhoud (34). Bo-Ex heeft nu nog 317 woningen met een EFG-label.

Complex	Project/complex	Aantal woningen
410	Hanoidreef	116
406	Columbuslaan 1	48
406	Magelhaenlaan 2	48
512	Cremerstraat	15
	Diverse woningen	10
	Totaal aantal woningen	237

Tabel: groot onderhoud in 2024

1.7.4. Circulariteit

Bij Bo-Ex geven we bij het bouwen van onze woningen steeds meer aandacht aan het verlagen van de CO₂-uitstoot en milieubelasting van de materialen die worden gebruikt. Bij diverse projecten hebben we in 2024 hier verdere ervaring mee opgedaan. Zie hieronder twee voorbeelden:

Bij de Ivoordreef is eerder het oude woongebouw gesloopt vanuit een circulaire gedachte. In de planvorming voor de nieuwbouw worden “oude” elementen hergebruikt, zoals gevelplaten, balkonhekken, storkokerkleppen, stoeptegels en zelfs bomen die voor het plan gekapt moeten worden. In 2024 is onder andere gewerkt aan het hergebruik van de gevelplaten, door een productieproces op locatie te organiseren.

Bij het project Magelhaenlaan is een samenwerking met ‘Gebruikte Bouwmaterialen.nl’ geweest, waarin her te gebruiken materialen uit het renovatieproject een nieuw leven krijgen via deze bouwmaterialenmarktplaats.

1.7.5. Klimaatadaptatie

In 2024 hebben we veel aandacht besteed aan hittestress en biodiversiteit.

Hittestress

Bewoners melden steeds vaker klachten over hittestress. Zowel vanuit individuele bewoners, als vanuit onze huurdersvereniging ontvangen we hier elk jaar meer meldingen van. Daarom hebben we het ook als belangrijk aandachtspunt in ons duurzaamheidsbeleid opgenomen.

Om meer te leren over wat te doen met hittestress is Bo-Ex in 2024 lid geworden van de ‘Hittegroep’ van de Groene Huisvesters. In deze groep delen woningcorporaties kennis over het tegengaan van hittestress. Daarnaast hebben we in 2024 voorbereidingen getroffen voor de hittestresspilot in het Joke Smitplein, die in 2025 nu voor uitvoering in de planning staat. Hier willen we testen of complexgewijs zonwering aanbieden aan huurders haalbaar is en of dit het gewenste resultaat geeft.

Biodiversiteit en groen

In 2024 hebben we samen met de overige corporaties in de gemeente Utrecht het Soortenmanagementplan (SMP) vastgesteld. Het SMP gaat ons helpen om sneller de juiste maatregelen te kunnen treffen om de biodiversiteit in onze vastgoedprojecten te borgen en vertragingen door ecologische onderzoeken te voorkomen.

Daarnaast zijn we diverse initiatieven rondom vergroening gestart. Daarbij we buurtinitiatieven. We zijn samenwerkingen aangegaan om verdere vergroening te bereiken:

- Met de Stichting Struikroven hebben we het Roverspact ondertekend, om ervoor te zorgen dat we bij sloop-nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk bestaand groen een nieuwe bestemming geven.
- Met de Stichting Straatboer hebben we de afspraak gemaakt dat zij 25 huurders een gratis voortuin make-over mogen geven. Tegels eruit en groen erin! Door deze opdracht kon de Stichting van start in Utrecht en hebben ze ook een tuin met een groenbank kunnen openen in Utrecht.

- Samen met de Groengroep van complex 507 (Lombok) is een pilot opgestart om te onderzoeken hoe we ecologisch groenbeheer in onze complexen verder vorm kunnen geven.

1.7.6. Duurzame mobiliteit

We hebben in 2024 onderzoek gedaan naar de CO₂-uitstoot van onze eigen vervoersbewegingen. Dit vanwege de rapportageverplichting werkgebonden personenmobiliteit. Daarnaast hebben we elektrische bussen aangeschaft voor onze vakmannen, de levering staat voor 2025. Dit ook met het oog op de invoering van de Zero-Emissiezone in en rond het centrum van Utrecht.

1.7.7. Onze bijdrage aan Sustainable Development Goals

In 2015 hebben 195 landen, waaronder Nederland, zich verbonden aan de Sustainable Development Goals (Duurzame Ontwikkelingsdoelen of SDG's) van de VN. Ze bestaan uit 17 doelstellingen met 169 subdoelen, die in 2030 gerealiseerd moeten zijn. De lidstaten moeten ervoor zorgen dat deze doelstellingen worden vertaald in nationaal beleid. Ondanks dat Bo-Ex de bijdrage aan de SDG's nog niet hoeft te rapporteren, vertellen we wel graag op welke wijze wij een positieve impact hebben op de maatschappij en op welke SDG's wij inzetten. In ons streven om onze maatschappelijke impact steeds te vergroten richten we ons vooral op onderstaande vijf doelen.



Doel 1 – Geen armoede

Met de verhuur van betaalbare woningen beperken we de woonlasten voor onze bewoners en helpen we mee in de armoedebestrijding.



Doel 5 – Gendergelijkheid

Wij maken in ons personeelsbeleid geen onderscheid tussen mensen en we geven iedereen dezelfde, gelijke kansen.



Doel 7 – Betaalbare en duurzame energie

Met de verbetering van onze woningen en het informeren van onze bewoners dragen wij bij aan het beperken van de energievraag, het vergroten van de energie-efficiëntie en daarmee ook aan betaalbaarheid. Door het plaatsen van zonnepanelen dragen we bij aan het vergroten van het aandeel hernieuwbare energie.



Doel 11 – Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen

Het bieden van adequate, veilige en betaalbare huisvesting is de kern van ons handelen. Wij richten ons in Utrecht op duurzame stadsontwikkeling met een actieve participatie van bewoners. Daarbij werken we gebiedsgericht.



Doel 13 – Aanpak van de klimaatcrisis

Door onze woningen energie- en CO₂ neutraal te maken en maatregelen te nemen voor klimaatadaptatie, leveren we een bijdrage aan het voorkomen van verder klimaatverandering en de gevolgen ervan.

1.8 We versterken onze organisatie

Binnen Bo-Ex werken we aan veel zaken zodat we als organisatie slim, flexibel en wendbaar kunnen werken. In 2023 hebben we met elkaar ‘Duidelijk Doen’ als adagium omarmd en onze ‘Visie op Bo-Ex in 2030’ geformuleerd. Dit was voor 2024 ons richtsnoer, onze opgave en handvat voor ons werk. Dat vraagt om een organisatie die hier goed op toegerust is. We werken aan een klantgerichte organisatie. Dit jaar hebben we verder gewerkt aan het aanpassen van de organisatie-inrichting bij de opgave zoals we die zien. Zo kunnen we onze processen en onze middelen maximaal inzetten om klantgericht werken optimaal te ondersteunen. Ondersteuning vanuit I&A biedt daarin veel kansen. We zorgen dat ons HR-instrumentarium ons optimaal ondersteunt.

1.8.1. Ontwikkeling organisatie: Duidelijk doen

Organisatie-inrichting

In 2024 hebben we verdere stappen gezet in de versterking van de organisatie. Met de afronding van de “houtskoolschetsen” voor Wonen en Bedrijfsvoering is gewerkt aan een inrichting die passend is bij de opgaven die we zien en zijn een aantal organisatieveranderingen doorgevoerd. In 2024 zijn alle interim-posities in bestuur en MT voor vast ingevuld. Dit najaar is er gewerkt aan de houtskoolschetsen Vastgoed en ‘de Staven’. Simultaan is gewerkt aan de integratie tot een Houtskoolschets Plus. Zodat we op diverse punten de samenhang tussen de afdelingen/werkzaamheden kunnen verbeteren. Ook door vanuit een brede organisatieontwikkeling te doen en denken, kunnen we meer vanuit gelijke principes en doelen de keuzes maken en onderbouwen, zoals span of control, leiderschapsprincipes, sturing van de organisatie, klantprocessen centraal, etc. Het doel is om per 1 juli 2025 voor heel Bo-Ex een samenhangende organisatieverandering te implementeren.

Programma Duidelijk Doen verloopt volgens planning

In ons programma Duidelijk Doen hebben we diverse organisatieontwikkelingsprojecten ondergebracht. Projecten rond visievorming (stip op de horizon en de roadmap daar naartoe), digitalisering (driver voor ontwikkeling klantbediening), samenwerking (verantwoordelijkheid geven en nemen) en procesverbetering (bewoner centraal). De doelstelling is dat we onze maatschappelijke opgave beter en met een hogere bewonerstevredenheid kunnen invullen. En dat we die verbetering kunnen realiseren terwijl ‘de winkel open’ is.

Doelen 2024: We versterken onze organisatie	
Start en inwerken nieuwe directeur-bestuurder en managers Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering.	
Opstellen ondernemingskoers met visie Bo-Ex in 2030 als richtsnoer.	
Opstarten van de maatschappelijke visitatie.	
Houtskoolschets Vastgoed opstellen en implementeren.	
Opstellen visie op digitalisering en uitrol Microsoft 365.	
Opstellen strategisch personeelsplan.	
Introductie interne Bo-Ex Academy.	
Update van onze privacy en datasecurity.	
Uitwerken duurzaamheidsbeleid voor de organisatie: van bussen tot duurzame inzet van collega's	

Legenda: **gehaald**, **loopt**, **niet gehaald**

Opgave in digitalisering

Een belangrijke driver voor de ontwikkeling in onze klantbediening is digitalisering. We zien een toenemend belang van data en de inzet daarvan in de processen waarmee we onze bewoners ondersteunen bij het betrekken en verlaten van huurwoningen en in het onderhouden van onze woningen. Daarvoor is het noodzakelijk dat we onze medewerkers digitaal fit en onze applicaties en technische infrastructuur up to standard brengen en houden. De hiervoor benodigde ontwikkeling vullen we projectmatig in.

Visie Bo-Ex in 2030

1. De huurder centraal

De zittende huurder is voor Bo-Ex het belangrijkste. Dat betekent dat we betaalbaarheid en de kwaliteit van het vastgoed (wooncomfort en duurzaamheid) de hoogste prioriteit geven. We staan dicht op de bewoner en denken mee. Bo-Ex is zichtbaar in de wijk en houdt altijd de menselijke maat voor ogen. We zijn betrokken en behulpzaam.

2. We bouwen aan Utrecht

Wij zijn een echte Utrechtse woningcorporatie. Het is niet de agenda van Bo-Ex die centraal staat. We volgen naar vermogen de agenda die de stad Utrecht voor de volkshuisvesting uitzet. We verduurzamen onze portefeuille. We kijken waar in de stad de behoefte ligt, bijvoorbeeld de groei van eenpersoonshuishoudens, zowel bij jong als oud en spelen daar flexibel op in.

3. We verbinden in de buurt

Bo-Ex is een echte netwerkorganisatie, we zoeken altijd de samenwerking op, in buurten met onze stakeholders en de andere woningcorporaties. Samen krijg je meer voor elkaar. Dagelijks is de samenwerking terug te zien, er wordt kennis gedeeld en initiatief genomen. Onze signaleringsrol nemen we bloedserius. We zien veel in buurten en kunnen de bewoner zelf of onze netwerkpartners op een verantwoorde manier wijzen op de mogelijke wegen.

We zien het niet als onze kerntaak om overal te sturen op ‘hechte gemeenschappen’ en ‘woongeluk’. Onze rol als eigenaar van het vastgoed zetten we in voor de maatschappij, voor de volkshuisvesting en we signaleren via onze netwerken, maar wij vinden dat mensen zelf verantwoordelijk zijn voor hun buurt of woongeluk.

4. Bo-Ex is Utrechtwijs

Eigenwijs? Nee, Utrechtwijs. We zijn niet de grootste, maar zeker niet de kleinste. Met de kracht van korte lijnen en veel kennis van de stad kunnen we soms voor de buurt het verschil maken. We zijn bereikbaar en aanspreekbaar voor onze stakeholders. Daarbij tonen wij durf om een speciale volkshuisvestelijke opgaven ‘gewoon’ op te pakken. Wij willen nu en in de toekomst een stadscorporatie blijven, herkenbaar onder bewoners en voor de gemeente om wat er juist wel kan, omdat het met Bo-Ex is.

5. We zijn een sterke organisatie, een goede dienstverlener

Waarom moeilijk doen als het samen kan? Het is onze droom dat de bewoners en medewerkers Bo-Ex als een betrokken organisatie ervaren. Bewoners omdat we hun vragen goed en tijdig oppakken en helder communiceren. Medewerkers omdat ze zich thuis bij Bo-Ex voelen en worden uitgedaagd steeds het beste voor de bewoners en de buurt te doen. Als het nodig is, kan er ook buiten de lijnen gekleurd worden. Dat zorgt soms voor verrassende oplossingen.

Eind september 2023 is Dynamics Empire 22 live gegaan: een nieuwe versie van ons primaire IT-systeem. In 2024 hebben we verder gewerkt aan de route naar de Cloud. De implementatie van MS365 (digitale werkplekken) is vergevorderd en collega's worden getraind. We zijn bezig met het optimaliseren van ons datamanagement. We hebben in 2024 diverse stappen gezet. Er is een mooie set Power BI dashboards in beheer genomen met sturingsinformatie, de implementatie van Vastware loopt, onze nieuwe tool voor plannen en begroten van ons (meerjaren)onderhoud. Zodat we voorspelbaarder kunnen sturen en dit ook in kunnen zetten bij ons assetmanagement. We hebben een eerste concept van onze visie op digitalisering besproken en werken deze in 2025 verder uit in lijn met ons nieuwe ondernemingsplan.

1.8.2. Ontwikkelingen in personeelsbestand

In 2024 traden 21 nieuwe medewerkers in dienst, waaronder vijf stagiairs. Vijftien medewerkers (incl. vier stagiairs) hebben de organisatie verlaten. Sommige vacatures zijn tijdelijk ingevuld, vooruitlopend op definitieve werving of in afwachting van verdere organisatieontwikkeling. Verder is er divers tijdelijk personeel geworven ter vervanging van zieke collega's. In 2024 hebben we 21 vacatures definitief ingevuld (2023: 20). Op 31 december hebben we 109 medewerkers in dienst. De bewegingen in de arbeidsmarkt en de organisatieontwikkeling hebben zeker invloed gehad op het relatief hoge verloop. Bo-Ex is hierin geen uitzondering vergeleken met collega corporaties.

Personeelsbestand per 31-12-2024	
Aantal medewerkers	109
Aantal FTE	99,08
Aantal man	60
Aantal vrouw	49
Instroom	21, incl. 5 stagiairs
Uitstroom	15, incl. 4 stagiairs

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Als Bo-Ex leveren we een bredere maatschappelijke bijdrage. Dat doen we onder andere door het realiseren van leerwerkplekken en stageplaatsen om mensen te begeleiden naar werk. In 2024 zijn er 5 stagiaires actief geweest en draait één student mee met onderhoudsdienst als 'BBL-er (Beroepsbegeleidende Leerweg). Dit past goed bij ons streven naar maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Samen met collega-corporaties en belanghouders werken aan het project van 'Aan tot Zet'. Dit richt zich op Social return on investment (SROI) projecten om samen met onze partners de leefbaarheid en participatie van bewoners in de verschillende Utrechtse wijken te vergroten (zie ook paragraaf 1.4.2.). Voor 2025 meldt Bo-Ex zich aan voor het PSO Keurmerk. PSO staat voor Prestatieladder Socialer Ondernemer.

Arbo

Veilig en gezond werk is belangrijk. Daarom stellen we een Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) op. Hiermee brengen we eventuele arbeidsrisico's in kaart met als doel het voorkomen van ongelukken op of door het werk. Vanuit deze RI&E volgt een Plan van Aanpak (PVA) met daarin de maatregelen die we treffen om geconstateerde risico's aan te pakken. Inmiddels werken wij een jaar met ons vernieuwde systeem en is onze RI&E een dynamisch document. Een concreet voorbeeld van een maatregel is het in 2024 in gebruik nemen van een 'nieuwe werkplaats' voor het voorbereiden van onze onderhoudswerkzaamheden.

Onboarding

We hebben een inwerkprogramma om nieuwe collega's een goede start te geven. Zeker in een periode met veel personeelwisselingen is dit belangrijk. We koppelen nieuwe collega's aan een buddy en laten ze op verschillende manieren kennismaken met Bo-Ex en eventuele belanghouders. Zij lopen mee met collega's en volgen trainingen. Onze Bo-Ex Academy is hierin ondersteunend.

Blijven leren en ontwikkelen: Bo-Ex Academy

Maatschappelijke ontwikkelingen gaan snel en de dynamiek, complexiteit van het werk, ook bij woningcorporaties, neemt toe. Dit vraagt steeds meer van de competenties van onze medewerkers. Blijven leren en ontwikkelen is essentieel om mee te kunnen groeien en inzetbaar te blijven. Dit faciliteren we onder andere met onze Bo-Ex Academy. Daarin bieden we functiegerichte trainingen aan en trainingen op het gebied van persoonlijke ontwikkeling en leiderschap. Andere elementen zijn deelname aan Klimmr, de modules van Arda (cybertraining) en het gebruik van het individuele loopbaanbudget. We stimuleren het netwerken met collega corporaties en bieden mogelijkheden voor gesprekken met loopbaancoaches en assessments. Onze CAO ondersteunt dit met een regeling dat medewerkers tenminste 12 uur per jaar aan hun ontwikkeling besteden. Verder delen we kennis met elkaar op een informatieve en inspirerende manier met elkaar zoals kennissessies, lunchsessies of andere interactieve bijeenkomsten en onze 'Bo-Ex live'.

1.8.3. Ziekteverzuim hoger dan de norm

Ons gemiddelde verzuim in 2024 is iets gedaald, maar is nog steeds relatief hoog met 10,85% (2023: 13,1%). Dit komt vooral door ons lang verzuim. Het korte en middellange verzuim daalt licht met respectievelijk 1,06% en 1,26%. Ziekteverzuim heeft en houdt onze focus. Gedurende de hele periode blijven we in nauw contact met de verzuimende medewerker, kijken naar diens inzetbaarheid en zetten een concreet re-integratietraject uit. Daarnaast sturen we ook op het voorkomen van uitval van medewerkers door de inzet van coaching, informatieve bijeenkomsten en de mogelijkheid tot het preventief bezoek van het spreekuur van de bedrijfsarts. Afgelopen maanden hebben we in een verzuimonderzoek enquêtes uitgezet en individuele gesprekken met medewerkers en leidinggevendenden gevoerd. Het onderzoek geeft waardevolle informatie over de oorzaken van verzuim, en welke maatregelen helpend zijn bij ons verzuimbeleid. Daarnaast voeren wij frequent overleg met de Arbodienst en de verzuimconsulent. We ervaren dat de Arbodiensten een groot te kort aan artsen hebben waardoor de wachttijden ook bij ons soms oplopen. Tot slot voeren wij met verzuimende medewerkers ook gesprekken als het gaat om functie, inhoud en mogelijke mismatch.

Verzuim ontwikkeling 2021-2024

	gemiddeld	kort	midden	lang
2024	10,85	1,06	1,26	8,53
2023	13,10	1,1	3,1	8,9
2022	10,94	1,04	0,72	9,18
2021	7,41	0,55	1,13	5,73

1.8.4 Ondernemingsraad

In 2024 was er zes keer een overlegvergadering met de bestuurder. De overleggen verlopen constructief en open. Daarnaast had de OR een informeel overleg met de RvC. De OR had diverse wisselingen die zij op een flexibele manier heeft ingevuld. Hieronder een overzicht van afgehandelde aanvragen en voorstellen:

- Adviesaanvragen: afronding houtskoolschets Wonen en FZ naar businesspartner, benoeming commissaris RvC, attentieregeling, doorontwikkeling I&A, jaarplan 2025, update agressieprotocol,
- Instemmingsaanvragen: werkdrukbeleid en eindejaarsuitkering.

1.8.5. Vertrouwenspersonen 2024

Bo-Ex kreeg in 2024 twee nieuwe interne vertrouwenspersonen naast de externe vertrouwenspersoon. Tijdens een van onze lunchbijeenkomsten stond het werk van de vertrouwenspersonen centraal en werden met alle collega's diverse casussen besproken. Er zijn in 2024 geen meldingen binnengekomen.

1.8.6. Integriteit

Bo-Ex heeft een uitgebreid integriteitshuis met regelingen en protocollen. We maken gebruik van de modelregelingen van Aedes. Deze afspraken gelden organisatiebreed. In par. 2.5. gaan we in op bestuur en RVC. In 2024 hebben we ons agressieprotocol geüpdatet. In onze onboarding heeft integriteit een belangrijke plek.

1.8.7. AVG en informatiebeveiliging

Wij gaan zorgvuldig om met persoonsgegevens van alle betrokkenen. Om ons werk te kunnen doen, hebben we deze gegevens nodig. Er worden niet meer gegevens gebruikt dan nodig en we beschermen de gegevens die we vastleggen zodat ze niet in handen van onbevoegden kunnen komen. Mocht er onverhoopt sprake zijn van een datalek, dan zorgt ons datalekkenteam voor passende actie.

De AVG is sinds 2018 van kracht. Het regelt hoe we moeten omgaan met de bescherming van persoonsgegevens. Dit jaar hebben we ons privacybeleid en -organisatie tegen het licht gehouden en weer extra onder de aandacht gebracht. Denk daarbij aan extra aandacht voor ons datalekkerteam maar ook verschillende activiteiten om de kennis bij collega's actueel te houden en daarmee ook het privacy bewustzijn. Daarvoor maken we gebruik van een cybersecurityprogramma Arda voor iedere medewerker.

1.8.8. Aedes-Benchmark: veel ruimte voor verbetering

In de Aedes-Benchmark vergelijken we onze prestaties met collega corporaties in heel Nederland. Daarbij wordt een driedeling gemaakt: A, B of C score. We scoorden op het Huurdersoordeel (C), de Bedrijfslasten (C), Duurzaamheid (A). We werken op verschillende manieren aan verbeteren van de resultaten. Onze aandacht gaat vooral naar de processen waar onze huurders direct met Bo-Ex te maken hebben. Vooral de onderhouds-gerelateerde onderwerpen bieden kansen voor verbetering. Er is nog stevig ruimte voor verbetering in deze cijfers. Aan de verbetering van deze scores wordt hard gewerkt. We scoren nu gemiddeld een C en willen tenminste meedoen met de middenmoot: B.

1.8.9. Ontwikkelingen in onze governance

Visitatie is opgestart

Elke vier jaar laten we ons als woningcorporatie visiteren door een onafhankelijke partij. Daarbij gaan we met onze huurders en partners in gesprek over wat we de afgelopen jaren hebben bereikt (doen we de goede dingen en doen we ze goed), maar ook wat men van ons verwacht naar de toekomst toe. Najaar 2024 hebben bestuur en RvC opdracht gegeven voor de visitatie. De visitatie loopt tot eind juni 2025. De uitkomsten van de visitatie gebruiken we ook voor ons nieuwe ondernemingsplan.

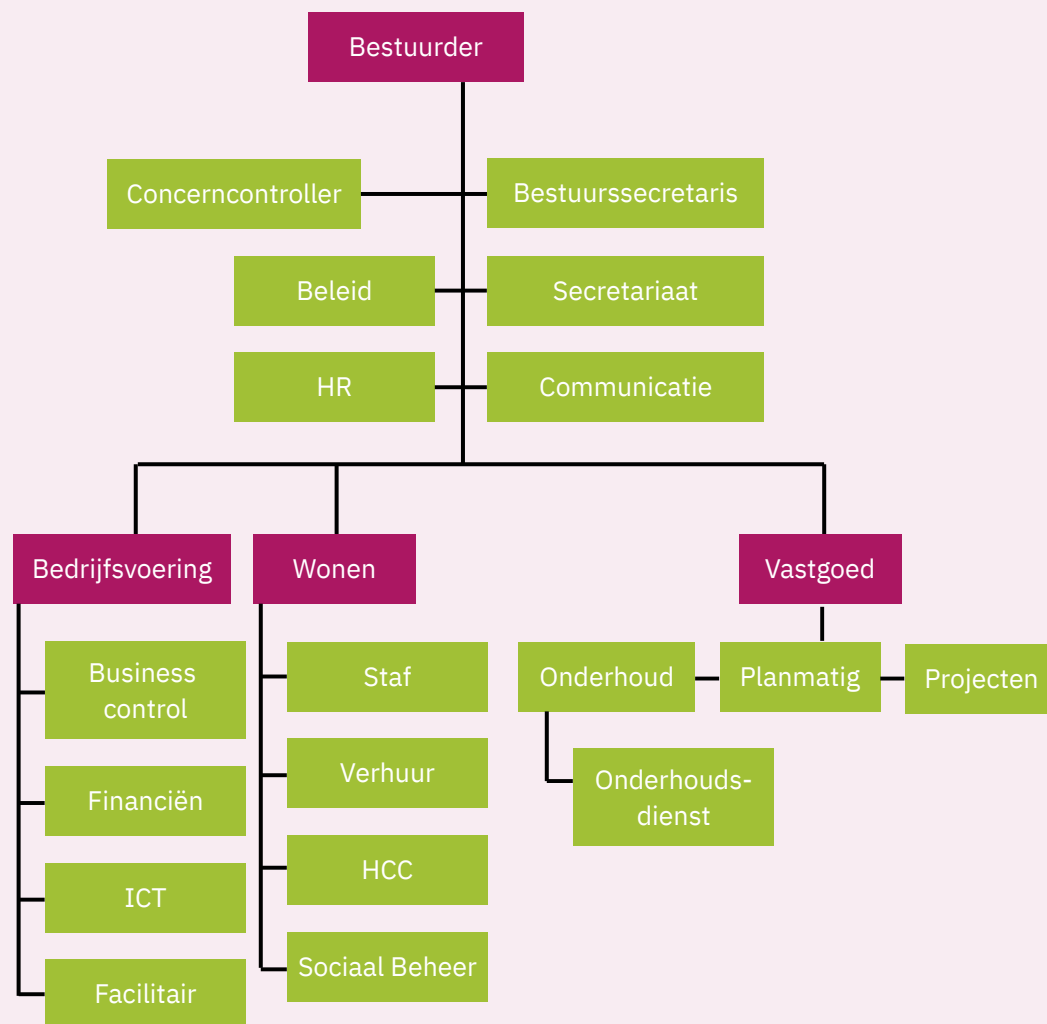
Vaste bezetting managementteam en nieuwe directeur bestuurder

Op 11 maart 2024 droeg de interim-bestuurder Hans Pluim het stokje over aan Robert Straver die in vaste dienst trad. De Aw heeft voor deze benoeming eind januari 2024 een positieve zienswijze afgegeven.

In 2023 is de portefeuillevdeling van het MT meer passend gemaakt voor de opgaven die we zien. Bo-Ex is primair ingericht naar vraagstukken rond wonen, vastgoed en bedrijfsvoering. Daarnaast is er beleidsmatige ondersteuning. Dit resulteerde in een kleiner MT: Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering (zie organogram).

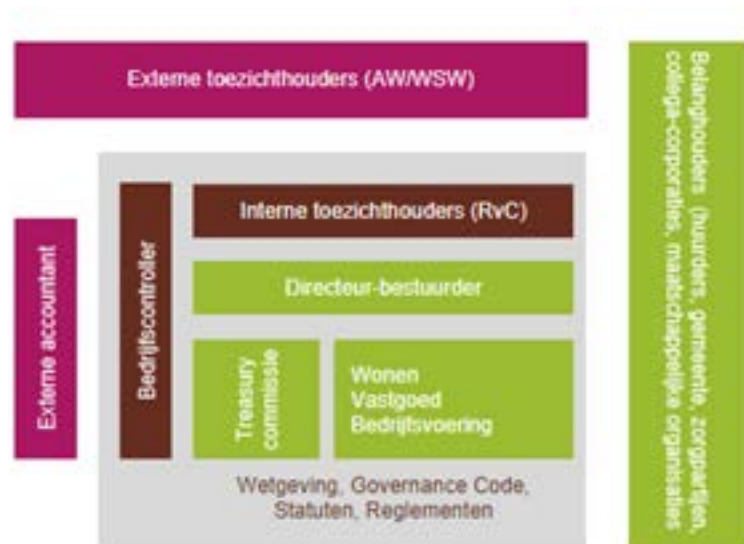
Sturing vindt plaats vanuit het managementteam (MT) van bestuurder en drie managers. Besluitvorming vindt plaats na overleg binnen het managementteam door de bestuurder.

In 2024 zijn deze drie managementposities vast ingevuld.



Onze Governancestructuur is gelijk gebleven

De governancestructuur is ongewijzigd. Die kan als volgt worden gevisualiseerd.



1.8.10. Juridische structuur – verbindingen

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

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

WoningNet N.V.

Deze vennootschap is de uitvoerder van (regionale) woonruimtebemiddelingssystemen. Het aandelenkapitaal is volledig geplaatst bij woningcorporaties. Circa 240 woningcorporaties nemen diensten af van WoningNet. Het aantal woningen in het bestand bedraagt ruim 800.000. Bo-Ex bezit slechts een zeer gering aandeel in WoningNet N.V., namelijk 1,4% van het geplaatste aandelenkapitaal. De verkrijgingsprijs van het aandelenbezit WoningNet N.V. van Bo-Ex is afgerond € 64.000.

B.V. Woonwagenexploitatie

In deze vennootschap worden woonwagens en –standplaatsen in de gemeenten Utrecht en Nieuwegein geëxploiteerd. De aandelen zijn volledig in handen van drie (lokale) woningcorporaties waaronder Bo-Ex. Bo-Ex bezit 18,0% van het geplaatste aandelenkapitaal. De verkrijgingsprijs van het aandelenbezit B.V. is afgerond €3.200. In verband met het negatieve vermogen van de vennootschap heeft er in het verleden een waardevermindering plaatsgevonden en bedraagt de huidige waarde nihil.

Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V.

Deze vennootschap is een zogenaamde wijkontwikkelingsmaatschappij. Zij wil in de wijk Lombok de economische ontwikkeling stimuleren en de woonfunctie in dit gebied versterken. Dit doet zij door, waar nodig en mogelijk, panden te kopen en te verbouwen. Bo-Ex bezit 2% van het geplaatste aandelenkapitaal. De verkrijgingsprijs van het aandelenbezit Wijk ontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. van Bo-Ex is afgerond € 46.000.

Door Bo-Ex zijn géén leningen of garanties verstrekt aan de drie hiervoor vermelde verbindingen. Er vindt ook geen inzet van personeel of bedrijfsmiddelen plaats. De aandelen zijn op de balans opgenomen voor de verkrijgingsprijs minus bijzondere waardeverminderingen, per saldo voor een bedrag van € 110.000 (2021: € 110.000).

1.8.11. Risicomanagement

Om onze doelstellingen te realiseren nemen we en lopen we risico's. Effectief risicomanagement is daarom van groot belang. We hebben ons risicomanagementsysteem ingericht volgens het drielijnen-model. Hierin neemt de eerste lijnverantwoordelijkheid voor het beheersen van de risico's in de primaire processen (rond verhuur, onderhoud, nieuwbouw en financiën). De tweede lijn (business controller) ondersteunt de eerste lijn met risk assessments, analyses interne controles en rapportages. En de derde lijn (corporate controller) stelt vast dat het spel tussen de eerste en de tweede lijn goed wordt gespeeld en formuleert mede op basis daarvan een 'oordeel over de effectiviteit en efficiëntie' van de bedrijfsvoering.

Risicoprofiel

Bo-Ex heeft een gemiddeld risicoprofiel. We opereren met een kapitaalintensief prestatiemodel, en hebben een gezonde financiële positie en werken voortdurend aan risicobewustzijn in onze organisatie. Onze vijf belangrijkste strategische risico's zijn:

- Verscherping van regelgeving en toezicht en politieke onvoorspelbaarheid
- Renteontwikkelingen en ontwikkeling in inflatie
- Arbeidsmarkt en personeelskrapte
- Onvoldoende woningvoorraad
- Toename van data en beperkt ICT-vermogen

Politieke beslissingen beïnvloeden onze financieringsmogelijkheden en beleidsvoering. Financiële marges zijn noodzakelijk om veranderende omstandigheden op te vangen, maar worden onder druk gezet door maatschappelijke opgaven. We hanteren daarom een gebalanceerd exploitatie-, investerings- en financieringsbeleid.

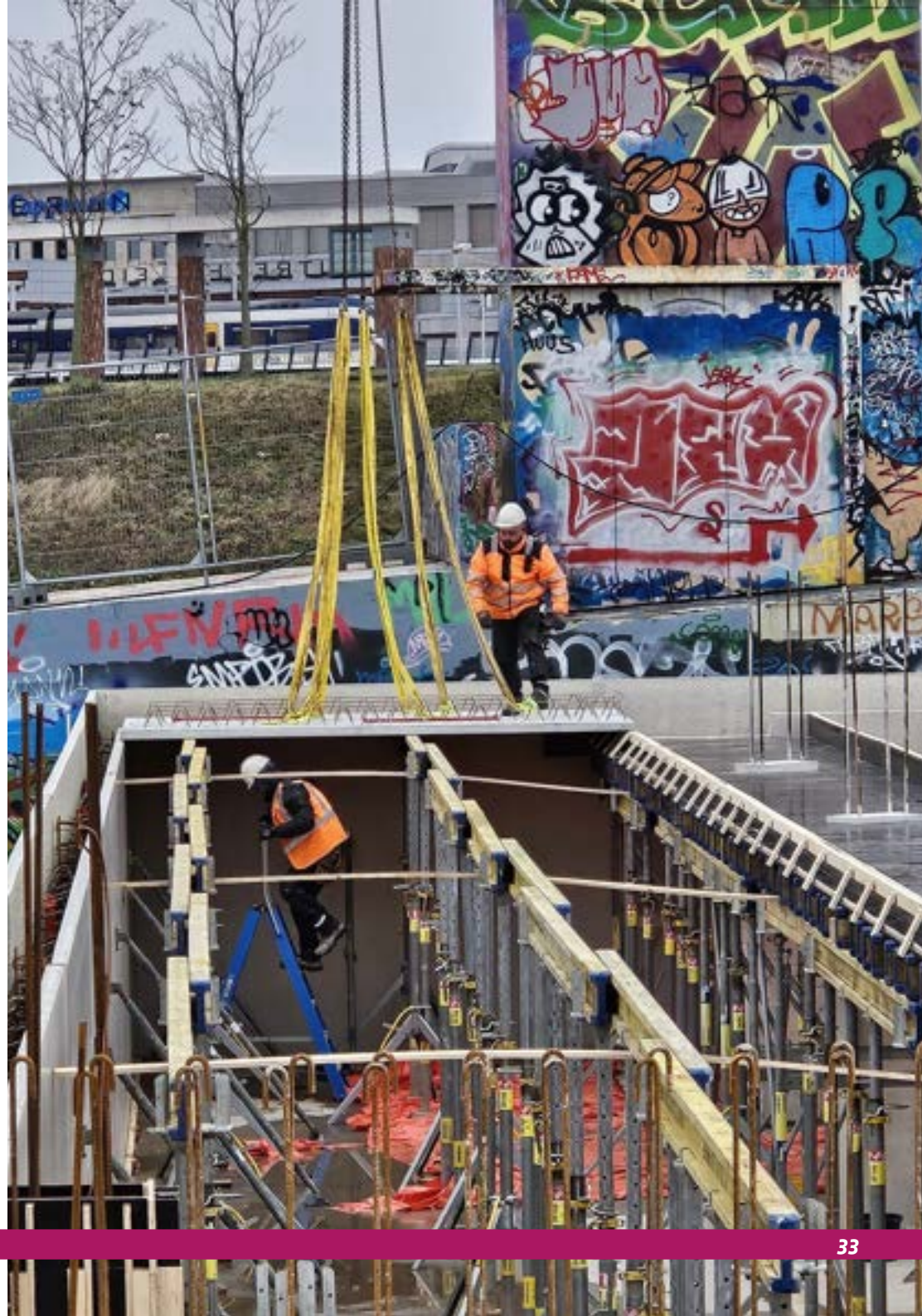
Toenemende eisen vanuit wet- en regelgeving, zoals verduurzamingsnormen en huurregulering, maar ook de dynamiek in rente en de impact van inflatie die met name van invloed zijn op onderhoudskosten en investeringen in renovatie en nieuwbouw, hebben een impact op onze investeringsmogelijkheden.

De aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt vormt een risico voor de continuïteit en kwaliteit van onze dienstverlening. Het werven en behouden van gekwalificeerd personeel wordt steeds uitdagender, wat kan leiden tot vertragingen in projectuitvoering en operationele processen. Dit kan een impact hebben op onze strategische doelstellingen, met name op het gebied van woningbouw, onderhoud en innovatie.

Onvoldoende nieuwbouw verergert het woningtekort, waarvoor we oplossingen zoeken zoals verdichting en strategische verkoop van woningen. Daarnaast vraagt de groeiende hoeveelheid data om investeringen in klantbediening, beveiliging en digitale infrastructuur.

Risicobereidheid

Onze risicovolwassenheid bevindt zich op een 'oriënterend' niveau, wat resulteert in een 'gematigd defensieve' tot 'neutrale' risicobereidheid. We streven ernaar hierin te groeien om meer risico's te kunnen nemen.



We hebben onze risicobereidheid in 2024 opnieuw beoordeeld. Onze risicofilosofie is ‘modaal’ tot ‘terughoudend’, waarbij we geen overmatige financiële buffers aanhouden.

We hebben dit vertaald naar richtlijnen binnen onze strategie:

- We behouden onze focus op bewonerstevredenheid (8+ score).
- We zetten ons binnen onze wettelijke taak in voor een inclusieve stad.
- Prioriteit ligt bij het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.
- Renovaties beperken zich tot noodzakelijke ingrepen.
- Verduurzaming gebeurt met bewezen technieken en concepten.
- Financiële sturing blijft binnen de normen van Aw/WSW.

Ontwikkelingen in risicomanagement

We ontwikkelen ons risicomanagement voortdurend en werken met een auditkalender waar belangrijke bedrijfsprocessen cyclisch worden beoordeeld en maatregelen worden getroffen als de uitkomst van de beoordeling dat vraagt. Ook wordt jaarlijks een frauderisicoanalyse uitgevoerd. Daarnaast hebben we de eerste stappen gezet om het proceshuis te beschrijven waarin we expliciet een relatie leggen tussen de doelstellingen van de primaire processen, de kritieke succesfactoren, de kritieke prestatie-indicatoren, de risico's en de beheersmaatregelen.

Rapportagerisico's

In de jaarrekening lichten we toe waar we in de rapportage afhankelijk zijn van schattingen. Daarnaast bestaat er een inherent rapportagerisico: het risico dat onjuiste of onvolledige informatie wordt verstrekt. Gezien de aard van onze activiteiten, focus op de volkshuisvestelijke doelstelling en continuïteit, achten wij de impact van dit risico gemiddeld maar de kans laag. Onze administratieve organisatie is er mede op gericht dit risico tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Primair gaat dit om de aanwezigheid van elementaire functiescheidingen en (geautomatiseerde) controles in ons informatiesysteem. Daarnaast worden expliciete interne controles op de betrouwbaarheid van verstrekte informatie uitgevoerd.

Frauderisico's

De uitkomsten van onze frauderisicoanalyse zijn onder meer dat we de risico's in beeld hebben, maar ook dat we ons realiseren dat we niet volledig kunnen voorkomen dat risico's zich ook daadwerkelijk manifesteren

In ons risk control framework zijn frauderisico's onder andere in vastgoedtransacties, inkoop van producten en diensten, betalingen en woningtoewijzingen onderkend en ingeschat. Voor deze risico's zijn interne beheersmaatregelen ingericht die periodiek worden gemonitord.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Bo-Ex en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom werken wij en onze betrokkenen met een integriteitscode. De code heeft als doel dat medewerkers en opdrachtnemers hun handelen in een bepaalde situatie goed afwegen. Met het hanteren van de integriteitscode wil Bo-Ex een proces van bewustwording en dialoog op gang brengen en houden. Normen veranderen en ontwikkelen zich in de tijd. De gedragscode is gericht op het integer, professioneel en betrouwbaar handelen van medewerkers met elkaar, naar bewoners, relaties en belanghouders en bevat spelregels bijvoorbeeld voor omgangsvormen, privé en zakelijk gescheiden houden en geheimhoudingsplicht. Op onze website is de verwijzing naar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties opgenomen.

Onze (financiële en woningtoewijzings-) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa. Het risico op frauduleus handelen door eigen medewerkers bij woningtoewijzingen wordt voorts geminimaliseerd door gebruik van een transparant woonruimtebemiddelingssysteem, voorzien van een goed autorisatieschema. Bo-Ex is, als één van de corporaties in Utrecht, partij in het convenant ter bestrijding van woonfraude waarin onder meer onze verantwoordelijkheid voor de gegevensuitwisseling ter zake is geregeld.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat het management of de directie maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten eraan bijdragen dat een override of controls wordt gesignaleerd.



1.9 Inzet van vermogen

Wij zetten ons vermogen maximaal in voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van betaalbare woningen, voor het realiseren van nieuwe woningen en voor leefbare wijken.

1.9.1. We zetten ons vermogen maximaal in

Ons eigen vermogen is gegroeid

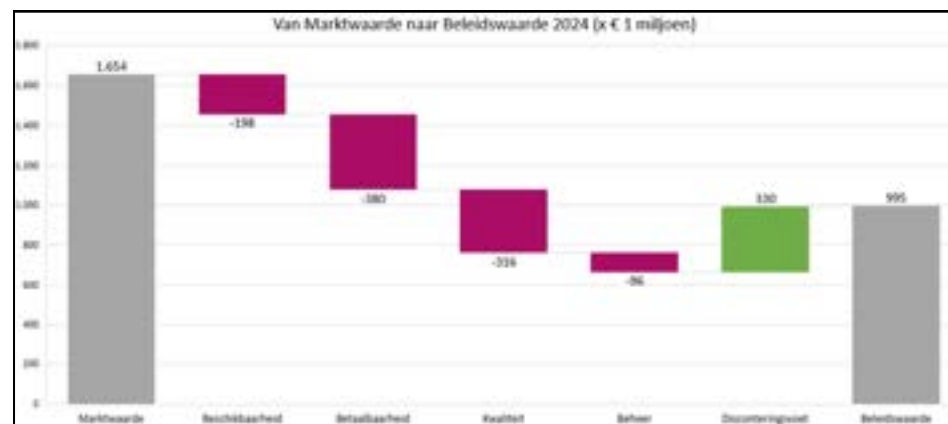
Ons eigen vermogen is in 2024 gegroeid met € 60,9 miljoen en bedraagt nu € 1.171,8 miljoen. Het eigen vermogen wordt vrijwel geheel bepaald door de marktwaarde van onze woningen. De marktwaarde is de opbrengstwaarde van de woningen in verhuurde staat. De toename in ons eigen vermogen bestaat daarom voor € 47,5 miljoen uit de waardestijging van onze woningen en overige waardeveranderingen. We realiseerden een positief operationeel resultaat van € 13,0 miljoen (na belasting) (2023: € 9,1 miljoen).

De waardestijging van onze woningen loopt mee met de ontwikkelingen in de Nederlandse woningmarkt die in 2024 een sterke stijging heeft doorgemaakt ten opzichte van 2023. Utrecht geldt al jaren als één van de hotspots in de Nederlandse woningmarkt. De dip in de prijsontwikkeling uit 2022 en 2023 is weer omgeslagen naar een positieve waardeontwikkeling. De waardestijging in 2024 bedroeg 4,7% (2023: -/ 5,2%). Per saldo bedraagt de marktwaarde van onze vastgoedportefeuille € 1.654,2 miljoen (2023: € 1.579,5 miljoen).

Met inzet van middelen verkregen uit onze exploitatie en uitbreiding van externe financiering hebben we in totaal € 45 miljoen geïnvesteerd in ons vastgoed, waarvan € 29 miljoen in verbetering van ons vastgoed en € 15 miljoen in nieuwbouwprojecten.

De beleidswaarde nam in 2024 flink toe

In het licht van onze maatschappelijke doelstelling hanteert WSW de beleidswaarde (een van de marktwaarde afgeleid waarde begrip) voor de beoordeling van onze financiële positie en de mate waarin wij nieuwe leningen kunnen aantrekken. Voor het verslagjaar 2024 zijn nieuwe waarderingsregels vanuit de Autoriteit Wonen van kracht geworden voor de berekening van de beleidswaarde. Een belangrijke wijziging voor 2024 is het vervangen van de marktconforme disconteringsvoet voor een (sociale) disconteringsvoet en de wijziging in het uitgangspunt dat woningen worden door geëxploiteerd in plaats van uitgepand. De toename van de beleidswaarde in 2024 is daarom voor het belangrijkste deel toe te schrijven aan de wijziging in de waarderingsmethodiek en beperkter aan de stijging van de marktwaarde. Eind 2024 bedroeg de beleidswaarde € 994,7 miljoen (2023: € 825,3 miljoen) of circa € 108.131 per woning (2023: € 89.953).



Het verloop van de marktwaarde (€ 1.654,2 miljoen) naar de beleidswaarde (€ 994,7 miljoen) valt in vijf stappen uiteen. De eerste stap is een min van € 198,0 (2023: +€ 217,2) miljoen voor Beschikbaarheid. De grote wijziging ten opzichte van 2023 bij deze stap komt door dat in de nieuwe beleidswaarde methodiek wordt uitgegaan van door exploiteren. De tweede stap vormt de aanpassing in waarde voor Betaalbaarheid in de vorm van een lagere huurprijs. De aanpassing bedraagt € 379,7 (2023: € 623,3) miljoen, waarbij het verschil met vorig jaar vooral ontstaat doordat er in de nieuwe methodiek van door exploiteren wordt uitgegaan. Daarnaast zorgt het door exploiteren voor een hogere onderhoudslast die in het verloop als aanpassing voor Kwaliteit wordt gewaardeerd op € 316,2 (2022: € 233,0) miljoen. De extra aandacht die wij aan onze bewoners besteden ten opzichte van een marktconforme benadering leidt tot extra Beheer van € 96,0 (2022: € 115,0) miljoen. De vervanging van de marktconforme disconteringsvoet voor een sociale disconteringsvoet heeft een positief effect van € 330,4 miljoen. Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde ultimo 2024 staat weergegeven in de figuur op blz 35.

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen is toegenomen

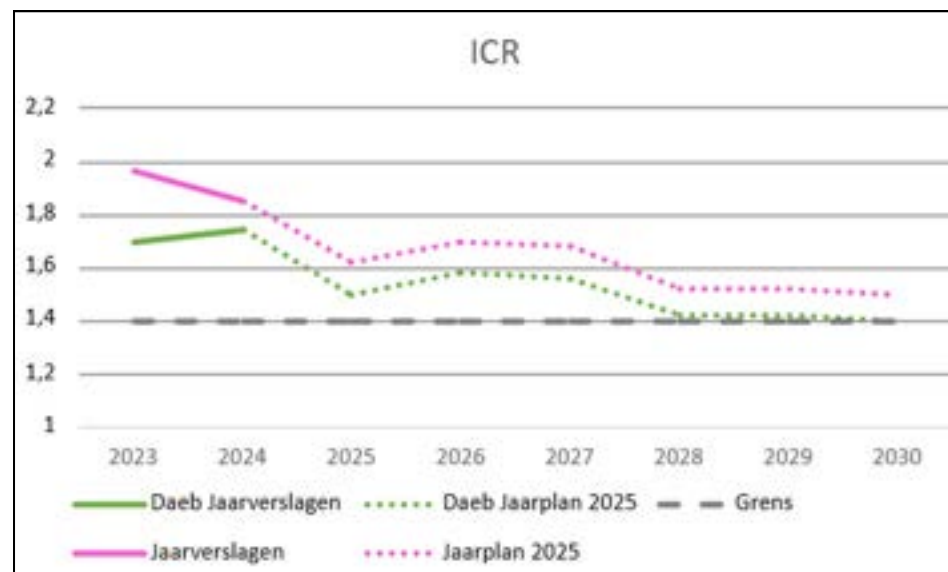
Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde, de maatschappelijke bestemming van ons vermogen, is in 2024 afgenomen van € 754,2 miljoen naar € 659,6 miljoen.

We zetten ons vermogen maximaal in en onze kasstromen en financiële positie blijven gezond

Voor de beoordeling van onze kasstromen en financiële positie hanteren we twee ratio's; de interest coverage ratio (ICR) en de loan to value (LtV) op basis van beleidswaarde. Daarnaast geven het directe rendement en de dekkingsratio (leningen vs. marktwaarde) aanvullende informatie.

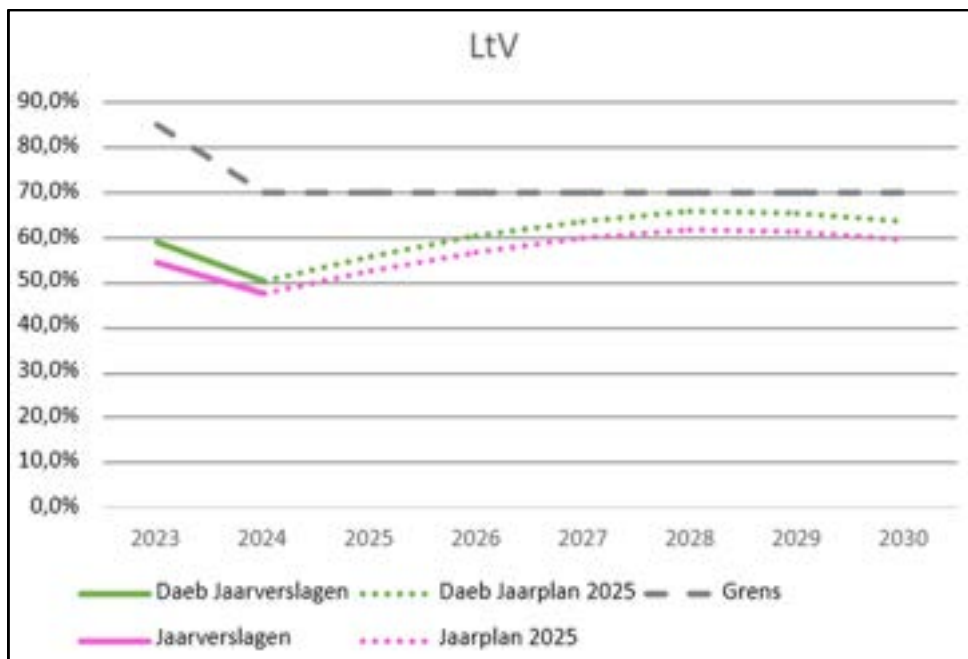
We kunnen de rente blijven betalen

De kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelast geeft onze interest coverage ratio weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. Hiernaast wordt het verloop van de ICR van de afgelopen twee jaar en komende jaren volgens het jaarplan 2025 weergegeven. In de periode 2025 – 2030 staat de ICR onder druk door een aantal grote planmatige onderhoudsprojecten die voor deze jaren in de planning staan.



We benutten onze financieringsruimte

Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan to value (LtV) van belang. In 2024 hebben we € 45,0 (2023: € 33,8) miljoen geïnvesteerd in onze vastgoedportefeuille. Deze investeringen hebben we voor 71% (2023: 63%) met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is daardoor toegenomen met € 31,9 miljoen tot € 477,4 miljoen. Daarnaast is de beleidswaarde, met name door de verandering in vereiste parameters verder toegenomen met ca. 35%, van € 825 naar € 995 miljoen. Als gevolg hiervan is onze LtV afgenomen van 53,4% naar 47,6% (daeb van 56,8% naar 50,4%).



De komende periode van 2025 tot en met 2029 rekenen we voor Bo-Ex met een investeringsvolume van € 328,6 miljoen (€ 135 miljoen voor verbetering van de bestaande woningen en € 193,3 miljoen voor nieuwbouw) waarvan ruim 76% de eerstkomende drie jaar. Met de nieuwbouwplannen zijn acht projecten verspreid over de stad gemoeid waarmee we ruim 783 woningen (deels sloop/nieuwbouw) realiseren.

Door de investeringen en benodigde nieuwe leningen (€ 273 miljoen) stijgt de loan to value de komende jaren sterk. We blijven echter ruim beneden de bovengrens van 70% en hebben dus nog ruimte om nieuwe plannen te financieren.

Overigens is de renteontwikkeling hierin een belangrijke factor. Wij hebben gerekend met de renteverwachting zoals opgenomen in de Leidraad economische parameters van Aw/WSW. Als de rente structureel 2% hoger uitkomt, zakt de ICR in 2026 onder de kritieke grens van 1,4. In dat geval zullen we onze ambities naar beneden moeten bijstellen.

De dekkingsratio blijft ruim onder de norm

De dekkingsratio geeft weer hoe de marktwaarde van de leningenportefeuille zich verhoudt tot de marktwaarde van het vastgoed. De marktwaarde van de leningenportefeuille (€ 513,5 miljoen) is relatief laag ten opzichte van de nominale waarde (€ 461,3 miljoen) door de rentestijgingen in de afgelopen jaren. Al is alweer sprake van enige stabilisatie in de ontwikkeling van de rentetarieven. In 2023 bedroeg de marktwaarde van de leningenportefeuille nog € 472,8 miljoen. De dekkingsratio blijft door de hoge marktwaarde van het vastgoed met 30,8% (2023: 27,5%) ruimschoots onder de norm van 70%.

Het directe rendement blijft 'gezond'

Het directe rendement (onze exploitatiekasstroom afgezet tegen de marktwaarde) bedroeg in 2024 1,5% en is daarmee licht gedaald ten opzichte van 2023 (1,6%). Bij de beoordeling van de ICR constateerden we al dat het directe rendement voldoende blijft om de rente te betalen. In die zin is sprake van een gezond rendement, passend bij onze maatschappelijke doelstelling.

1.9.2. Het operationele resultaat is afgenomen

Ons operationele resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) voor belasting is met € 12,6 miljoen op totaal niveau lager dan de begroting (€ 14,0 miljoen) en hoger dan vorig jaar (€ 10 miljoen). De resultaten van 2024 in vergelijking met de begroting en die van vorig jaar kunnen als volgt worden gerecapituleerd.



Verkorte winst-en-verliesrekening in duizenden euro's	Realisatie 2024	Begroting 2024	Verskil Realisatie - Begroting	Realisatie 2023
Huuropbrengsten	66.524	66.431	93	64.442
Opbrengsten servicecontracten	5.088	5.178	-90	5.289
Lasten servicecontracten	-5.471	-5.429	-42	-5.687
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.822	-6.469	-353	-7.728
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.762	-22.488	-1.274	-24.645
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.758	-6.023	265	-5.735
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.799	31.200	-1.401	25.936
Overige activiteiten	300	229	71	615
Overige organisatiekosten	-2.581	-2.902	321	-2.797
Leefbaarheid	-1.545	-1.667	122	-1.224
Rente	-13.388	-12.878	-510	-12.467
Operationeel resultaat	12.585	13.982	-1.397	10.063
Netto resultaat verkopen	20	0	20	-9
Waardeveranderingen	47.512	39.233	8.279	-122.148
Resultaat voor belastingen	60.117	53.215	6.902	-112.094
Belastingen	751	0	751	-896
Nettoresultaat	60.868	53.215	7.653	-112.990

Het operationeel resultaat is conform de begroting, maar op kostensoort niveau zijn er wel degelijk verschillen qua realisatie en begroting. Hieronder een toelichting van de grootste afwijkingen met om te beginnen de € 1,3 miljoen meer uitgegeven aan onderhoud, welke als volgt onder te verdelen is:

- € 1,7 miljoen hogere kosten van serviceonderhoud door aanzienlijk meer reparatieverzoeken en extra onderhoud in verband met het uitstellen van renovatieprojecten.
- € 2,2 miljoen hogere kosten van mutatieonderhoud. Bij het opstellen van de begroting 2024 is onvoldoende naar de ervaringscijfers van voorgaande jaren gekeken.
- € 1,6 miljoen hogere toegerekende organisatiekosten, waarvan nagenoeg het gehele bedrag toe te schrijven is aan extra inleen voor de invulling van vacatures, ziekte en extra inleen om het contractmanagement op orde te brengen.
- Totaal € 0,5 miljoen minder lasten voor contractonderhoud en bijdrage vve-onderhoud

- € 3,7 miljoen lagere kosten van planmatig onderhoud deels door werkzaamheden die in 2024 niet zijn uitgevoerd en doorgeschoven zijn naar 2025 en bij één groot project waren aanvullende werkzaamheden noodzakelijk, waardoor dit project uiteindelijk voldeed aan de classificatie investering.

Verder heeft de post lasten verhuur en beheeractiviteiten een overschrijding aan personeelskosten van € 0,4 miljoen. De extra inleen was noodzakelijk vanwege openstaande vacatures, ziektegevallen en extra inhuur als ondersteuning om de leegstand te verminderen.

De post overige directe operationele lasten exploitatie is € 0,3 miljoen lager dan begroot. Belangrijkste reden hiervan zijn de gemeentelijke belastingen die lager uitvallen, door een minimale stijging van de WOZ-waardes.

De overige organisatiekosten vallen € 0,3 miljoen lager uit dan begroot. De obligoheffing is € 0,5 miljoen lager uitgevallen, maar daartegen over staat € 0,2 miljoen meer kosten aan inleen.

De rentekosten zijn € 0,5 miljoen hoger uitgevallen. Reden is dat er minder financieringslasten zijn doorgerekend aan nieuwbouw en de rentelasten zijn iets hoger uitgevallen door de hogere rente van de opgenomen bedragen van de twee roll-over leningen van Bo-Ex.



1.9.3. Huishoudboekje in beeld



De gemiddelde maandhuur bij Bo-Ex bedroeg in 2024 € 585 (2023: € 570) en de overige inkomsten € 10 (2023: € 11). Deze inkomsten van in totaal € 595 besteedden we aan rente € 119 (2023: € 113), onderhoud € 181 (2023: € 164), personeel € 104 (2023: € 84) en overige uitgaven € 87 (2023: € 108). Er bleef € 104 (2023: € 110) per verhuureenheid per maand over voor investeringen in de bestaande woningen. In 2024 hebben we 1 woning verkocht € 3 (2023: € -). Dit jaar moest er voor € 1 per verhuureenheid per maand worden afgelost voor de Vestialening en waren er geen grote aflossingen (2023: € 188). We hebben per verhuureenheid per maand geïnvesteerd in renovaties € 251 (2023: € 225) en € 137 (2023: € 75) in Nieuwbouw. Dit heeft per saldo geleid tot aantrekken per maand van € 284 (2023: € 379) aan nieuwe leningen per verhuureenheid.

1.9.4. Treasury

Wij sturen met ons treasury management op blijvende toegang tot de kapitaalmarkt en het beheersen van de financiële risico's en renterisico's.

Wij werken daarom binnen de kaders die het AW en WSW stellen om onder het borgingsstelsel van het WSW te kunnen blijven werken. Hiermee kunnen we onze externe financieringsbehoefte tegen betere voorwaarden dekken. Onze treasury activiteiten worden vanuit ons treasury jaarplan uitgevoerd. Een en ander in lijn met de normen en beleidskaders uit het reglement financieel beleid & beheer, het treasury statuut en de financieringsstrategie. De belangrijkste sturingsratio's zijn hierin de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Loan to Value (LTV). Daarnaast helpt het borgingsplafond van WSW bij het vaststellen van de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille.

In 2024 hebben we nieuwe leningen voor in totaal € 32,0 miljoen (2023: € 42,5 miljoen) aangetrokken. In 2024 is alleen een termijn van € 0,1 miljoen van het agio van de Vestia solidariteitsconstructie afgelost. (2023: € 21,1 miljoen). Het gemiddelde rentetarief op onze langlopende leningen bedraagt 3,0%.

Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Conform de Woningwet en het BTIV beschikken wij over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgelegd voor beleggingen en derivaten. In 2024 zijn er enkele kleine wijzigingen aangebracht die voortkomen uit organisatorische aanpassingen uit de portefeuilleverdeling in het MT en de afdeling Financiën. Dit zijn geen significante aanpassingen van het reglement. Verder is stil gestaan bij de implementatie van het investeringsstatuut en eventuele aandachtspunten. Evaluatie van het investeringsstatuut is afgesproken voor 2025, na afronding van het nieuwe ondernemingsplan, portefeuillestrategie en financieel kader. De mandaterings- en procuratieregeling en investeringsstatuut maken deel uit van het toetsingskader Bo-Ex.

Uitvoering andere reglementen

In aanvulling op de statuten hebben wij een bestuursreglement, een reglement voor de Raad van Commissarissen en twee reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor het bestuur is daarmee vastgelegd op welke wijze besluitvorming over belangrijke onderwerpen verloopt en voor de RvC en haar commissies is de gewenste werkwijze vastgelegd.





1.10 Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur 2024

Op grond van artikel 36 lid 2 van de Woningwet is in dit jaarverslag een opgave opgenomen van de relevante nevenfuncties van de leden van de RvC en van het Bestuur.

Raad van Commissarissen

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

Lid en voorzitter vanaf 29 november 2021

Voorzitter vanaf 29 november 2021

Relevante nevenfuncties:

- Raadslid gemeente Woerden, 2018 – heden
- Interim bestuurder Woningbouw Vereniging Reeuwijk vanaf 21 nov 2023 tot 30 dec 2024
- Visitator Reaflex (geen visitaties in 2024)

De heer E.P. Bartlema (1959)

Functie: Directeur-bestuurder stichting! WOON

Lid vanaf 30 augustus 2023, lid op voordracht van de huurdersvereniging

Relevante nevenfuncties:

- Voorzitter bestuur stichting Kennisnetwerk Amsterdam.

De heer ir C.J.M. Karsten (1955)

Functie: Eigenaar Kees Karsten, Interim en advies wonen bouw organisatie

Lid vanaf 19 september 2023, lid op voordracht van de huurdersvereniging

Relevante nevenfuncties:

- Kees Karsten, Interim en advies wonen bouw organisatie

Mevrouw A.J.L. van Dijck - Van Eck (1982)

Lid vanaf 5 januari 2024

Functie: AvanDijck Consultancy en Interim-management

Relevante nevenfuncties:

- Lid RvC Intermaris (lid auditcommissie)
- Lid RvT SDW Zorg (lid auditcommissie)
- Extern gecommiteerde examencommissie, Fontys Hogeschool, opleiding Vastgoed en Makelaardij
- Gastdocent opleiding de Toezichthouder als Rentmeester, Erly

Mevrouw A.H. van der Vegt (1964)

Lid vanaf 11 september 2024

Functie: Directeur bestuurder, Integratiewerk Amersfoort t/m 31 december 2024

Relevante nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Kleurrijk Wonen Tiel

Bestuur

De heer ir. J. Pluim (1961)

Directeur- bestuurder a.i. per 1 januari 2023 – 11 maart 2024

Relevante nevenfuncties:

- Lid RvC Woonpartners Midden Holland op voordracht van de huurdersorganisatie
- Directeur-eigenaar Griffin managementholding B.V.
- Directeur-eigenaar Griffin advies & interim B.V.
- Directeur-eigenaar Griffin agri B.V.

Overige nevenfuncties:

- Voorzitter VVE Platostraat Rotterdam

De heer drs R. Straver (1972)

Directeur-bestuurder per 11 maart 2024

Relevante nevenfuncties:

- Geen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen 2024



De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Bo-Ex. Ook staat de Raad als sparringpartner het bestuur met advies terzijde en is werkgever van het bestuur.

2.1. Inleiding

De RvC vindt beheersing van de woonlasten voor de huurders een belangrijke opgave. Bo-Ex zet daarom stevig in op renovatie en verduurzaming van de woningen. In 2024 zijn in totaal 227 woningen verbeterd. Het woningbezit heeft in 2024 gemiddeld energielabel A en bij renovatie is gemiddeld label A het uitgangspunt. Het aantal woningen met een EFG-label is met 77 afgenomen (resteert nog 317 woningen EFG label).

De huurverhoging voor sociale huurwoningen is na het adviestraject met HV Bo-Ex vastgesteld op 5,3%. Dit is lager dan de maximaal toegestane huurverhoging van 5,8%. Daarmee was de algemene huurverhoging lager dan de inflatie en de verhoging van de CAO lonen/uitkeringen.

Ook in 2024 was voor de RvC een belangrijk aandachtspunt de verbetering van de dienstverlening en de daaronder liggende processen. We zien dat er veel stappen worden gezet om te komen tot het verder versterken van de dienstverlening maar de huurderstevredenheid is nog niet zoals gewenst. Specifiek is de RvC uitgebreid geïnformeerd over de stappen die gezet zijn om de leegstand van verhuurbare woningen te verminderen. Dit leidde tot een daling van de leegstand met 30%.

Over de diverse vastgoedprojecten (nieuwbouw, sloop-nieuwbouw en renovatie) is intensief met het bestuur gesproken over de voortgang en is een groot aantal besluiten genomen. Dit zal naar verwachting in 2025 een positieve invloed hebben op de realisatie van de vastgoedprojecten.

Verder zijn de 35 woningen en 26 appartementen van het nieuwbouwproject Rijnvliet fase 3 in Leidsche Rijn opgeleverd. De verbeterprojecten Cremerstraat en Hanoidreef zijn afgerond. Bij de Hanoidreef zijn ook vier nieuwe plintwoningen zijn toegevoegd.

2024 was bij Bo-Ex een jaar van verandering en vernieuwing in de samenstelling van bestuur en management. De RvC benoemde per maart de heer Straver als directeur bestuurder. Hiermee eindigde de - ruim een jaar durende - periode van de interim bestuurder. Gedurende het jaar werd het management team (MT) weer compleet met de benoemingen van de managers Wonen, Bedrijfsvoering en Vastgoed. De RvC heeft kennisgemaakt met de leden van het MT en ziet de toegevoegde waarde van de individuen en heeft vertrouwen in de samenwerking in het team.

De RvC heeft met de bestuurder besproken dat de organisatie kwetsbaar is vanwege het hoge aantal externen, het hoge verloop en ziekteverzuim. En zij deelde met de bestuurder dat dit hoort bij deze fase van de organisatieontwikkeling. Richting 2026/2027 zal dit anders moeten zijn.

Sinds eind 2024 is de RvC, met de benoemingen van mevrouw Van Dijck op het vastgoedprofiel en mevrouw Van der Vegt op het maatschappelijk profiel, weer compleet. Begin 2024 heeft de Raad de heer Straver benoemd als directeur bestuurder. Wij zijn blij dat we nu met een volledige bezetting de vorig jaar geformuleerde Visie op bestuur & toezicht in 2025 kunnen gaan concretiseren. De gesprekken die we afgelopen jaar al met elkaar hebben gevoerd, geven ons vertrouwen dat we bouwen aan een gezonde organisatie waar de huurder en de toekomstige huurder centraal staan.

Wij bedanken de medewerkers van Bo-Ex van harte voor hun inzet en betrokkenheid in 2024.

Mevrouw B.J.C.J. van Hoesel - Snel
Voorzitter Raad van Commissarissen Bo-Ex

2.2. Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de RvC van Bo-Ex is eind december 2024 als volgt:

Naam	Benoeming	Einde zittingstermijn	Functie
Van Hoesel – Snel, B.J.C.J.	29-11-2021	29-11-2025 1 ^{ste} termijn	Voorzitter en lid remuneratiecommissie
Bartlema, E.P.	30-08-2023	30-08-2027, 1 ^{ste} termijn	Huurlerscommissaris, vicevoorzitter
Karsten, C.J.M.	14-09-2023	14-09-2027, 1 ^{ste} termijn	Huurlerscommissaris en lid auditcommissie
Van Dijk-van Eck, A.J.L.	05-01-2024	5-1-2028, 1 ^{ste} termijn	Voorzitter auditcommissie
Van der Vegt, A.H.	11-09-2024	11-09-2028, 1 ^{ste} termijn	Voorzitter remuneratiecommissie

Aftreden en nieuwe benoemingen

De RvC van Bo-Ex kende in 2024 diverse wijzigingen in samenstelling. Mevrouw van Dijk-van Eck werd op 5 januari 2024 benoemd als commissaris voor een periode van vier jaar, met profiel Vastgoed. Hiermee eindigde het tijdelijk commissariaat van de heer van Moerkerk met het profiel Vastgoed. Mevrouw van Vliet haar 2^e termijn van vier jaar eindigde op 28 april. Zij was voorzitter van de auditcommissie. Mevrouw van Dijk heeft het voorzitterschap auditcommissie overgenomen. Mevrouw van der Vegt is als nieuwe commissaris gestart op 11 september 2024 op het profiel sociaal maatschappelijk. Zij is voorzitter geworden van de Remuneratiecommissie. De heer Bartlema is benoemd tot vicevoorzitter.

De werving en selectie voor beide RvC vacatures is extern begeleid. De vacatures zijn openbaar gemaakt via de websites van Bo-Ex, het externe bureau, VTW en online vacaturesites. De RvC streeft naar een diverse en gebalanceerde samenstelling. Dit is opgenomen in de profielschets van de Raad en hier wordt actief op gestuurd. In de procedure heeft de onafhankelijkheid uitgebreid de aandacht gekregen. De Autoriteit woningcorporaties heeft voor beide nieuwe RvC-leden een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen benoeming. De nieuwe leden kregen een uitgebreid kennismakings- en inwerkprogramma.

2.3. Kaders en informatievoorziening

Het handelen van de Raad vindt plaats op basis van de bevoegdheden die in de statuten van Bo-Ex staan. In het reglement Raad van Commissarissen staat de werkwijze beschreven.

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Bo-Ex. Hierin adviseert de Raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast geeft de Raad opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en is medeopdrachtgever voor de visitatie.

Nieuwe visie op Bestuur en Toezicht

De RvC heeft zich in 2024, onder externe begeleiding, gebogen over de wijze waarop de Raad toezicht wil houden. Dit is besproken met de bestuurder en dat heeft geleid tot een nieuwe visie op bestuur en toezicht. De basis is vertrouwen. Vertrouwen in elkaar als RvC en vertrouwen in het bestuur met respect voor rollen en verantwoordelijkheid van bestuur en toezichthouder. Een goed samenspel tussen Bestuur en Toezicht is cruciaal voor het realiseren van de maatschappelijke opgave waar Bo-Ex voor staat. Dat vertaalt zich in het goede gesprek (wederzijds vertrouwen en respect), een basishouding van vertrouwen, betrokkenheid, alertheid en een rol bij strategievorming. De kern is dat is vastgelegd dat bij de vorming van de strategie de RvC in een vroegtijdig stadium betrokken wordt, zodat na vaststelling van de strategie de Raad haar toezicht op de uitvoering goed kan invullen.

De Governancecode Woningcorporaties 2020 en toezichtskaders

De Raad hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en ziet erop toe dat Bo-Ex de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. De Raad en het bestuur onderschrijven de principes van de code en leven de bepalingen na. De Raad houdt de mogelijkheid om gemotiveerd af te kunnen wijken van de ‘pas toe of leg uit artikelen’. Hier is in 2024 geen sprake van geweest. Aedes en VTW hebben de Governancecode 2020 in 2024 geëvalueerd. Er is een aangepaste code die geldt vanaf 1 januari 2025. De kern is zorg voor meer doorleven, verantwoorden en faciliteren van de structurele dialoog.

Daarnaast zijn een aantal zaken explicieter gemaakt zoals belangenverstrengeling en maatschappelijke voorbeeldfunctie. Dit zijn zaken die ook in onze RvC worden besproken.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het reglement van de RvC. Deze en andere relevante stukken staan op de website van Bo-Ex www.bo-ex.nl. Deze documenten zijn onderdeel van het interne toetsings- en toezichtskader voor de Raad.

Bij deze kaders horen o.a. ook het investeringsstatuut, financieel kader en de actualisatie van het reglement Financieel Beleid en Beheer in maart 2024. Daarnaast kent Bo-Ex als toetsingskader het vastgestelde beleid op basis van de koers: de portefeuillestrategie, het jaarplan en de meerjarenbegroting. De RvC toetst aan de hand van deze kaders of Bo-Ex in voldoende mate werkt aan opgaven voor de volkshuisvesting.

Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema's in het toezicht. De Raad ontvangt managementrapportages over de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De Raad is betrokken geweest bij de opzet van de rapportages. De Raad heeft in een themasessie gesproken met Management Team en medewerkers over wonen en zorg.

De Raad laat zich informeren over de dagelijkse gang van zaken en de projecten van Bo-Ex o.a. in de tertiaal rapportages en bestuursmededelingen. Maar ook meer informeel, door het delen van nieuws, artikelen, informatie over bijeenkomsten die zijn bijgewoond via bijvoorbeeld mail en whatsapp groep.

De Raad is in februari op een excursie geweest en bezocht diverse sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten in heel Utrecht.

2.4. Werkwijze en overlegstructuur

Commissies

De RvC heeft drie commissies: een remuneratiecommissie, auditcommissie en werving- en selectiecommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet. Voor alle commissies zijn reglementen opgesteld.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2024 uit mevrouw van Vliet, voorzitter (tot 28 april 2024) en mevrouw van Hoesel als lid. Na het vertrek van mevrouw Van Vliet heeft de heer Karsten het voorzitterschap overgenomen tot de komst van mevrouw van der Vegt in september 2024. De remuneratiecommissie adviseert de Raad over taken, resultaatafspraken, de beloning van de directeur-bestuurder van Bo-Ex en het beloningsbeleid van de RvC. De commissie voert de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder. De commissie is hiervoor diverse malen bijeengekomen. In januari is er een benen-op-tafel gesprek geweest met de hele RvC en interim-bestuurder en in februari 2024 heeft de remuneratiecommissie met de interim bestuurder een eindgesprek gehad. De remuneratiecommissie heeft ook diverse gesprekken gevoerd met de nieuwe bestuurder, heer Straver, o.a. over het bestuurder prestatiecontract. Daarnaast spreekt de voorzitter van de RvC de bestuurder om de vergaderingen voor te bereiden en is er regelmatig tussentijds overleg.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond begin 2024 uit mevrouw van Vliet (voorzitter) en mevrouw van Dijck (lid). Na het afscheid van mevrouw van Vliet (april 2024), heeft mevrouw van Dijck het voorzitterschap overgenomen en is de heer Karsten toegetreden als lid. In het najaar 2024 heeft de concern controller van Bo-Ex een nieuwe uitdaging gevonden en heeft werving plaatsgevonden. De nieuwe controller start maart 2025. In de tussenliggende periode was het mogelijk om gebruik te maken van de dienstverlening van een interim concern-controller.

De auditcommissie heeft zes maal vergaderd met de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, concern controller en bestuurssecretaris. Onderwerpen waarover is gesproken:

Samenstelling auditcommissie per januari 2024, tertiaalrapportages, jaarstukken 2023, begroting en jaarplan 2025, treasury jaarplan 2025, diverse audits control, auditplan 2025, kwaliteit vastgoedportefeuille, actualisatie reglement financieel beleid en beheer, interpretatie mandateringsregeling bij overschrijding budgetten. Accountantsverslag 2023 en controleplan 2024, managementletter 2024, frauderisicoanalyse, diverse vastgoed investeringsdocumenten zoals projectbesluiten Reitdiepstraat, renovatie Sterrenwijk, Queridostraat, Weltevredenstraat en Brederode flats Kanaleneiland. Verder het realisatiebesluit Rijnvliet fase 5 Leidsche Rijn en diverse décharges van afgeronde projecten. Eventuele besluitvorming vond steeds plaats in de RvC als geheel.

Werving- en selectiecommissie

De RvC kan een tijdelijke werving- en selectiecommissie instellen. De Raad is echter in 2024 in zijn geheel betrokken geweest bij de werving van de commissaris sociaal maatschappelijk. De werving van de commissaris heeft plaatsgevonden in 2024. Zie ook paragraaf 2 voor de nadere toelichting op deze procedures. Verder is mevrouw van Dijk op 5 januari benoemd als commissaris met het profiel Vastgoed.

In het najaar van 2023 heeft de RvC de nieuwe bestuurder geworven, de heer Straver. De heer Straver is op 11 maart 2024 als nieuwe bestuurder gestart. De heer Pluim heeft tot 11 maart 2024 zijn rol als interim bestuurder vervuld.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2024 heeft de RvC zeven maal regulier vergaderd. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de Raad intern overleg, zonder bestuurder. De RvC heeft in 2024 32 besluiten goedgekeurd, e.e.a. conform statuten en reglementen:

- Jaarplan en begroting 2025, jaarstukken 2023, jaarverslag RvC 2023
- Projecten en investeringen: renovatie Brederoflats (260 woningen) Kanaleneiland, ontwikkeling Rijnvliet fase 5 (57 woningen), sloop nieuwbouw Reitdiepstraat (154 woningen), renovatie Sterrenwijk (147 woningen), sloop nieuwbouw Queridostraat (48 woningen), sloop nieuwbouw Weltevredenstraat (34 woningen) diverse décharges, brandveiligheid Cambridgeaan (1001 studentenwoningen), vestiging erfdienstbaarheid Bandoengstraat en Ternatestraat, Utrecht.

- Governance: profiel en benoeming commissarissen mevrouw van Dijk en mevrouw van der Vegt, benoeming bestuurder en resultaatafspraken bestuurder, beloning RvC, samenstelling commissies, actualisatie statuten en diverse reglementen: mandatering-procuratie, reglement financieel beleid en beheer, nevenwerkzaamheden, overschrijding exploitatie, controleplan 2024, maatschappelijke visitatie en de visie op bestuur en toezicht.

Overleg met diverse belanghebbenden (stakeholderdialoog)

De RvC geeft op verschillende manieren invulling aan het onderhouden van contacten met de stakeholders van Bo-Ex. Ze doet dat onder de andere door het bijwonen van diverse bijeenkomsten met bewoners(commissies), huurdersvereniging. Bijvoorbeeld het opleverfeest van de renovatie Hanoidreef, de jaarlijkse bijeenkomst voor actieve bewoners, bewonerscommissies en de huurdersvereniging. Maar ook contacten met de interne organisatie zoals diverse personeelsbijeenkomsten. Leden van de RvC en de remuneratiecommissie hebben diverse malen gesproken met de ondernemingsraad en huurdersvereniging HV Bo-Ex en MT-leden.

De RvC heeft in 2024 gesproken met de ondernemingsraad. Daarnaast heeft de voorzitter enkele malen contact gehad met de voorzitter van de ondernemingsraad. De gesprekken gingen onder andere over de organisatie, de werving van nieuwe commissarissen. De voorzitter van de RvC onderhoudt in principe het contact met de ondernemingsraad.

Er is veelvuldig overleg geweest tussen leden van de RvC, de huurderscommissarissen en het bestuur van de huurdersvereniging Bo-Ex. De twee huurderscommissarissen onderhouden in principe het contact met het bestuur van de HV Bo-Ex. De gesprekken gingen onder andere over de samenwerking, de dienstverlening en uitgebrachte adviezen.

Verder heeft de RvC kennisgemaakt met de toezichthouders vanuit de autoriteit Wonen.

2.5. Kwaliteit van de Raad van Commissarissen

Zelfevaluatie 2024

Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie over zijn eigen functioneren, waarbij ook de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur aan de orde komen. In januari 2025 heeft de Raad haar functioneren in 2024 geëvalueerd. Daarbij is in de voorbereiding gebruik gemaakt van de VTW Online Zelfevaluatie vragenlijst waarbij de volgende thema's zijn besproken: inrichting en samenstelling RvC, aandachtsgebieden toezicht en permanente educatie, rol van de voorzitter en de vergaderingen, rol als toezichthouder (strategie en financieel /operationeel), rol werkgever en klankbord, interactie met de bestuurder en binnen de RvC en met belanghouders. De RvC functioneert nog relatief kort in deze samenstelling. Overall is de RvC tevreden over haar functioneren. In de breedte krijgen alle onderwerpen voldoende aandacht. Ondersteunend en kritisch. Er is voldoende openheid om alles bespreekbaar te maken. Gesproken is over de verdeling van de aandachtsvelden en de invulling van de permanente educatie. Wat de governance betreft vraagt de continuïteit in het rooster van aftreden aandacht. Hier zal het komend jaar de RvC een besluit over nemen.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk van Bo-Ex (conform artikel 30.6 van de Woningwet) en handelen conform de principes en criteria van de Governancecode. Er zijn geen nevenfuncties of andere zaken die tegenstrijdig (kunnen) zijn met de belangen van de organisatie. En er is geen sprake van onverenigbaarheden conform de Aedes/VTW handreiking over (het verhuren van) vastgoedbezit door bestuurders of commissarissen. Dit heeft de Raad ook besproken met de bestuurder en geconstateerd dat er geen onverenigbaarheden zijn. Alle leden van de Raad onderschrijven het integriteitsbeleid van Bo-Ex.

De Raad bespreekt eventuele meldingen van mogelijke belangenverstrengelingen of verwevenheden plenair in haar vergaderingen en maakt daarbij gebruik van de aanbevelingen voor het voorkomen van (de schijn van) belangenverstrengeling van de Autoriteit wonen. Bespreking van een melding wordt vastgelegd in het verslag van de RvC. Dat is begin 2024 eenmaal gebeurd. Het ging om een mogelijke adviesopdracht van de heer Karsten voor gemeente en corporaties in Zuidplas. Zowel de heer Pluim als mevrouw Van Hoesel waren werkzaam in dezelfde regio. Dit is in de RvC besproken en er is geen (schijn van) belangenverstrengeling voorzien.

In de jaarstukken Bo-EX in paragraaf 1.10 staat op grond van artikelen 36 lid 2 van de Woningwet een opgave van de relevante nevenfuncties van de leden van de RvC en van het Bestuur in 2024. Er zijn in 2024 geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad spelen. Ten slotte zijn er geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Bo-Ex en leden van de RvC. In 2024 zijn er geen zaken geweest waarvan door de (leden van de) Raad melding gemaakt moest worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder (intern en extern) is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

Permanente educatie

De leden van de RvC zijn samen verantwoordelijk voor hun educatie op het gebied van o.a. kennis en competenties. Dit vertaalt zich in het halen van een minimaal aantal PE-punten, naar rato zittingsduur. De leden van de RvC voldoen aan de eis. Bo-Ex faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in het reglement permanent educatie.

De interim bestuurder de heer Pluim heeft in de periode tot maart 2024 voldaan aan de vereisten (6 PE punten behaald) en de bestuurder de heer Straver in de periode maart – dec 2024 (76 PE punten behaald).

Tabel permanente educatie (PE) 2024 leden van de Raad van Commissarissen

Naam	PE-2024 behaald	Overschot '23	Norm 2024
Dhr. B. van Moerkerk, t/m 5-1-24	0	3	0
Mw. J. van Vliet – Eppinga t/m 28-4-24	0	1	1
Mw. B. van Hoesel-Snel	3	5	5
Dhr. E. Bartlema	7	4	5
Dhr. C. Karsten	1	5	5
Mw. A. van Dijk- van Eck, vanaf 5-1-24	4	5	5
Mw. A. van der Vegt, vanaf 11-9-24	5	-	1

* Ieder lid moet per jaar minimaal 5 PE-uren halen of een equivalent al naar gelang het aantal maanden zittingstermijn in een jaar. Een eventueel overschot in het jaar ervoor mag worden meegenomen naar het volgend jaar.

2.6. Werkgeversrol bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van Bo-Ex. In 2024 heeft de heer Pluim als interim bestuurder leidinggegeven aan de organisatie tot 11 maart 2024. Op 11 maart is de heer Straver gestart als bestuurder.

De heer Pluim had in zijn opdracht specifieke aandachtspunten meegekregen op het vlak van organisatieontwikkeling. Naast reguliere taken als verantwoordelijkheid voor de dagelijkse gang van zaken en uitvoering geven aan het Jaarplan. De voortgang is periodiek besproken, voor het laatst in januari 2024 in een Benen-op-Tafel overleg tussen RvC en de heer Pluim. En in een eindgesprek met de remuneratiecommissie, februari 2024. De heer Pluim heeft zijn opdracht naar tevredenheid uitgevoerd. Naast uitvoering geven aan het jaarplan, zijn er diverse wijzigingen in de managementstructuur geweest en is o.a. het werk en inrichting van verschillende afdelingen geoptimaliseerd.

De remuneratiecommissie heeft met de heer Straver resultaatafspraken gemaakt voor 2024. Het verslag van dit gesprek en de resultaatafspraken zijn gedeeld met alle RvC leden en vastgesteld in de RvC. Dit zijn afspraken over meetbare resultaten, kwalitatieve prestaties en inspanning en over persoonlijke ontwikkeling. Begin 2025 heeft het remuneratiegesprek plaatsgevonden over 2024. Dit is besproken in de RvC. De RvC is zeer tevreden over het functioneren van de bestuurder. Onderwerpen van gesprek waren o.a. de voortgang van de organisatieontwikkeling, behaalde resultaten, de onderlinge samenwerking en de professionele ontwikkeling van de bestuurder.

2.7. Verantwoording honorering RvC en bestuurder

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing op Bo-Ex. Niet alleen de topfunctionarissen zijn hieraan gebonden maar ook de toezichthouders. Vanuit de WNT gelden individueel toepasselijke bezoldigingsmaxima. De RvC volgt de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze bedragen liggen onder de normbedragen van de WNT en daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften van de WNT. In 2024 was de vergoeding voor leden van de RvC € 15.600 per jaar en voor de voorzitter € 23.400 per jaar (klasse F, exclusief btw). Of een equivalent naar gelang de benoemingsperiode. De totale beloning van de RvC bedroeg € 80.384 in 2024 (exclusief btw). Zie ook de tabel in paragraaf 3.9. van de jaarstukken. Bo-Ex heeft de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

2.8. Tot slot

De middelen van Bo-Ex zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De Raad heeft kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde jaarstukken 2024 en de controle verklaring daarbij. Naar het oordeel van de Raad geven de jaarstukken een goed beeld van de prestaties van Bo-Ex in 2024. De jaarstukken zijn in de vergadering van 23 juni 2025 door de Raad vastgesteld.

Utrecht, 23 juni 2025

Mevrouw B.J.C.J. van Hoesel-Snel, voorzitter



3.1 Balans

In duizenden euro's voor resultaatbestemming	2024	2023
ACTIVA		
1. Vaste Activa		
<i>I Vastgoedbeleggingen</i>		
1. Daerb vastgoed in exploitatie	1.569.153	1.496.128
2. Niet-daerb vastgoed in exploitatie	85.085	83.335
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	4.570	8.597
	1.658.808	1.587.970
<i>II Materiële vaste activa</i>		
4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	2.024	1.912
<i>III Financiële vaste activa</i>		
5. Deelnemingen	110	110
6. Latente belastingvordering(en)	1.607	304
	1.717	414
Som van vaste activa	1.662.549	1.590.296
2. Vlottende activa		
<i>I Voorraden</i>		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
8. Overige voorraden	41	45
	41	45
<i>II Vorderingen</i>		
9. Huurdebiteuren	864	615
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.191	6.983
11. Overige vorderingen	1.205	789
12. Overlopende activa	470	447
	5.730	8.834
<i>III Liquide middelen</i>		
13. Liquide middelen	3.305	4.345
Som van vlottende activa	9.076	13.224
Totaal activa	1.671.625	1.603.520

	2024	2023
PASSIVA		
3. Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserve	1.034.120	973.432
15. Overige reserves	76.812	250.490
16. Resultaat boekjaar	60.868	- 112.990
	1.171.800	1.110.932
4. Voorzieningen		
17. Voorziening onrendabele investeringen	3.747	24.426
19. Overige voorzieningen	326	334
	4.073	24.760
5. Langlopende schulden		
20. Schulden/leningen kredietinstellingen	461.298	445.404
21. Overige schulden	111	103
	461.409	445.507
6. Kortlopende schulden		
22. Schulden aan leveranciers	3.775	8.112
24. Schulden aan kredietinstellingen	16.106	105
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.300	3.449
26. Overlopende passiva	12.162	10.655
	34.343	22.321
Totaal passiva	1.671.625	1.603.520



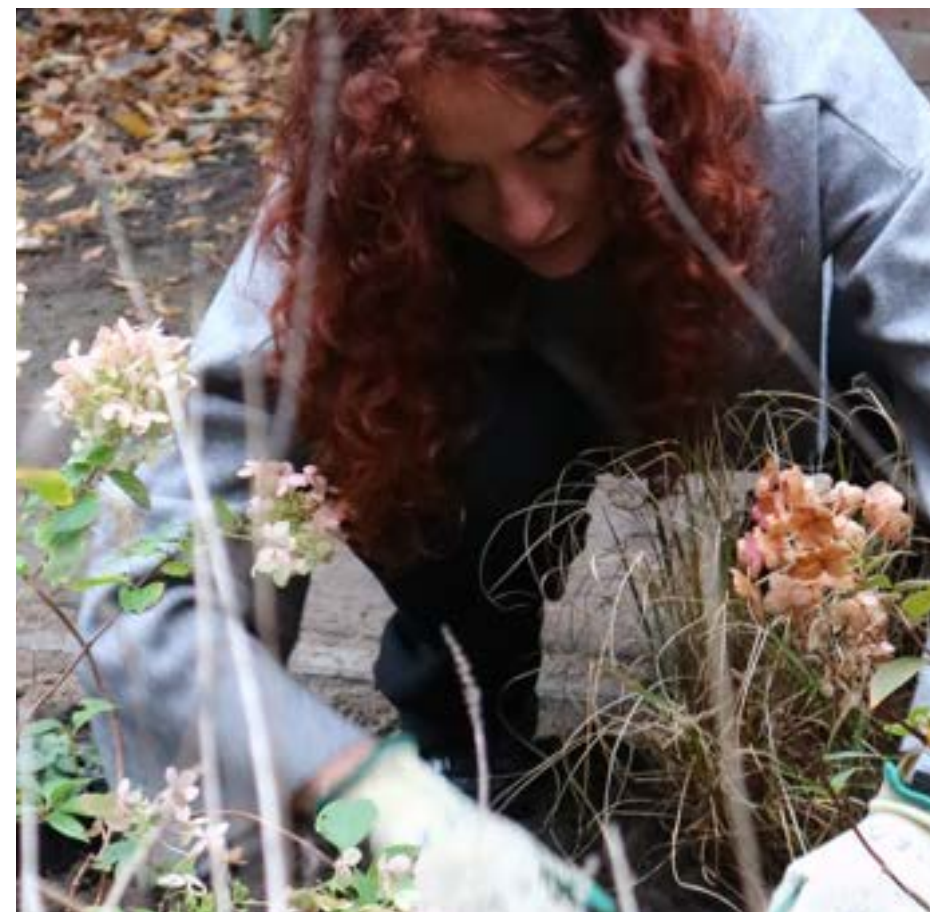
In duizenden euro's	2024	2023
27. Huuropbrengsten	66.524	64.442
28. Opbrengsten servicecontracten	5.088	5.289
29. Lasten servicecontracten	-5.471	-5.687
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.822	-7.728
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.762	-24.645
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.758	-5.735
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.799	25.936
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	354	25
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-334	-34
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	20	-9
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.307	-35.263
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.819	-86.885
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.512	-122.148
40. Opbrengst overige activiteiten	1.009	1.130
41. Kosten overige activiteiten	-709	-515
Netto resultaat overige activiteiten	300	615
42. Overige organisatiekosten	-2.581	-2.797
43. Leefbaarheid	-1.545	-1.224
44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	505	589
45. Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.893	-13.056
Saldo financiële baten en lasten	-13.388	-12.467
Resultaat voor belastingen	60.117	-112.094
46. Belastingen	751	-896
Nettoresultaat	60.868	-112.990

3.2 Winst-en-verliesrekening

3.3 Kasstroomoverzicht

In duizenden euro's	2024	2023
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	66.003	63.858
1.2 Vergoedingen	5.130	5.300
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	1.020	1.078
1.4 Renteontvangsten	109	106
Saldo ingaande kasstromen	72.262	70.342
Uitgaven		
1.5 Personeelsuitgaven	-11.693	-9.372
1.6 Onderhoudsuitgaven	-20.378	-18.333
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	-17.449	-15.716
1.8 Rente-uitgaven	-13.559	-12.795
1.9 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-192	-657
1.9 b. Verhuurderheffing	0	0
1.10 Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-589	-274
1.11 Vennootschapsbelasting	3.240	-920
Saldo uitgaande kasstromen	-60.620	-58.067
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.642	12.275
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	475	28
2.2 (Des)investeringsontvangsten overig	0	12
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	475	40
MVA uitgaande kasstroom		
2.3 Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-14.908	-7.520
2.4 Aankoop	0	0
2.5 Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-28.913	-25.197
2.6 Slooptuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-665	-899
2.7 Investerings overig	-453	-141
2.8 Externe kosten bij verkoop	-121	-4
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-45.060	-33.761
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-44.585	-33.721
FVA		
2.9 Ontvangsten overig	0	0
2.10 Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-44.585	-33.721

3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1 Nieuwe te borgen leningen	32.000	42.500
3.2 Ontvangen waarborgsommen	0	0
	32.008	42.500
Uitgaand		
3.3 Aflossing door WSW geborgde leningen	-105	-21.105
3.4 Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
	-105	-21.105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.903	21.395
Mutatie liquide middelen	-1.040	-51
4.1 Liquide middelen per 1 januari	4.345	4.396
4.2 Liquide middelen per 31 december	3.305	4.345
Mutatie liquide middelen	-1.040	-51





3.4 Grondslagen en waardering

Algemeen

Bo-Ex, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend aan de J.C. Maylaan 18, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30002710, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

Bo-Ex heeft de enkelvoudige jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2024 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 23 juni 2025.

Activiteiten van Bo-Ex

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

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel het daeb als het niet daeb vastgoed), de

voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Bo-Ex als lessor

Bo-Ex is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van Bo-Ex bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Lijst van kapitaalbelangen

Niet geconsolideerde maatschappijen, gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs:

- Woningnet N.V. te Utrecht: 1,43%-deelneming (2023:1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht: 18,00%-deelneming (2023:18,00%)
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. te Utrecht: 2,00%-deelneming (2023:2,00%)

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Bo-Ex de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Vastgoedbeleggingen

(Daeb en niet-daeb) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar daeb (sociaal) en niet-daeb (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde ‘scheidingsvoorstel’ en de hierop volgende transacties tussen de ‘daeb-tak’ en de ‘niet-daeb-tak’, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-daeb-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-daeb-tak overgedragen daeb-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het daeb vastgoed en het niet-daeb vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken

deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commercieel deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking daeb en niet-daeb vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarden marktwaarde”).

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

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

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

Voor studenteneenheden, BOG, MOG en zorgvastgoed (intramuraal en extramuraal) hanteert Bo-Ex verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)daeb tak. De full versie wordt ook voor de parkeergelegenheden toegepast waarvoor geen WOZ-beschikking is afgegeven. Bij de waardering van dit vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

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

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

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

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

Jaarlijks vindt na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven.

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en



toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, of complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, of het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. Hierbij werken wij voor het totaal een

investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit onze vastgoedsturing (asset management). Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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

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

Bovenstaande betekent dat wij voor de aanpak een investeringsafweging hebben gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en wordt het reguliere onderscheid tussen onderhoud en verbetering gehanteerd (zoals hierboven gedeut).

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake daeb en niet-daeb vastgoed in ontwikkeling,

waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

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

- a) Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b) Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Van ons wordt herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vereist op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Bij een sloop-nieuwbouwbesluit teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijven wij het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Bij een renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijven wij het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, wordt als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik gehanteerd.

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Bo-Ex. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het Daeb bezit en 4,7% voor het Niet-Daeb bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:

- de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Bo-Ex vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Boex en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten' in de resultatenrekening.

Bo-Ex heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur:

- het kantoorpand over 33 jaar
- de uitbreiding van het kantoorpand over 25 jaar
- de bedrijfsauto's over 3 tot 7 jaar
- de inventaris over 10 jaar
- de apparatuur, computers en software over 3 tot 5 jaar

Bij de bedrijfsauto's wordt rekening gehouden met een restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan.

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

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen over de winst of het verlies.



Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Onder deze post is begrepen het bestaande daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop nadat deze voor verkoop leeg is gekomen. De woningen worden gewaardeerd tegen actuele waarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet tot onze beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien wij op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting hebben waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 2,6% (2023: 2,3%) die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

In deze voorziening wordt tevens een voorziening opgenomen voor uitgaven voor renovatieprojecten voor vastgoed in exploitatie die aan de activeringscriteria voldoen, indien de toekomstige uitgaven van het project hoger zijn dan de verwachte toename van de marktwaarde van het betreffende actief. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige voorzieningen

De overige voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de corporatie beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.
-

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Wij maken geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals valutatermijncontracten en renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de rente- en valutaschommelingen.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

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

Bo-Ex als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.





3.5 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Opbrengsten

Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Bo-Ex, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit servicecontracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaatsvindt op basis van de werkelijke afgenomen diensten over het jaar. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerken wij “Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie” in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Wij verwerken de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. Als boekwaarde hanteren we de marktwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een warmte-koude-opslaginstallatie (WKO) en aan huurders in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten toegerekend. Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit overige activiteiten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaatsvindt op basis van de werkelijke afgenomen diensten over het jaar.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, buurtbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans beleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente

in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Bo-Ex, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaatsgevonden op basis van de netto rente (geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief) en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

3.6 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



3.7 Toelichting op de balans

3.7.1. Vastgoedbeleggingen

In duizenden euro's	2024	2023
1. Daeb vastgoed in exploitatie	1.569.153	1.496.128
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	85.085	83.335
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	4.570	8.507
Totaal	1.658.808	1.587.970

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	1. Daeb vastgoed in exploitatie	2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
2024 (in duizenden euro's)				
Stand per 1 januari 2024				
Aanschaffingswaarde	578.967	34.850	8.507	622.324
Cumulatieve herwaarderingen	917.161	48.485	0	965.646
Boekwaarde 1 januari 2024	1.496.128	83.335	8.507	1.587.970
Mutaties in het boekjaar				
- Opleveringen	15.404	0	-15.404	0
- Investerings	28.960	258	14.628	43.846
- ORT-voorziening	-20.249	0	-451	-20.700
- Overige waardeveranderingen	-6.855	-256	-2.710	-9.821
- Desinvesteringen (verkoop)	0	-334	0	-334
- Herclassificatie	489	-489	0	0
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	55.248	2.571	0	57.819
Totaal van de mutaties	73.025	1.750	-3.937	70.838
Boekwaarde 31 december 2024	1.569.153	85.085	4.570	1.658.808
Stand per 31 december 2024				
Aanschaffingswaarde	596.573	34.436	4.570	635.579
Cumulatieve herwaarderingen	972.580	50.649	0	1.023.229
Boekwaarde 31 december 2024	1.569.153	85.085	4.570	1.658.808

	1. Daeb vastgoed in exploitatie	2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
2023 (in duizenden euro's)				
Stand per 1 januari 2023				
Aanschaffingswaarde	578.322	35.144	0	613.466
Cumulatieve herwaarderingen	1.001.216	51.343	0	1.052.559
Boekwaarde 1 januari 2023	1.579.538	86.487	0	1.666.025
Mutaties in het boekjaar				
- Investerings	25.647	70	11.663	37.380
- ORT-voorziening	-22.520	0	-1.813	-24.333
- Overige waardeveranderingen	-2.777	-64	-1.343	-4.184
- Desinvesteringen (verkoop)	0	-34	0	-34
- Herclassificatie	553	-553	0	0
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-84.313	-2.571	0	-86.884
Totaal van de mutaties	-83.410	-3.152	8.507	-78.055
Boekwaarde 31 december 2023	1.496.128	83.335	8.507	1.587.970
Stand per 31 december 2023				
Aanschaffingswaarde	578.967	34.850	8.507	622.324
Cumulatieve herwaarderingen	917.161	48.485	0	965.646
Boekwaarde 31 december 2023	1.496.128	83.335	8.507	1.587.970

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen Daeb en Niet-Daeb. Deze hebben niet geleid tot een andere waarderingsgrondslag en hebben daarom geen effect op vermogen of resultaat.

1. Daeb en 2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie

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

In duizenden euro's	2024	2023	Waardering-variant
Eengezinswoningen	279.643	251.742	basis
Meergezinswoningen (benadering)	1.509	1.502	benadering
Meergezinswoningen	1.219.834	1.175.393	basis
Meergezinswoningen	5.134	4.387	full
Studenteneenheden	61.421	63.466	full
Bedrijfsmatig onroerend goed (benadering)	564	564	benadering
Bedrijfsmatig onroerend goed	11.907	11.746	full
Maatschappelijk onroerend goed	6.813	6.567	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	31.428	30.894	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	27.076	24.922	full
Parkeergelegenheden	101	101	benadering
Parkeergelegenheden	4.142	3.854	basis
Parkeergelegenheden *	4.686	4.315	full
	1.654.238	1.579.463	

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

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters of schattingen. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode (DCF)).

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters of schattingen. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode (DCF)).

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van vergelijkingsdoeleinden zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2023 eveneens toegelicht:

Parameters woongelegenheden 2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijnflatie	3,60%	3,20%	2,78%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,88%	3,88%	3,88%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,88%	3,88%	3,88%	2,50%
Leegwaardstijging gemeente Utrecht	12,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - doorexploiteerscenario						
- Eengezinswoning	1.532 - 2.327	1.532 - 2.327	1.532 - 2.327	1.532 - 2.327	1.532 - 2.327	1.532 - 2.327
- Meergezinswoning	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426
- Zelfstandige studenteneenheid	1.312 - 2.444	1.312 - 2.444	1.312 - 2.444	1.312 - 2.444	1.312 - 2.444	1.312 - 2.444
- Onzelfstandige studenteneenheid	426 - 1.843	426 - 1.843	426 - 1.843	426 - 1.843	426 - 1.843	426 - 1.843
- Extramurale zorgeenheid	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481
Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpoundscenari						
- Eengezinswoning	931 - 1.223	931 - 1.223	931 - 1.223	931 - 1.223	931 - 1.223	931 - 1.223
- Meergezinswoning	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405
Beheerkosten per vhe - EGVV	542	542	542	542	542	542
Beheerkosten per vhe - MGIV	532	532	532	532	532	532
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	502	502	502	502	502	502
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	491	491	491	491	491	491
Gemeentelijke OZB Utrecht (% van de WOZ)	0,0844%	0,0895%	0,0895%	0,0895%	0,0895%	0,0895%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex voor harmonisatie - laag segment		6,60%	3,79%	3,29%	2,60%	2,50%
Huurindex voor harmonisatie - midden segment		7,60%	4,28%	3,79%	3,09%	3,00%
Huurindex voor harmonisatie - hoog segment		4,60%	4,28%	3,79%	3,09%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,0%-50,0%	4,0%-50,0%	4,0%-50,0%	4,0%-50,0%	4,0%-50,0%	4,0%-50,0%
Mutatiekans bij uitponden	4,0%-17,0%	4,0%-17,0%	4,0%-17,0%	4,0%-17,0%	4,0%-17,0%	4,0%-17,0%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 (2023: € 604) per te splitsen eenheid van een verhuureenheid.

Parameters woonegelegenheden 2023	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging gemeente Utrecht	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging provincie Utrecht	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - doorexploratie scenario					
- Eengezinswoning	1.467 - 2.205	1.467 - 2.205	1.467 - 2.205	1.467 - 2.205	1.467 - 2.205
- Meergezinswoning	1.254 - 2.315	1.254 - 2.315	1.254 - 2.315	1.254 - 2.315	1.254 - 2.315
- Zelfstandige studenteneenheid	1.270 - 2.339	1.270 - 2.339	1.270 - 2.339	1.270 - 2.339	1.270 - 2.339
- Onzelfstandige studenteneenheid	411 - 1.760	411 - 1.760	411 - 1.760	411 - 1.760	411 - 1.760
- Extramurale zorgseenheid	1.199 - 2.374	1.199 - 2.374	1.199 - 2.374	1.199 - 2.374	1.199 - 2.374
Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpondscenario					
- Eengezinswoning	818 - 1.181	818 - 1.181	818 - 1.181	818 - 1.181	818 - 1.181
- Meergezinswoning	726 - 1.342	726 - 1.342	726 - 1.342	726 - 1.342	726 - 1.342
Beheerkosten per vhe - EGW	509	509	509	509	509
Beheerkosten per vhe - MGW	499	499	499	499	499
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	471	471	471	471	471
Beheerkosten per vhe - Zorgseenheid (extramural)	460	460	460	460	460
Gemeentelijke OZB Utrecht (% van de WOZ)	0,0844%	0,0844%	0,0844%	0,0844%	0,0844%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurnindex voor harmonisatie – gereguleerde woningen		5,80%	5,60%	2,90%	2,50%
Huurnindex voor harmonisatie – geliberaliseerde woningen		4,90%	3,80%	2,40%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans (woningen)	4,0%- 50,0%	4,0%- 50,0%	4,0%- 50,0%	4,0%- 50,0%	4,0%-50,0%
Mutatiekans (studentenwoningen)	4,0%- 20,0%	4,0%- 20,0%	4,0%- 20,0%	4,0%- 20,0%	4,0%-20,0%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	4,50%- 7,00%	4,50%- 7,00%	4,50%- 7,00%	4,50%- 7,00%	4,50%- 7,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) 2024	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
Mutatieonderhoud per m2 BVO	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4516%	0,5150%	0,5150%	0,5150%	0,5150%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	5,5%- 10,00%	5,5%- 10,00%	5,5%- 10,00%	5,5%- 10,00%	5,5%- 10,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) 2023	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
Mutatieonderhoud per m2 BVO	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	5,5%- 10,0%	5,5%- 10,0%	5,5%- 10,0%	5,5%- 10,0%	5,5%-10,0%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG) 2024	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
Mutatieonderhoud per m2 BVO	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
Beheerkosten % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4516%	0,5150%	0,5150%	0,5150%	0,5150%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	5,5%- 10,0%	5,5%- 10,0%	5,5%- 10,0%	5,5%- 10,0%	5,5%-10,0%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG) 2023	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
Mutatieonderhoud per m2 BVO	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Beheerkosten % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	5,5%- 10,0%	5,5%- 10,0%	5,5%- 10,0%	5,5%- 10,0%	5,5%-10,0%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2024	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84
Mutatieonderhoud per m2 BVO	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4516%	0,5150%	0,5150%	0,5150%	0,5150%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	5,25%- 7,25%	5,25%- 7,25%	5,25%- 7,25%	5,25%- 7,25%	5,25%- 7,25%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2023	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11
Mutatieonderhoud per m2 BVO	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4516%	0,4516%	0,4516%	0,4516%	0,4516%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	5,15%-7,25%	5,15%-7,25%	5,15%-7,25%	5,15%-7,25%	5,15%-7,25%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeerplaatsen 2024	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	68	68	68	68	68
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	228	228	228	228	228
Beheerkosten – parkeerplaats	34	34	34	34	34
Beheerkosten – garagebox	46	46	46	46	46
Spitsingskosten per VHE	644	644	644	644	644
Verkoopkosten per VHE	644	644	644	644	644
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,00%-8,50%	7,00%-8,50%	7,00%-8,50%	7,00%-8,50%	7,00%-8,50%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeerplaatsen 2023	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	63	63	63	63	63
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	214	214	214	214	214
Beheerkosten – parkeerplaats	32	32	32	32	32
Beheerkosten – garagebox	43	43	43	43	43
Spitsingskosten per VHE	604	604	604	604	604
Verkoopkosten per VHE	604	604	604	604	604
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,25%-8,50%	7,25%-8,50%	7,25%-8,50%	7,25%-8,50%	7,25%-8,50%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Inschakeling taxateur

Voor de onroerende zaken in exploitatie, die worden gewaardeerd conform de full-versie van het handboek, is een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, ingeschakeld. Voor het BOG- MOG en ZOG vastgoed, de studenteneenheden en parkeerplaatsen hebben full taxaties en markttechnische updates van de taxatie plaatsgevonden. Voor de studenteneenheden en meergezinswoningen in gedeeld bezit met SSH heeft een update van de taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Bo-Ex en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Wij hebben voor een gedeelte van ons vastgoedbezit verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document “Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

Vrijheidsgraad	Omgang in de basisversie	Invulling vrijheidsgraad door taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	(Uitpond)beklemmingen zijn conform de opgave van de corporatie meegenomen in de waardering. De wettelijke verkooprestricties zijn verwerkt in Ortec TMS en worden conform de Best Practices 2024 toegepast. Daarnaast is er bij wooncomplexen die (nagenoeg) geheel bestaan uit onzelfstandige eenheden voor gekozen alleen het doorexploiteerscenario te hanteren.
Markthuur	Modelmatige schatting voor woningen	Wat betreft wooncomplexen is per wooncomplex op basis van een referentiewoning met een gemiddelde oppervlakte de markthuur bepaald voor eenheden welke geliberaliseerd verhuurd mogen worden. De eenheden welke onzelfstandig zijn, of welke zelfstandig zijn met een WWS-puntenaantal lager dan de liberalisatiegrens hebben een markthuur welke gebaseerd is op de maximaal redelijke huur (MRH). Taxateurs hebben getoetst of deze MRH haalbaar was aan de hand van huurtransacties. Ten aanzien van de BOG-complexen is per verhuurbare

Huurstijging	Prijsinflatie	eenheid de markthuurlijging bepaald. Wat betreft de markthuurstijging van de wooncomplexen is het Handboek gevolgd, er is geen boveninflatoire opslag ingerekend. Ten aanzien van de BOG en MOG-complexen is ten aanzien van de markthuurstijging de prijsinflatiereeks uit het Handboek gehanteerd dan wel bij een aantal complexen een afslag van 50% ten opzichte daarvan gehanteerd.	Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Voor alle wooncomplexen is door de taxateur een disconteringsvoet bepaald. De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis rekening houdend met de specifieke risico's in de kasstroom van het complex waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen: 1. De risicovrije rentevoet. 2. De vastgoedsector specifieke opslag. 3. De opslag voor het object- en marktrisico. De hoogte van de risicovrije rentevoet is overgenomen uit het Handboek. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. De ingeschatte disconteringsvoet wordt getoetst aan marktreferenties. Met name het aanvangsrendement versus de huur/leegwaarde verhouding en de leegwaarderatio van de geanalyseerde marktreferenties zijn van belang. Op basis van de kasstromen, de overige waarderingsparameters wordt getoetst in hoeverre de outputparameters aansluiten op de outputparameters van zo goed mogelijk vergelijkbare referentietransacties. De disconteringsvoet, en als onderdeel hiervan met name de marktcorrectie, is hierbij belangrijk om aansluiting op de markt te krijgen. Ten aanzien van de BOG/MOG/ZOG portefeuille is de disconteringsvoet ten opzichte van de disconteringsvoet conform de basisversie van het Handboek gewijzigd om een juiste output te krijgen dat past bij het marktbeeld behorende bij het type vastgoed.
Exit Yield	Automatische berekening	De exit yield is mede aan de huur/leegwaardeverhouding en leegwaarderatio van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode ingeschat. Daarnaast is er gerekend met het bruto aanvangsrendement (BAR) op de huurinkomsten in jaar 1 vermeerderd met een verouderingsopslag, waarmee de ingeschatte exit yield is getoetst.			
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Per wooncomplex, welke bestaat uit zelfstandige eenheden, zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woning, transactiedatum en afwerking de best bruikbare koopreferenties geselecteerd. De transacties zijn vervolgens geanalyseerd en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de te taxeren woningen. Per wooncomplex is op basis van een referentiewoning met het gemiddelde oppervlakte de leegwaarde bepaald. Uitgegaan is van een eenvoudig en functioneel afwerkingsniveau. Per complex zijn drie tot vijf beste referenties uit het referentiebestand van de taxateur in het referentieblad opgenomen. De referenties zijn op basis van foto's van de woning en het afwerkingsniveau beoordeeld en waar nodig gecorrigeerd. Daarnaast is gecorrigeerd voor de factor tijd met een markindex en ook voor het verschil in metrage. Voor onzelfstandige eenheden is geen leegwaarde bepaald, maar wordt het Handboek gehanteerd.	Mutatie- en verkoopkans	Conform Handboek	Door opdrachtgever is de 5-jaars gemiddelde historische mutatiegraad berekend en is dit het uitgangspunt voor jaar 1 en de opvolgende jaren. Er is een ondergrens gehanteerd van 4%, 5% of 6% afhankelijk van het aantal eenheden binnen het waarderingscomplex conform de Best Practices 2024.
			Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed Handboek	Voor de woonportefeuille en de BOG/MOG/ZOG/PP-complexen is ten aanzien van het instandhoudingsonderhoud de basisversie getoetst op aannemelijkheid en waar nodig overschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de meest recente versie van de Vastgoed Exploitatiewijzer van Koeter.
			Technische splitsingskosten	Standaard: geen	Conform de Best Practices 2024 worden enkel de eventuele juridische splitsingskosten meegenomen. Technische splitsingskosten zijn niet meegenomen, omdat deze niet zijn te bepalen door taxateurs op basis van een geveftaxatie.
			Bijzondere omstandigheden	Standaard: geen	(Uitpond)belemmingen zijn conform de opgave van de corporatie meegenomen in de waardering.
			Erfpacht	Conform erfpacht afspraken	Erfpacht is overal eeuwigdurend afgekocht.
Leegwaardestijging	Conform Handboek	De leegwaardestijging is conform de Best Practices 2024 toegepast.	Exploitatiescenario	Modelmatig vastgesteld	Niet van toepassing

Schattingen

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningenbezit gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

2024				
Parameter	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde*	
			Bedrag x 1.000.000	%
Huurstijging ieder jaar	3,7%-2,5%	-/- 1%	-37,2	-2,25%
Huurstijging eerste jaar	6,60%	-/- 1%	-4,8	-0,29%
Mutatiegraad	6,48%	-/- 1%	-34,9	-2,11%
Exit yield	5,18%	1%	-11,5	-0,69%
Disconteringsvoet	7,23%	1%	-145,2	-8,78%
Onderhoud	€ 1.832 gem. per vhe	€ 100	-11,4	-0,69%
Woningverkoop (WOZ-waarde)	€ 288.743 gem. per vhe	-/- 10%	-113,4	-6,86%

2023				
Parameter	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde*	
			Bedrag x 1.000.000	%
Huurstijging ieder jaar	3,8% - 2,0%	-/- 1%	-41,5	-2,62%
Huurstijging eerste jaar	4,90%	-/- 1%	-5,1	-0,32%
Mutatiegraad	6,50%	-/- 1%	-56,9	-3,60%
Exit yield	5,29%	1%	-10,4	-0,66%
Disconteringsvoet	6,55%	1%	-182,6	-11,56%
Onderhoud	€ 1.927 gem. per vhe	€ 100	-17,3	-1,10%
Woningverkoop (WOZ-waarde)	€ 295.037 gem. p/vhe	-/- 10%	-58,1	-3,68%

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

Validatie van de marktwaarde

Bo-Ex hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

In de validatie van het handboek 2023 blijft 88% binnen de gestelde bandbreedte tussen basis- en full-waardering, waarmee dit jaar net niet aan de eis wordt voldaan.

Conform voorgaande jaren zijn validatie-effecten als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt, derhalve zonder aanpassing van de vergelijkende cijfers. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Beleidswaarde

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

In duizenden euro's	2024	2023
Eengezinswoningen	132.386	118.798
Meergezinswoningen	755.668	601.058
Studenteneenheden	33.944	32.976
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.471	12.436
Maatschappelijk onroerend goed	6.813	6.441
Zorgvastgoed (intramuraal)	31.428	30.894
Zorgvastgoed (extramuraal)	13.053	14.425
Parkeergelegenheden	8.909	8.280
Totaal	994.672	825.309
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.654.238	1.579.463
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-659.566	-754.154



Uitgangspunten beleidswaarde

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap:	€ 1.000	2024 In % van de marktwaaarde	€ 1.000	2023 In % van de marktwaaarde
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.654.238		1.579.463	
1. Beschikbaarheid	-198.009	-11,97%	217.212	13,75%
2. Betaalbaarheid	-379.721	-22,95%	-623.347	-39,47%
3. Kwaliteit	-316.222	-19,12%	-232.994	-14,75%
4. Beheer	-95.994	-5,80%	-115.025	-7,28%
5. Disconteringsvoet	330.380	19,97%		
Beleidswaarde	994.672	60,13%	825.309	52,25%

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

In euro's	Daeb	Niet-Daeb
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezinswoningen	860	1.208
- Meergezinswoningen	768	1.093
- Studenten eenheden	426	-
- Maatschappelijk onroerend goed	1.237	-
- Zorgvastgoed (extramuraal)	678	-
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.462	1.462
Ingekende gemiddelde jaartijkse onderhoudslasten per woning	3.262	3.262
Aantal verhuureenheden met EFG label	316	1

Streefhuur

In het huidige streefhuurbeleid is rekening gehouden met het realiseren van de regels omtrent passend toewijzen. De realisatiegraad van deze toewijzingsregels met het huidige streefhuurbeleid is momenteel 100%. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen 2 jaren door Stichting Bo-Ex '91.

Onderhoud

- De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
 - Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatie onderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud
- Toegerekende organisatiekosten

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Stichting Bo-Ex '91. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Stichting Bo-Ex '91 beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 50 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Stichting Bo-Ex '91 conditiemetingen. Hiertoe hanteert stichting Bo-Ex '91 een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Stichting Bo-Ex '91 rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op de voorgeschreven economische parameters van het AW/WSW.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 30 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Stichting Bo-Ex '91 rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
CV-installaties	18 jaar
Dak vervanging	40 jaar
Voegwerk (5%)	7 jaar
Kozijn/raam onderhoud	7 jaar
Kozijnvervanging	70 jaar
Keukens	19 jaar
Badkamer	40 jaar
Toilet	40 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De onderhoudsnorm is vastgesteld op een horizon van 30 jaar.
- Sloopcomplexen in eigen beheer zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.
- Bo-Ex heeft op basis van deze meerjarenonderhoudsbegroting van 30 jaar op complexniveau een generieke onderhoudsnorm voor het bezit op VHE-niveau bepaald. In deze norm zijn alle bovengenoemde cycli op representatieve wijze ingerekend.

EFG labels

Stichting Bo-Ex '91 heeft nog 317 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB, aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Onderhoudsnorm in de beleidswaarde

Verder is het van belang dat de meerjaren onderhoudsbegroting wordt herijkt, met name qua effecten uit de integraliteit van vastgoedsturing en detaillering van de meerjaren onderhoudsbegroting naar onderliggend complexniveau. Dit kan in potentie impact hebben op de beleidswaarde, waarbij Bo-Ex zich committeert om het (jaarlijkse) onderhoudskostenniveau zodanig te bepalen en realiseren dat de vastgoedexploitatie binnen de van toepassing zijnde financiële ratio's (met name: ICR) blijft in combinatie met een hiervoor benoemde minimale onderhoudsconditie 4.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 5,1 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is verwerkt in de MJOB van Stichting Bo-Ex '91.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	Daeb	Niet-Daeb
€ 25,- hogere streefhuur	28.233.620	1.160.514
€ 25,- lagere streefhuur	-55.413.579	-1.166.565
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-34.289.041	-797.024
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	34.289.041	797.024
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-34.289.041	-797.024
€ 100,- lagere beheerkostennorm	34.289.041	797.024
0,5% hogere mutatiegraad	7.577.209	-201.694
0,5% lagere mutatiegraad	-4.743.189	83.403
0,5% hogere disconteringsvoet	-91.166.801	-5.917.973
0,5% lagere disconteringsvoet	107.750.156	6.886.017

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 2.780,96 miljoen (2023: € 2.822,44 miljoen).

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het ons niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring).

Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Bo-Ex heeft in de meerjarenbegroting vanuit financieringsbehoefte rekening gehouden met de verkoop van 20 woningen per jaar voor de jaren 2027 en 2028.

3.7.2. II Materiële vaste activa

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze post betreft een bedrijfsgebouw, inventaris, bedrijfsauto's en automatisering.

Het verloop van deze post is als volgt:

In duizenden euro's	2024	2023
Aanschaffingswaarde	8.436	8.399
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.524	-6.161
Boekwaarde 1 januari	1.912	2.238
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	506	124
- Desinvesterings	-27	-87
- Afschrijvingen desinvesterings	25	74
- Afschrijvingen	-392	-437
Totaal van de mutaties	112	-326
Aanschaffingswaarde	8.915	8.436
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.891	-6.524
Boekwaarde 31 december	2.024	1.912

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Kantoorpand 33 jaar
- Uitbreiding kantoorpand 25 jaar
- Bedrijfsauto's 3-7 jaar
- Inventaris 10 jaar
- Apparatuur, computers, software 3-5 jaar

Bij de bedrijfsauto's wordt rekening gehouden met een restwaarde.

Actuele waarde

De meest recente WOZ-waarde van het kantoorpand bedraagt € 2,0 miljoen (2023: € 2,0 miljoen).

3.7.3. III Financiële vaste activa

In duizenden euro's		2024	2023
5.	Deelnemingen	110	110
6.	Latente belastingvordering(en)	1.607	304
Totaal		1.717	415

5. Deelnemingen

Onder de deelnemingen vallen een drietal entiteiten waar wij een belang in hebben en geen invloed van betekenis. De deelnemingen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs c.q. nominale waarde tenzij er sprake is geweest van bijzondere waardevermindering. In 2024 hebben er geen veranderingen plaatsgevonden in zowel het aandelenbelang als het de waarde van deelnemingen, in het verleden heeft er een bijzondere waardevermindering plaatsgevonden op B.V. Woonwagenexploitatie. De waardering van de deelnemingen bestaat uit de volgende waarderingen:

Entiteit	Belang	Verkrijgingsprijs	Huidige waardering
Woningnet NV	1,43%	64.000	64.000
B.V. Woonwagenexploitatie	18%	3.200	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V.	2%	46.000	46.000
Totaal		113.200	110.000

6. Latente belastingvordering(en)

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is op totaalniveau als volgt:

In duizenden euro's	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	304	4.062
Mutaties		
- Onttrekkingen/toevoegingen	1.546	27
- Vrijval ten gunste van het resultaat	-243	-3.785
Totaal mutaties ten gunste (resp. ten laste) van het resultaat	1.303	-3.758
Boekwaarde 31 december	1.607	304

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De belangrijkste hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

a. Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Het vastgoed zal in de komende jaren naar verwachting in exploitatie blijven. Bo-Ex heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van het fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihil waardering.

Bij een deel van het vastgoed komt de fiscale waarde boven de fiscale bodemwaarde (zijnde 100% van de WOZ-waarde) uit. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot fiscale afschrijvingen op woningen in exploitatie. In de

jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

b. Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

c. Renteaftrekbeperking (ATAD)

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2024 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2024 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 70,9 miljoen.

d. Fiscaal verrekenbare verliezen

Per balansdatum beschikt Bo-Ex over nog niet verrekbare fiscale verliezen uit het verleden. Deze verliezen kunnen in toekomstige jaren worden verrekend met fiscale winsten. De totale omvang van de beschikbare verliezen bedraagt per 31 december 2024 € 4,2 miljoen.

e. Fiscale onderhoudsvoorziening

In het boekjaar 2023 is in de fiscale jaarrekening met terugwerkende kracht een onderhoudsvoorziening gevormd in 2018 voor een bedrag ad € 14 miljoen. Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie tot gevolg. De latentie loopt af conform de VSO met de belastingdienst.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet voor 2024 bedraagt 2,25% (2023: 2,23%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvordering is 3,57 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van 2,68 miljoen (2023: 3,02 miljoen) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Latente belastingverplichting niet tot waardering gebracht

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal 385.290 (2023: 346.420), leidende tot een nominale latentie van 101.877 (2023: 89.376). Het realisatie moment van dit tijdelijk waarderingsverschil ligt in de oneindigheid waardoor deze tenderen naar nihil.

Stand latente belastingvordering tot waardering gebracht

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

In duizenden euro's	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2024	2023	2024	2023
Latente belastingvordering:				
- Afschrijvingscapaciteit	780	282	-498	56
- Fiscale onderhoudsvoorziening	-3.467	-3.486	-19	3.486
- Waardering geldleningen o/g	3.065	3.327	262	243
- Waardering verrekenbare verliezen	1.037	0	-1.037	0
- Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	192	181	-11	-27
Totale latente belastingvordering	1.607	304	-1.303	3.758

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2024:

In duizenden euro's	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	Act/Pas.	Latentie
Vastgoed in exploitatie	1.654.238	1.168.600	-485.638	Passief	0
Vastgoed in ontwikkeling incl. voorziening onrendabele investeringen	4.570	34.035	29.465	Actief	0
Fiscale onderhoudsvoorziening	0	14.006	14.006	Passief	-3.467
Afschrijving op vastgoed in exploitatie	0	3.351	3.351	Actief	780
Waarde van geldleningen o/g	461.298	449.012	-12.286	Actief	3.065
Overige tijdelijke verschillen	2.024	2.817	793	Actief	192
Fiscaal verrekenbare verliezen		4.172	4.172	Actief	1037
Totaal latente belastingvordering	2.122.130	1.675.993	-446.137		1.607

3.7.4. Voorraden

In duizenden euro's		2024	2023
7.	Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
8.	Overige voorraden	41	45
Totaal		41	45

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop op 31 december 2024 betreft o woningen (2023: 0 woningen), die actief worden aangeboden op de koopmarkt, dan wel dat de eenheid is verkocht onder voorbehoud en de eigendomsoverdracht via de notaris volgt in het navolgende boekjaar.

Er zijn in het jaarplan geen verkopen opgenomen.

8. Overige voorraden

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen van de Technische Dienst.

3.7.5. II Vorderingen

In duizenden euro's	2024	2023
9. Huurdebiteuren	864	615
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.191	6.983
11. Overige vorderingen	1.205	789
12. Overlopende activa	470	447
Totaal	5.730	8.834

9. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen. De post huurdebiteuren bestaat uit de bruto debiteuren van € 1.164.627 (2023: € 931.622) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 300.622 (2023: € 316.473). Dit resulteert in een balanspost van € 864.005 (2023: € 615.149).

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De post Belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit de te vorderen vennootschapsbelasting van € 3.191.000 (2023: 6.983.000). Dit betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

11. Overige vorderingen

De overige vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Subsidies reeds opgeleverde projecten	812	467
SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof	287	0
Overige debiteuren	106	322
Totaal	1.205	789

12. Overlopende activa

De overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	470	228
Nog te ontvangen schadevergoedingen	0	214
Overige overlopende activa	0	5
Totaal	470	447

3.7.6. III Liquide middelen

13. Liquide middelen

Het saldo op de bank € 3.305.000 (2023: € 4.345.000) staat ter vrije beschikking.

3.7.7. C Eigen vermogen

In duizenden euro's		2024	2023
14.	Herwaarderingsreserve	1.034.120	973.432
15.	Overige reserves	76.812	250.490
16.	Resultaat boekjaar	60.868	-112.990
Totaal		1.171.800	1.110.932

14. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

In duizenden euro's	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-daeb vastgoed in exploitatie	Voorraden	Totaal
Stand per 1 januari 2023	1.005.303	53.805	0	1.059.108
Mutatie herwaardering	-83.109	-2.539	0	-85.648
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen	0	-28	0	-28
Herclassificatie	259	-259	0	0
Stand per 31 december 2023	922.453	50.979	0	973.432
Stand per 1 januari 2024	922.453	50.979	0	973.432
Mutatie herwaardering	58.481	2.442	0	60.923
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen	0	-235	0	-235
Herclassificatie	171	-171	0	0
Stand per 31 december 2024	981.105	53.015	0	1.034.120

De herwaarderingsreserve daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastinglatenties.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag. Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 660 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Bo-Ex. Wij hebben beperkte mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen

de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen.

Vanwege onze doelstelling om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

15. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

In duizenden euro's	2024	2023
Stand 1 januari	250.490	354.491
Resultaat voorgaand boekjaar	-112.990	-189.677
Mutatie herwaarderingsreserve	-60.923	85.648
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen	235	28
Stand 31 december	76.812	250.490

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 60.868.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € -55.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 60.923.000 is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten laste van de herwaarderingsreserve.

3.7.8. D Voorzieningen

In duizenden euro's	2024	2023
17. Voorziening onrendabele investeringen	3.747	24.426
19. Overige voorzieningen	326	334
Totaal	4.073	24.760

17. Voorziening onrendabele investeringen

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

In duizenden euro's	Daeb vastgoed	Niet-daeb vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari 2024	24.426		24.426
Toevoegingen (overige waardeveranderingen)	21	0	21
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0	0	0
Onttrekkingen	-20.700	0	-20.700
Stand per 31 december 2024	3.747	0	3.747
looptijd < 1 jaar	3.747		
looptijd 1 - < 5 jaar	0		

19. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft een reservering voor jubileumuitkeringen. Het verloop van deze voorziening is als volgt:

In duizenden euro's	2024	2023
Stand 1 januari	334	363
- Dotatie	51	31
- Onttrekking	-1	-31
- Vrijval	-58	-29
Stand 31 december	326	334
looptijd < 1 jaar	10	14
Looptijd 1-5 jaar	76	50
Looptijd > 5 jaar	240	270

3.7.9. E Langlopende schulden

In duizenden euro's	2024	2023
20. Schulden/leningen kredietinstellingen	461.298	445.404
21. Overige schulden	111	103
Totaal	461.409	445.507

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

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

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

In duizenden euro's	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	2024 Totaal
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,10%	352.485	104.596	457.081
Schulden/leningen kredietinstellingen (Agio Vestia)	4,90%	3.787	430	4.217
Overige schulden	0%	112	0	112
		356.384	105.026	461.410

20. Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de schulden/leningen aan kredietinstellingen is als volgt:

In duizenden euro's	2024	2023
Stand 1 januari	445.404	403.009
- Nieuwe leningen	32.000	42.500
- Aflossingen roll-over	0	0
- Naar kortlopende schulden (< 1 jaar)	-16.106	-105
Stand 31 december	461.298	445.404

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 457,1 miljoen (2023 € 441,1 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen hebben wij ons verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.654 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het fixe en variabele hoofdsom leningssysteem.

Reële waarde

De reële waarde van de langlopende schulden/leningen van kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2024
€ 513.473.607 (2023: € 472.933.627).

21. Overige schulden

De overige schulden betreft ontvangen waarborgsommen. Het verloop van deze verplichting is als volgt:

In duizenden euro's	2024	2023
Stand 1 januari	103	103
- Ontvangen waarborgsommen	12	11
- Terugbetaalde waarborgsommen	-4	-11
Stand 31 december	111	103

3.7.10. F Kortlopende schulden

In duizenden euro's	2024	2023
22. Schulden aan leveranciers	3.775	8.112
24. Schulden aan kredietinstellingen	16.106	105
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.300	3.449
26. Overlopende passiva	12.162	10.655
Totaal	34.343	22.321

24. Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de schulden aan kredietinstellingen is als volgt:

In duizenden euro's	2024	2023
Stand 1 januari	105	21.105
- Nieuwe leningen	0	0
- Aflossingen	-105	-21.105
- Van langlopende schulden (< 1 jaar)	16.000	0
- Vrijval agio (amortisatie Vestia lening)	106	105
Stand 31 december	16.106	105

25. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Omzetbelasting	1.961	3.169
Premies sociale verzekeringen	118	96
Loonheffing	221	184
Totaal	2.300	3.449

26. Overlopende passiva

De overlopende passiva kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Niet vervallen rente op geldleningen	6.840	6.463
Nog te ontvangen facturen	2.859	2.120
Vooruit ontvangen huren	555	517
Vakantiedagen	314	296
Te verrekenen stook- en servicekosten	412	2
SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof	0	634
Overige	1.182	623
Totaal	12.162	10.655

3.7.11. Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Bo-Ex, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Bo-Ex is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaliseren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het beleid van Bo-Ex om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Bo-Ex kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Wij handelen alleen met kredietwaardige partijen en wij hebben procedures opgesteld om de

kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. Voor Bo-Ex is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Bo-Ex over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. De roll-over lening biedt voldoende ruimte om het liquiditeitsrisico te kunnen mitigeren. Voor investeringen worden alleen verplichtingen aangegaan indien zeker is dat hiervoor voldoende financiering beschikbaar is. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Bo-Ex loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen lopen wij het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

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

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Bo-Ex loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden. Ultimo 2024 zijn er geen leningen met een contractuele renteherzieningsdatum:

In duizenden euro's			
Jaar	Vast rentende leningen	Variabel rentende leningen	Totaal
2024	473.404	4.000	477.404
2023	441.509	4.000	445.509

Bo-Ex heeft 33 vastrentende leningen. De effectieve rentevoet van de leningen van kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,0%.

2024 Restant looptijd	Renteklassen (vastrentende leningen)				Totaal
	Tot 3%	3 – 4%	4 – 5%	5 – 6%	
< 1 jaar	16.000	0	106	0	16.106
1 – 5 jaar	22.000	33.598	20.430	25.000	101.028
6 – 10 jaar	10.000	57.500	30.550	0	98.050
11 – 15 jaar	32.000	82.500	565	0	115.065
16 – 20 jaar	23.000	15.000	580	0	38.580
> 20 jaar	62.000	37.500	5.077	0	104.577
Totaal	165.000	226.096	57.307	25.000	473.404

2023 Restant looptijd	Renteklassen (vastrentende leningen)				Totaal
	Tot 3%	3 – 4%	4 – 5%	5 – 6%	
< 1 jaar	0	0	105	0	105
1 – 5 jaar	28.000	14.098	20.427	0	62.523
6 – 10 jaar	10.000	87.000	30.547	25.000	152.547
11 – 15 jaar	20.000	67.500	562	0	88.062
16 – 20 jaar	35.000	0	577	0	35.577
> 20 jaar	55.000	42.500	5.194	0	102.694
Totaal	148.000	211.096	57.413	25.000	441.509

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2024 Restant looptijd	Renteklassen (variabel rentende leningen)				Totaal
	Tot 3%	3 – 4%	4 – 5%	5 – 6%	
< 1 jaar	0	0	0	0	0
1 – 5 jaar	4.000	0	0	0	4.000
6 – 10 jaar	0	0	0	0	0
Totaal	4.000	0	0	0	4.000

2023 Restant looptijd	Renteklassen (variabel rentende leningen)				Totaal
	Tot 3%	3 – 4%	4 – 5%	5 – 6%	
< 1 jaar	0	0	0	0	0
1 – 5 jaar	4.000	0	0	0	4.000
6 – 10 jaar	0	0	0	0	0
Totaal	4.000	0	0	0	4.000

Bo-Ex heeft twee roll-over leningen van in totaal € 20 miljoen (2 x € 10 miljoen). Van beide leningen is het verplicht € 2 miljoen op te nemen en het overige is variabel opneembaar. Van de € 20 miljoen is per 31-12-2024 € 4 miljoen opgenomen. Wanneer er na 31-12-2024 een financieringsbehoefte ontstaat, is er nog € 16 miljoen beschikbaar om op te nemen.

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt begin 2024 herzien. De andere financiële instrumenten van Bo-Ex zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

In duizenden euro's			
Jaar	Jaar aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversies
2025	106	16.000	0
2026	107	8.000	0
2027	107	14.000	0
2028	107	4.000	0
2029	108	49.096	0
2030	109	29.500	0
2031 en verder	3.679	352.485	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 14,4 jaar (2023: 14,7 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
 - De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) is gebaseerd op 1-maands Euribor en een liquiditeitsopslag van 0,27% (2023: 0,24%).

Marktrisiko

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

Reële waarde

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

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Bo-Ex luidt als volgt:

In duizenden euro's	Boekwaarde		Reële waarde	
	2024	2023	2024	2023
Financiële activa				
Viottende activa (vorderingen)	5.730	8.834	5.730	8.834
Liquide middelen	3.305	4.345	3.305	4.345
Totaal	9.035	13.179	9.035	13.179
Financiële passiva				
Langlopende schulden	461.409	445.507	513.585	472.934
Kortlopende schulden	34.343	22.321	34.343	22.321
Totaal	495.752	467.828	547.928	495.255

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

- Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden
 - Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.
- Langlopende schulden
 - De reële waarde van de langlopende schulden (leningen) is bepaald op basis van het WSW overzicht.
- De totale marktwaarde van de leningen bedraagt € 513.473.607 (2023: € 472.933.627), conform opgave WSW.

3.7.12. Niet in balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Corporaties zijn daar tegenover verplicht tot een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een ‘gecommitteerd obligo’. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. De obligoheffing kan jaarlijks worden geïnd en bedraagt maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het voorgaande kalenderjaar. Voor boekjaar 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% (2023: 0,1383%) resulterend in een obligoheffing van € 135.752 (2023: 602.408) voor Bo-Ex.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. Dit is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2024 heeft Bo-Ex een aangegane obligolening van

€ 11,3 miljoen (2023: 11,3 miljoen) waarop niet is getrokken. Op deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De woningwet 2015 heeft bepaald dat de toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de AW. De AW int daarvoor jaarlijks bij de corporaties een bijdrageheffing. De wettelijke grondslag voor deze bijdrageheffing is artikel 61c van de Woningwet. In 2024 was dit bedrag € 56.075 (2023: € 54.749).

Loopbaanontwikkeling

Op grond van de bepalingen in de CAO-Woondiensten zijn voor de medewerkers rechten opgebouwd voor een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2024 bedragen deze rechten € 267.760 (2023: € 277.137). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij wordt opeisbaar indien wordt voldaan aan deze bepalingen. De in het kader van deze bepalingen betaalde bedragen worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. In 2024 zijn deze uitgaven € 20.159 (2023: € 25.301)

Niet verwerkte activa en verplichtingen

Juridische claims

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen

Bo-Ex huurt kopieerapparaten van Canon. De kosten hiervan bedragen op jaarbasis € 10.674 (2023: € 34.000). De restant looptijd van deze verplichting bedraagt maximaal een jaar.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 21,69 miljoen (2023: € 17,98 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten

voervloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Bo-Ex is per 31 december 2024 voor een bedrag van € 6.28 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan (2023: 20.73 miljoen), waarvan de werkzaamheden in 2025 zullen worden uitgevoerd.





3.8 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

27. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Woningen en woongebouwen daeb	63.366	61.077
Woningen en woongebouwen niet-daeb	3.159	3.057
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	504	487
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	1.174	1.183
	68.203	65.804
Huurderving wegens leegstand	-1.345	-1.040
Huurderving wegens oninbaarheid	-334	-322
Totaal	66.524	64.442

De gemiddelde huurverhoging woningen en woongebouwen 2024 bedroeg 4,97% (2023: 0,17%). Voor de daeb-woningen betrof dit 5,00% (2023: -/ 0,07%, i.v.m. huurverlagingen) en voor de niet-daeb-woningen 4,60 % (2023: 3,68%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 5,09% (2023: 3,68%)

28. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten van servicecontracten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.130	5.301
Derving wegens oninbaarheid	-42	-11
Totaal	5.088	5.289

29. Lasten servicecontracten

De lasten van servicecontracten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Servicecontracten	5.281	5.454
Toegerekende organisatiekosten	190	233
Totaal	5.471	5.687

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar. Voor een bedrag van € 23.000 (2023: 18.000) betreffende kosten hoogwerker/huismeester kan geen verrekening van servicekosten plaatsvinden met huurders. Daarnaast heeft Bo-Ex € 154.000 (2023: 96.000) aan servicekosten voor eigen rekening genomen.

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten van verhuur en beheeractiviteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	893	1091
Toegerekende organisatiekosten	5.929	6.637
Totaal	6.822	7.728

De lasten verhuur-en beheeractiviteiten betreft o.a. vergoedingen ter voorkoming van geschillen, kosten huurcommissie, kosten matching, kosten bewonerscommissies, kosten EPA-labeling, kosten deurwaarder en leegstand en bijdrage huurdersvertegenwoordiging.

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten

De toerekening van organisatiekosten kan als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Toe te rekenen organisatiekosten:		
Lonen en salarissen (incl. uitzendkrachten, inleen, etc.)	12.076	10.404
Huisvestingskosten	521	498
Automatiseringskosten	1.356	1.380
Algemene kosten	977	1.376
Beheer door derden	594	531
Kosten vervoermiddelen	141	116
Bestuurskosten	1	0
Inventariskosten	74	77
Totaal toe te rekenen organisatiekosten	15.739	14.383
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	190	233
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5.929	6.637
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.499	3.892
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Overige organisatiekosten	1.972	1.735
Leefbaarheid	1.053	816
Projecten	1.096	1.070
Totaal toegerekende organisatiekosten	15.739	14.383

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, voornamelijk op basis van het aantal fte (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
Toe te rekenen organisatiekosten:		
Lasten servicecontracten	1,2%	1,6%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	37,7%	46,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	34,9%	27,1%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,0%	0,0%
Overige organisatiekosten	12,5%	12,1%
Leefbaarheid	6,7%	5,7%
Projecten	7,0%	7,4%
Totaal	100,0%	100,0%

Personeelskosten

De personeelskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Salarissen	6.209	5.592
Sociale lasten	1.083	943
Pensioenen	674	669
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	3.457	2.626
Overige personeelskosten	653	573
Totaal	12.076	10.404

Formatie

Bij Bo-Ex waren in 2024 gemiddeld 101 werknemers in dienst (2023: 100). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 94,3 (2023: 93,5). Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (fte):

	2024	2023
Servicecontracten	1,4	1,3
Verhuur en Beheer	36,9	37,6
Onderhoud	31,9	29,0
Verkoop	0,0	0,0
Leefbaarheid	7,7	8,1
Projectontwikkeling	7,5	8,5
Overige organisatie	8,9	9,0
Totaal	94,3	93,5

Pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor Bo-Ex:

<i>In duizenden euro's</i>	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	179	186
Meerwerk voorgaand jaar	23	17
Andere controleopdrachten	17	16
Totaal	219	219

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening door BDO is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023: idem) ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 (2023: idem) zijn verricht. De andere controleopdrachten betreft de controle DVI.

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Planmatig en projectmatig onderhoud	8.699	12.256
Contractonderhoud	1.880	1.825
Serviceonderhoud	4.267	3.517
Mutatie-onderhoud	3.393	3.118
Overig onderhoud	503	515
Onderhoud intern uitgevoerd	-479	-479
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	5.499	3.892
Totaal	23.762	24.645

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten voor exploitatie van de vastgoedportefeuille kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Belastingen exploitatie	5.142	4.888
Verzekeringen/eigen risico	426	439
Overige directe kosten	190	408
Totaal	5.758	5.735

34. Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Verkoopopbrengst daeb-bezit in exploitatie	0	0
Verkoopopbrengst niet-daeb-bezit in exploitatie	475	28
Verkoopopbrengst voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
	475	28
Verkoopkosten daeb-bezit in exploitatie	4	0
Verkoopkosten niet-daeb-bezit in exploitatie	117	3
Verkoopkosten voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
	121	3
Totaal	354	25

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2023: 1 garage). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 235.334 (2023: € 28.371).

35. Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

De aan de verkopen toegerekende organisatiekosten bedragen in 2024 € 0 (2023: € 0).

36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed kan als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Boekwaarde daeb-bezit in exploitatie	0	0
Boekwaarde niet-daeb-bezit in exploitatie	334	34
Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Totaal	334	34

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen (vermindering) kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	21	31.549
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	0	-279
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	2.710	1.343
Overige waardeveranderingen	7.577	2.650
Totaal	10.307	35.263

De dotatie voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op:

In duizenden euro's	2024	2023
- Cremerstraat	0	3.081
- Magelhaenlaan I	0	6.721
- Magelhaenlaan II	21	6.721
- Magelhaenlaan III	0	6.548
- Columbuslaan I	0	6.721
- E5 Leidsche Rijn	0	1.541
- Hanoldreef	0	216
Totaal	21	31.549

De afwaardering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op voorbereidingskosten (nieuwbouw).

De overige waardeverandering betreft afwaardering vastgoed in exploitatie, voorbereidingskosten van renovatieprojecten, nagekomen baten en kosten van reeds afgesloten projecten en de kosten van logeerwoningen voor de onderhanden projecten.

38. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Waardeverandering daeb vastgoed in exploitatie	-55.248	84.314
Waardeverandering niet-daeb vastgoed in exploitatie	-2.571	2.571
Totaal	-57.819	86.885

40. Opbrengst overige activiteiten

De opbrengst van overige activiteiten kan als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	248	385
Opbrengsten EPV/ESV/Zonnepanelen	448	413
Vergoedingen voor administratieve lasten	136	175
Vergoeding serviceabonnement	177	156
Totaal	1.009	1.130

41. Kosten overige activiteiten

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	491	350
Lasten EPV/ESV	33	25
Huurdersonderhoud voor rekening Bo-Ex	25	27
Lasten serviceabonnement	160	114
Totaal	709	515

42. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Bijdrageheffing AW	56	55
Obligohelling	136	602
Kosten RVC	127	133
Kosten Treasury	25	21
Jaarverslaglegging	258	240
Personeelsvereniging en OR	7	11
Toegerekende organisatiekosten	1.972	1.735
Totaal	2.581	2.797

43. Leefbaarheid

De kosten van leefbaarheid kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	419	99
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	0	46
Leefbaarheidsbijdrage schonere woonomgeving/overlast/veiligheid	87	231
Overige leefbaarheidsbijdragen	0	41
Intern uitgevoerd	-14	-9
Toegerekende organisatiekosten	1.053	816
Totaal	1.545	1.224

44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie	396	483
Overige vorderingen, leveringen en diensten	109	106
Totaal	505	589

45. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten en soortgelijke kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Leningen kredietinstellingen	13.834	12.987
Disagio, afsluitkosten en provisie	53	69
Rente overige schulden	6	0
Totaal	13.893	13.056

46. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Bo-Ex gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk

De belastinglast over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

In duizenden euro's	2024	2023
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	842	510
Belastingen over resultaat vorig boekjaar	-290	-3.372
Mutatie latente belastingvorderingen	-1.303	3.758
Totaal	-751	896

Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat

De aansluiting tussen het bedrijfseconomische en fiscale resultaat kan als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	2024	2023
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	60.117	-112.094
Belastingeffect van:		
- Onrendabele investeringen	10.307	33.838
- Afschrijvingen	-411	-117
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-20	9
- Fiscale onderhoud in renovatie projecten	-16.474	-17.611
- Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	-57.819	86.885
- Vrijval disagio langlopende schulden	-1.308	-1.307
- Overige tijdelijke verschillen	25	4
- Toepassing fiscale renteaftrekbeperring (ATAD)	13.218	13.257
Fiscale resultaat voor belasting	7.636	2.864
Fiscale verliesverrekening	-4.318	-834
Belastbaar bedrag	3.318	2.030

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -1,25% (2023: -0,80 %).

Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk kan als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's	Bedrag	Vpb	%
2024			
Resultaat voor belastingen	60.117		
Nominale belastingdruk		15.510	25,8%
Opstarttarief		-14	-0,0%
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)		6	0,0%
Contante (her)waardering latenties		-15.963	-26,6%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)		-290	-0,5%
Totale belastinglast	60.117	-751	-1,3%

In duizenden euro's	Bedrag	Vpb	%
2023			
Resultaat voor belastingen	-112.094		
Nominale belastingdruk		-28.920	25,8%
Opstarttarief		-14	0,0%
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)		6	-0,0%
Contante (her)waardering latenties		33.196	-29,6%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)		-3.372	3,0%
Totale belastinglast	-112.094	896	-0,8%



3.9 Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Bo-Ex. Het voor Bo-Ex toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 (2023: € 187.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

Bedragen x € 1		
2024	J. Pluim	R. Straver
Functie	Interim-Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2024	01/01 – 10/03	11/03 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	nee	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	125.267
Beloningen betaalbaar op termijn	-	18.249
Subtotaal	23.244	143.517
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	37.295	157.705
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	23.244	143.517
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Bedragen x € 1	J. Pluim
2023	
Functie	Interim-bestuurder
Kalenderjaar	2023
Periode functie vervulling in het kalenderjaar (aanvang-einde)	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband in uren per kalenderjaar	1.428
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	311.400
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	302.736
Bezoldiging (alle bedragen exclusief BWT)	
Bezoldiging in de betreffende periode	239.074
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	239.074
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	239.074
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	B.J.C.J. Van Hoesel-Snel	A.J.L. van Dijk-van Eck	A.J. van Vliet-Eppinga	A.H. van der Vegt	C.J.M. Karsten	E.P. Bartlema
2024						
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en eind dienstbetrekking in 2024	01/01-31/12	05/01-31/12	01/01-28/04	11/09-31/12	01/01-31/12	01/01-31-12
Bezoldiging						
Bezoldiging	23.400	15.472	5.525	4.787	15.600	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.250	19.287	6.340	5.957	19.500	19.500
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	23.400	15.472	5.525	4.787	15.600	15.600
Bedragen x € 1	B.J.C.J. Van Hoesel-Snel	A.J. van Vliet-Eppinga	C.J.M. Karsten	E.P. Bartlema		
2023						
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en eind dienstbetrekking in 2023	01/01-31/12	01/01-31/12	14/09-31/12	30/08-31/12		
Bezoldiging						
Bezoldiging	22.457	14.960	4.427	5.041		
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	5.584	6.353		
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Bezoldiging	22.457	14.960	4.427	5.041		

Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

2024	
Naam topfunctionaris	Functie
B.L.M.T. van Moerkerk	Lid

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.





3.10 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-daeb activiteiten

De niet-daeb activiteiten van Bo-Ex bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit verhuur en beheer van huurwoningen in de vrije sector en commercieel vastgoed.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- De activa en passiva is, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", verdeeld op basis van het daadwerkelijk bezit. Wanneer dit betrekking heeft op daeb vastgoed dan valt dit onder de daeb balans. Idem voor wat betreft niet-daeb.
- In de daeb-tak van Bo-Ex is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-daeb tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-daeb tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de daeb-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.

- De opbrengsten en kosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- De balansposten waarvoor geen exacte verdeling mogelijk is, zijn verdeeld op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is op basis van werkelijke kosten.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

3.10.1. Balans Daeb tak per 31 december 2024

In duizenden euro's voor resultaatbestemming	2024	2023
ACTIVA		
Vaste Activa		
Vastgoedbeleggingen		
daarv. vastgoed in exploitatie	1.569.153	1.496.128
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	4.374	8.320
	1.573.527	1.504.448
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken i.d.v. exploitatie	1.934	1.826
Financiële vaste activa		
Vordering op groepsmaatschappijen	11.260	13.260
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	75.961	71.838
d. Andere deelnemingen	105	105
Latente belastingvordering(en)	1.536	290
	88.862	85.493
Som van vaste activa	1.664.323	1.591.767
Viottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	39	43
	39	43
Vorderingen		
Huurbetalingen	826	587
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.049	6.669
Overige vorderingen	1.203	781
Overlopende activa	449	427
	5.527	8.464
Liquide middelen		
Liquide middelen	1.054	2.801
Som van viottende activa	6.620	11.308
Totaal activa	1.670.943	1.603.075

	2024	2023
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.034.120	973.432
Overige reserves	76.812	135.675
Resultaat boekjaar	60.868	-112.990
	1.171.800	1.110.932
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	3.747	24.426
Overige voorzieningen	311	319
	4.058	24.745
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	461.298	445.404
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	3.516	8.094
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	16.106	105
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.198	3.294
Liquide middelen	0	0
Overlopende passiva	11.967	10.501
	33.787	21.994
Totaal passiva	1.670.943	1.603.075

3.10.2. Winst-en-verliesrekening Daeb tak over 2024

In duizenden euro's	2024	2023
Huuropbrengsten	62.323	60.315
Opbrengsten servicecontracten	4.840	5.032
Lasten servicecontracten	-5.175	-5.383
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.487	-7.357
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.574	-23.401
Overige directe operationele lasten excl. bezit	-5.520	-5.558
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.406	23.648
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-5	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-5	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.051	-35.334
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.245	-84.314
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.197	-119.648

In duizenden euro's	2024	2023
Opbrengst overige activiteiten	995	1.116
Kosten overige activiteiten	-705	-513
Netto resultaat overige activiteiten	290	603
Overige organisatiekosten	-2.453	-2.658
Leefbaarheid	-1.545	-1.224
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.030	1.194
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.890	-13.052
Saldo financiële baten en lasten	-12.860	-11.858
Resultaat voor belastingen	56.030	-111.137
Belastingen	714	-851
Resultaat uit deelnemingen	4.124	-1.002
Nettoresultaat	60.868	-112.990

3.10.3. Kasstroomoverzicht Daeb tak 2024

In duizenden euro's	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	61.812	59.741
Vergoedingen	4.683	5.043
Overige bedrijfsontvangsten	1.066	1.064
Renteontvangsten	109	106
Rente interne lening daeb aan niet-daeb	530	610
Saldo ingaande kasstromen	68.340	66.564
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-11.174	-8.951
Onderhoudsuitgaven	-19.461	-17.304
Overige bedrijfsuitgaven	-16.660	-15.044
Rente-uitgaven	-13.556	-12.792
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-182	-625
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-589	-274
Vennootschapsbelasting	3.093	-874
Saldo uitgaande kasstromen	-58.539	-55.864
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.801	10.700
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	11
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	-	11
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-14.897	-7.340
Aankoop	-743	-686
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-28.700	-25.206
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-665	-899
Investeringen overig	-433	-135
Externe kosten bij verkoop	-5	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-45.443	-34.266
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-45.443	-34.255

In duizenden euro's	2024	2023
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-45.443	-34.255
FVA		
Ontvangsten overig	2.000	2.000
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.000	2.000
Kasstroom uit (des)investeringen	-43.443	-32.256
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	32.000	42.500
Ontvangen waarborgsommen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-105	-21.105
Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
	-105	-21.205
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.895	21.395
Mutatie liquide middelen	-1.747	-160
Liquide middelen per 1 januari	2.801	2.961
Liquide middelen per 31 december	1.054	2.801
Mutatie liquide middelen	-1.747	-160

3.10.4. Balans Niet-Daeb tak per 31 december 2024

In duizenden euro's voor resultaatbestemming	2024	2023		2024	2023
ACTIVA			PASSIVA		
Vaste Activa			Eigen vermogen		
Vastgoedbeleggingen			Herwaarderingsreserve	53.015	50.980
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	85.085	83.335	Overige reserves	18.823	21.860
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	196	187	Resultaat boekjaar	4.124	-1.002
	85.281	83.522		75.962	71.838
Materiële vaste activa			Voorzieningen		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	90	86	Voorziening onrendabele investeringen	0	0
			Overige voorzieningen	14	15
				14	15
Financiële vaste activa			Langlopende schulden		
Deelnemingen	5	5	Overige schulden	111	103
Latente belastingvordering(en)	71	14	Interne lening	11.260	13.260
	76	19		11.371	13.363
Som van vaste activa	85.447	83.627	Kortlopende schulden		
			Schulden aan leveranciers	259	18
Viottende activa			Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Voorraden			Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	Belastingen en premies sociale verzekeringen	102	155
Overige voorraden	2	2	Liquide middelen	0	0
	2	2	Overlopende passiva	195	154
	2	2		556	327
Vorderingen					
Huurbetalingen	38	28			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	142	314			
Overige vorderingen	2	8			
Overlopende activa	21	20			
	203	370			
Liquide middelen					
Liquide middelen	2.251	1.544			
Som van viottende activa	2.456	1.916			
Totaal activa	87.903	85.543	Totaal passiva	87.903	85.543

3.10.5. Winst-en-verliesrekening niet-Daeb tak over 2024

In duizenden euro's	2024	2023
Huuropbrengsten	4.201	4.127
Opbrengsten servicecontracten	248	257
Lasten servicecontracten	-296	-304
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-335	-371
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.188	-1.244
Overige directe operationele lasten <i>excl.</i> bezit	-237	-177
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.393	2.288
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.101	711
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-823	-587
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	278	124
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-509	-62
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.571	-2.571
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.062	-2.633
Opbrengst overige activiteiten	14	14
Kosten overige activiteiten	-4	-2
Netto resultaat overige activiteiten	10	12
Overige organisatiekosten	-128	-139
Leefbaarheid	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-533	-614
Saldo financiële baten en lasten	-528	-609
Resultaat voor belastingen	4.087	-957
Belastingen	37	-45
Nettoresultaat	4.124	-1.002



3.10.6. Kasstroomoverzicht niet-Daeb tak over 2024

In duizenden euro's	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	4.191	4.117
Vergoedingen	247	257
Overige bedrijfsontvangsten	14	14
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	4.452	4.388
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-519	-421
Onderhoudsuitgaven	-917	-1.029
Overige bedrijfsuitgaven	-789	-672
Rente-uitgaven	-3	-3
Rente interne lening daeb aan niet-daeb	-530	-610
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-10	-32
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	157	-46
Saldo uitgaande kasstromen	-2.611	-2.813
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.841	1.575
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	1.218	714
(Des)investeringsontvangsten overig	0	1
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.218	715

In duizenden euro's	2024	2023
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-11	-180
Aankoop	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	-213	9
Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden	0	0
Investeringen overig	-21	-6
Externe kosten bij verkoop	-116	-3
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-361	-181
Kasstroom uit (des)investeringen	857	534
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Ontvangen waarborgsommen	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.000	-2.000
Terugbetaalde waarborgsommen	9	0
	-1.991	-2.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.991	-2.000
Mutatie liquide middelen	707	109
Liquide middelen per 1 januari	1.544	1.435
Liquide middelen per 31 december	2.251	1.544
Mutatie liquide middelen	707	109



3.11 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Bo-Ex is opgesteld door het bestuur op 23 juni 2025.

Hr. R. Straver
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 23 juni 2025.

Mw. B.J.C.J. van Hoesel-Snel
Voorzitter

Mw. A.J.L. van Dijck-van Eck
Lid

Dhr. E.P. Bartlema
Lid

Mw. A.H. van der Vegt
Lid

Dhr. C.J.M. Karsten
Lid

4. Overige gegevens



Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

5 Overzicht kerngegevens

	2024			2023		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Aantal verhuureenheden						
Zelfstandige huurwoningen:						
- goedkoop	486	0	486	745	0	745
- betaalbaar	5.287	4	5.291	5.334	6	5.340
- duur tot huurtoeslaggrens	1.803	6	1.809	1.295	5	1.300
- duur boven huurtoeslaggrens	328	213	541	463	214	677
Totaal zelfstandige huurwoningen	7.904	223	8.127	7.837	225	8.062
Onzelfstandige huurwoningen:						
- onzelfstandige wooneenheden	646	0	646	646	0	646
- Intramuraal zorgvastgoed	165	0	165	165	0	165
Totaal onzelfstandige huurwoningen	811	0	811	811	0	811
Totaal woongelegenheden	8.715	223	8.938	8.648	225	8.873
Niet woongelegenheden						
- parkeervoorzieningen	0	639	639	0	641	641
- maatschappelijk onroerend goed	80	0	80	80	0	80
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	173	173	0	172	172
Totaal niet woongelegenheden	80	812	892	80	813	893
Totaal verhuureenheden	8.795	1.035	9.830	8.728	1.038	9.766
Mutaties in het bezit						
Woongelegenheden						
- Verkoop aan toekomstige bewoners	0	-1	-1	0	0	0
- Nieuwbouw	65	0	65	0	0	0
- Overige mutaties	3	-2	1	0	0	0
Niet woongelegenheden						
- Verkoop aan toekomstige gebruikers	0	0	0	0	0	0
- Overige mutaties	0	-1	-1	0	-1	-1
Totaal mutaties	68	-4	64	0	-1	-1

	2024			2023		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Verhuurgegevens zelfstandige huurwoningen						
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,9%	0,1%	1,0%	0,8%	0,1%	0,9
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	1,3%	0,1%	1,4%	1,1%	0,1%	1,1
Huurderving als gevolg van projectleegstand	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	0,0%	0,2
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1
Mutatiegraad	7,3%	9,5%	7,3%	9,6%	8,0%	9,6
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	5,3%	5,2%	5,3%	-0,1%	3,7%	0,2
Prijs en kwaliteit zelfstandige huurwoningen						
Gemiddelde aantal punten woningwaardering	168,44	219,09	169,83	160,59	212,44	162,1
Gemiddelde netto huurprijs	637,33	1.197,16	652,69	601,73	1.141,56	616,1
Gemiddelde huurprijs per punt	3,78	5,46	3,84	3,75	5,37	3,1
Huurprijs in % tot maximaal redelijke huurprijs	62,3%	87,9%	63,0%	63,5%	89,5%	64,2
Kengetallen WSW						
Loan to Value	50,4%	14,5%	47,6%	56,8%	18,2%	53,4%
ICR (Interest Coverage Ratio)	1,74	4,45	1,85	1,87	3,56	1,95
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	50,6%	85,1%	50,6%	41,4%	81,7%	41,4%
Dekkingsratio	29,7%	13,2%	28,8%	29,0%	15,9%	28,3%
Onderpandratio	100,0%			100,0%		

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Bo-Ex '91 op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 29,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op €1,28 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,46 miljoen respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 64.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Bo-Ex '91 heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Bo-Ex '91 die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf 1.8.11 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de klokkenluidersregeling en integriteitscode bij Bo-Ex '91. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers. Door significante tekortkomingen (aantoonbaarheid) in het dagelijks en mutatie-onderhoud proces is sprake van een verhoogd risico op het onrechtmatig onttrekken van middelen, waarbij de prestatielevering achterwege blijft ofwel de prijsvorming niet juist is.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ de significante tekortkomingen in de interne beheersing van het dagelijks en mutatie-onderhoud betreffende de aantoonbaarheid van de prijsvorming en prestatielevering schriftelijk gerapporteerd aan het bestuur; ▶ gegevensgerichte detailwerkzaamheden verricht betreffende de juiste prijsvorming en prestatielevering van het dagelijks en mutatie-onderhoud. ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

	Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude dan wel het niet materieel juist verantwoorden van de dagelijks- en mutatieonderhoud lasten.
--	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Bo-Ex '91 bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.654 miljoen wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Stichting Bo-Ex '91. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Bo-Ex '91 past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Bo-Ex '91 aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Bo-Ex '91 gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteits-veronderstelling) in de jaarrekening.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

- ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);
- ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid;
- ▶ De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid (mogelijke impact) in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten, inclusief toelichting op de onderhoudsnorm in de beleidswaarde, adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw in maart 2025.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Bo-Ex '91 vanaf de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.
Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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



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

Utrecht, 30 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA