

Jaarstukken Bo-Ex 2023

Vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen - 24 juni 2024

Inhoud

1.	Bestuursverslag	3
1.1	Voorwoord	3
1.2	Missie, vooruitblik en terugkijken	6
1.3	Onze cijfers 2023	7
1.4	We staan naast de bewoner	8
1.5	We werken aan een inclusieve stad	10
1.6	We bieden de woonoplossing voor de toekomst	12
1.7	We verduurzamen onze woningportefeuille	16
1.8	We versterken onze organisatie	19
1.9	Inzet van vermogen	24
1.10	Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur 2023	28
2.	Verslag van de Raad van Commissarissen 2023	29
2.1	Inleiding	29
2.2	Samenstelling Raad van Commissarissen	30
2.3	Kaders en informatievoorziening	30
2.4	Werkwijze en overlegstructuur	31
2.5	Kwaliteit van de Raad van Commissarissen	32
2.6	Werkgeversrol bestuurder	32
2.7	Verantwoording honorering RvC en bestuurder	33
2.8	Tot slot	33
3.	Jaarrekening	34
3.1	Balans	34
3.2	Winst-en-verliesrekening	35
3.3	Kasstroomoverzicht	36
3.4	Grondslagen van waardering	37
3.5	Grondslagen van resultaatbepaling	46
3.6	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	48
3.7	Toelichting op de balans	49
3.8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	67
3.9	Wet Normering Topinkomens	74
3.10	Afzonderlijke primaire overzichten	76
3.11	Ondertekening van de jaarrekening	83
4.	Overige gegevens	84
4.1	Overzicht kerngegevens	84
4.2	Controleverklaring	86

1. Bestuursverslag



1.1 Voorwoord

Voor u ligt het Jaarverslag van Bo-Ex over het jaar 2023. Van de boodschappen tot de energierekening, van verzekeringen tot vrije tijdsbesteding, veel zaken zijn duurder geworden. Dat geldt ook voor de circa 20.000 mensen die in een woning bij Bo-Ex wonen. We merken dat in onze gesprekken met bewoners. Meer dan in het verleden maken mensen zich zorgen. Ook het wonen in het algemeen is er namelijk niet goedkoper op geworden. Bo-Ex doet, net als vele andere corporaties, er alles aan de betaalbaarheid van het wonen goed te houden, maar makkelijker is het er voor veel mensen niet op geworden.

We hebben veel waardering voor onze Huurdersvereniging Bo-Ex die in 2023 haar rol kritisch en constructief heeft vormgegeven. Ze zijn een relatief nieuwe Huurdersvereniging en kregen gelijk tal van zaken op hun bordje. Van het aan tafel zitten bij de prestatieafspraken met de gemeente Utrecht tot aan gevraagde én ongevraagde adviezen aan Bo-Ex geven over tal van onderwerpen die belangrijk zijn voor de bewoners.

Binnen Bo-Ex is 2023 een roerig jaar geweest met veel ontwikkelingen in de organisatie. Ondanks de vele veranderingen is er een aantal mooie resultaten behaald. Hieronder een korte impressie:

Een goede, duurzame woning voor de huurder

Onze aanpak van de verduurzamingsopgave gaat voorspoedig. Onze woningen hebben gemiddeld de laagste CO₂-uitstoot van de woningcorporaties in de regio Utrecht (RWU). Gemiddeld hebben onze woningen een energielabel B en zo'n 45% van onze woningen is aangesloten op een warmtepomp of stadsverwarming. Inmiddels heeft bijna 95% van de woningen een energielabel D of 'hoger'. Het aantal woningen met een E, F, G-label is nog maar beperkt. We dragen daarmee ons steentje bij aan comfortabel wonen en aan het betaalbaar houden van de gehele woonlasten voor bewoners.

Bij (ruim) een op de vier woningen hebben we planmatig onderhoud uitgevoerd

Bij 2.511 woningen hebben we planmatig onderhoud uitgevoerd, in totaal voor ruim € 12,2 miljoen. Daarnaast zijn we gestart met het renoveren en verduurzamen van 254 woningen. Hiervan zijn er 177 al opgeleverd en de overige 77 volgen in 2024. En we startten de bouw van 144 nieuwbouwwoningen.

Uitbreiding van de samenwerking met Buurtambassadeurs

De samenwerking met Buurtambassadeurs breiden we uit van Overvecht en Leidsche Rijn naar de wijken 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 en we blijven erop inzetten.

Over een aantal zaken zijn we niet tevreden. We vinden het heel vervelend dat we nog niet op het niveau van dienstverlening voor de bewoners zitten dat verwacht mag worden. We zien in 2023 heel voorzichtig resultaat van de verbeteracties die we hebben ingezet op onze dienstverlening ten opzichte van 2022. Onze nieuwe bewoners beoordelen onze dienstverlening met een gemiddeld rapportcijfer van een 7,1. Dit is weliswaar voldoende maar nog niet de 7,5 aan waardering die we nastreven.

Het toevoegen van woningen in Utrecht gaat nog niet zoals we zouden willen. Procedures vertragen onze nieuwbouw en renovatieprojecten. Bijvoorbeeld ons plan aan de Ivoordreef ligt hierdoor al lang stil. Een kale vlakte is het gevolg. Andere gesprekken over vernieuwing van onze voorraad verlopen moeizaam door de vele uiteenlopende belangen van omwonenden en de politiek. Bijvoorbeeld als gaat om vinden van goede locaties voor en realiseren van 1.500 tijdelijke woningen. Dit is in 2023 niet gelukt, terwijl het wel was afgesproken. Daarmee is de acute druk op de bestaande woningen alleen maar groter geworden en lukt het de stad niet om aan haar taakstelling te voldoen. Dat moet beter in de komende jaren.

Door stijgende prijzen en een hogere rentestand is onze financiële polsstok minder lang dan we wensen. Voor Bo-Ex betekent dit het aanscherpen van onze organisatie zodat we de veranderingen beter aan kunnen en de resultaten voor onze bewoners op niveau kunnen houden. Hier is veel tijd en aandacht in geïnvesteerd. Daarom hebben wij onze ambities voor de toekomst aangescherpt in ons pamflet Visie Bo-Ex 2030. En we hebben een scherper opererende organisatie nodig die in staat is om niet alleen over de ambities te praten, maar het ook te realiseren. Dat heeft geleid tot ons programma Duidelijk Doen. Daarmee hebben we de eerste successen intern al weten te halen en is er meer rust in de organisatie. We hebben de organisatie-inrichting ook aangepakt, op enkele plaatsen afscheid genomen van collega's en op onderdelen ook nieuwe competenties binnengehaald. Onze Raad van Commissarissen kende in 2023 diverse wijzigingen en is eind 2023 weer helemaal op sterkte. Al met al veel energie op onze eigen organisatie. Voor de komende jaren geldt dan ook dat we in de buitenwereld onze resultaten gaan laten zien.

Het is voor mij als kersverse bestuurder, aangetreden op 11 maart 2024, mijn eerste jaarverantwoording voor Bo-Ex. Op deze plaats wil ik interim directeur-bestuurder Hans Pluim bedanken voor zijn enorme inzet vanaf begin 2023 tot en met februari 2024. Terugkijkend is het ook goed stil te staan bij de grote betrokkenheid en saamhorigheid van onze medewerkers, bewoners en partners om de prestaties van Bo-Ex te verbeteren. Ik kijk ernaar uit om onze inspanningen voort te zetten en samen te werken aan een mooie toekomst. Als Utrechtse stadscorporatie kunnen we een verschil maken in het leven van velen.

Utrecht, 24 juni 2024

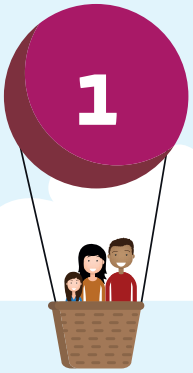
Robert Straver
Directeur-Bestuurder



Bo-Ex in 2030

Groots geworden door klein te denken en doen!

1



Bo-Ex... ...zet de bewoner op nummer 1

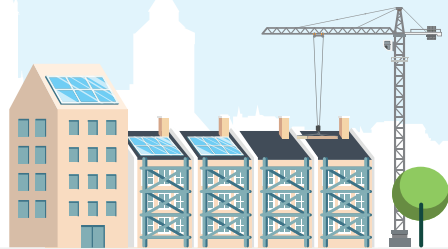
Bo-Ex is er voor iedereen! We staan dicht bij de bewoner, we denken mee met de bewoner en doen wat we beloven! We maken tijd om te luisteren naar onze bewoners, als het kan onder het genot van een bakkie troost! We zijn zichtbaar in de wijk. Kortom we bieden persoonlijke zorg en aandacht. Bo-Ex houdt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





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 dan het inkomen zijn aangewezen op de sociale huursector. We doen dit in nauwe samenwerking met onze bewoners en de gemeente.

1.2.1 De uitwerking

In onze Ondernemingskoers 2019 – 2023 geven we met onderstaande thema's en doelen vorm aan onze missie, de Prestatieafspraken en de Woningwet. In dit jaarverslag gebruiken we ze ook voor ons verslag over onze activiteiten in 2023. Daarnaast hebben we in 2023 een doorkijk gemaakt naar de komende periode: onze visie op 2030. Dit werken we verder uit in 2024.

1.2.2 Prestatieafspraken 2023-2026

Op 26 oktober 2023 zijn de prestatieafspraken 2023 – 2026 afgerond en ondertekend door gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties. HV-Bo-Ex heeft de prestatieafspraken medeondertekend. Het proces is opgestart in 2022. Bij de prestatieafspraken is voor het eerst een jaarprogramma met actiepunten gevoegd. Het is de bedoeling deze jaarlijks op te stellen en tot uitvoering te brengen.

Belangrijk bespreekpunt in deze afspraken is het wel of niet verkopen van corporatiewoningen. Partijen onderzoeken nog wat het stoppen van de verkoop financieel betekent voor de corporaties en hoe de gemeente dit kan compenseren. Vooruitlopend op de uitkomst van dit gesprek beperken de corporaties vooralsnog hun verkopen. Bo-Ex beperkt al enige tijd de verkoop van woningen om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor verhuur.

1.2.3 Vooruitblik naar 2024

De in 2023 ingezette organisatieverandering is voor een groot deel doorgevoerd, maar niet helemaal afgerond. In 2024 behoeft vooral de afdeling Vastgoed nog extra aandacht. De resultaten van de vastgoedprocessen zijn van grote invloed op de klanttevredenheid en uiteindelijk ook op het werkplezier van onze medewerkers.

Voor 2024 is de wens ook “buiten” ons meer te laten zien. We hebben onze visie op gebiedsgericht werken opgesteld en gaan dit in 2024 verder uitrollen. En redenerend vanuit onze toekomstvisie, mag dat best op een eigenwijze manier vorm krijgen.

Onze nieuwbouw-portefeuille is goed gevuld, maar we gaan wel de grenzen bereiken van wat financieel mogelijk is. We geven prioriteit aan de bestaande woningen. Ook op dat vlak staat een aantal projecten klaar om uitgevoerd te worden. Verder willen we de laatste stappen zetten op het gebied van verduurzaming van woningen met E, F of G labels. Gelukkig lopen we als Bo-Ex binnen Utrecht relatief voorop met onze duurzaamheidsmaatregelen, maar we zijn er nog niet. Met al deze ambities wordt onze financiële speelruimte wel klein. En dat in een werkomgeving waarin de kosten van materialen en arbeid stevig stijgen. Ongetwijfeld moeten we keuzes maken.

1.3 Onze cijfers

Ondernemingskoers 2019-2023

Thema	Doel
1 We staan naast de bewoner	Bij Bo-Ex vinden we 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 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 steeds meer kwetsbare mensen in de buurt wonen. We zoeken samen met bewoners naar nieuwe manieren waarop ze hun stem kunnen laten horen. Onze sociaal buurtbeheerders jagen initiatieven aan voor buurtbewoners om elkaar te leren kennen.
3 We bieden de woonoplossing van de toekomst	We 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 We schalen op in duurzaamheid	We werken continu aan het verbeteren van de gemiddelde energie index voor onze gehele woningvoorraad (in 2022 gemiddeld label A). Duurzame energie moet beschikbaar en betaalbaar zijn voor onze bewoners. 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 We versterken onze organisatie	We 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	We zetten ons vermogen maximaal in voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad en voor het realiseren van nieuwe woningen.



7,1

Gemiddelde dienstverlening nieuwe huurder



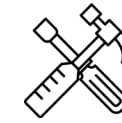
177

Woningen gerenoveerd en verduurzaamd



775

Aantal verhuringen



2.511

Woningen planmatig onderhoud



Start gebiedsgericht werken



114

Start bouw nieuwe woningen



C

Aedes Benchmark gemiddelde bedrijfslasten



43

Afname woningen met E, F en G labels

1.4 We staan naast de bewoner

Bo-Ex ontleent haar bestaansrecht aan haar (toekomstige) bewoners. Daarom heeft juist hun beleving een centrale plek in ons handelen. Het principe bij onze dienstverlening is dat we de ander behandelen zoals we zelf behandeld willen worden. We gaan door met het digitaliseren en standaardiseren van onze diensten en maken tijd om maatwerk te leveren aan wie dat nodig heeft.

Doelen jaarplan 2023: We staan naast de bewoner

Waardering dienstverlening: onze dienstverlening wordt beoordeeld met gemiddeld 7,5.

Het huurderscontactcentrum handelt 85% van alle vragen van bewoners af. We breiden onze kennisbank uit en halen meer informatie op uit de organisatie.

We verbeteren de bereikbaarheid van ons HCC en sturen op een efficiënter proces en een betere afstemming met andere afdelingen.

In de Aedes benchmark scoren we op alle onderdelen een B.

We versterken de samenwerking met onze huurders(organisaties). Daarvoor richten we o.a. een gezamenlijke werkgroep communicatie op.

We hebben inzicht in de leegstand en monitoren wekelijks. De totale leegstand van woningen en kamers blijft onder de 50.

Sociaal incasseren: we verscherpen onze aanpak bij schulden en zoeken eerder persoonlijk contact bij betalingsachterstanden door belrondes en huisbezoeken.

We voeren een bewonersonderzoek uit.

Legenda ■ gehaald ■ loopt ■ niet gehaald

1.4.1 Onze dienstverlening

We willen dat onze bewoners Bo-Ex eenvoudig op verschillende manieren kunnen benaderen en een goede dienstverlening ervaren. Of men nu belt, mailt of op kantoor langskomt: vragen beantwoorden we snel en duidelijk. Onze ambitie is om bewoners zoveel mogelijk in één keer te helpen. Het merendeel van onze bewoners zoekt telefonisch contact. In 2023 lag onze focus op het verbeteren van onze telefonische bereikbaarheid. We hebben ingezet op een betere bezetting van teams, trainen op het verbeteren van wachttijden en afhandeltijd en intensiveren van de interne

samenwerking en goede afspraken hierover. Dit levert positieve resultaten. In 2023 realiseerden we 80%, waar dit in 2022 nog 69% was. Het streven is 85%. Door een betere bereikbaarheid voorkomen we telefonisch herhaalverkeer. Als dit afneemt is er ruimte voor een nog betere dienstverlening. In 2024 breiden we de tijden waarop we telefonisch bereikbaar zijn uit met de middag. Tot op heden was Bo-Ex 's middags telefonisch niet bereikbaar, tot ergernis van veel bewoners en relaties. Hiermee krijgen we een betere spreiding over de dag en draagt het bij aan een betere dienstverlening. In het laatste kwartaal 2023 is dit voorbereid.

Samen met de werkgroep communicatie van de HV Bo-Ex hebben we overleg over (het verbeteren van) onze dienstverlening en bereikbaarheid van Bo-Ex. Naast ruimere telefonische bereikbaarheid, was ook meer informatie over seniorenhuisvesting een thema. Dit resulteerde o.a. in een nieuwe webpagina over seniorenhuisvesting op www.boex.nl met informatie over wooncomplexen van Bo-Ex die geschikt zijn voor 65-plussers. Een extra service voor onze bewoners (op leeftijd).

Ook in de wijken en buurten hebben we onze zichtbaarheid vergroot. Ons Sociaal Beheer team is op sterkte en eind 2023 hebben is het werk zo verdeeld dat zij gebiedsgericht werken. Bewoners waarderen het als helder is wie hun aanspreekpunt is.

1.4.2 Waardering voor onze dienstverlening

Uitgangspunt bij onze dienstverlening is dat we onze bewoners centraal plaatsen. Dat betekent dat we ons kunnen verplaatsen in hun situatie. Soms biedt een standaardantwoord of standaard werkwijze geen oplossing voor de bewoner. Als een bewoner door een unieke situatie tussen de wal en het 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.

We willen dat onze bewoners tevreden zijn over onze dienstverlening, dat ze goed worden geholpen. Bewoners geven over het algemeen een hoge score voor de vriendelijkheid en behulpzaamheid van onze medewerkers. Maar er zijn

ook verbeterpunten. Dit heeft voor een groot deel te maken met stagnaties in ons verhuisproces. Daardoor kregen we te maken met meer leegstand en soms onduidelijke afspraken over afhandeltijden. Een ander effect was dat het vaak niet lukte om oude en nieuwe bewoners met elkaar in contact te brengen, met beperktere mogelijkheden voor overname als gevolg. Bij reparatieonderhoud is er een lichte daling, waarbij bewoners nog altijd onze eigen servicemedewerkers hoger waarden dan onze aannemers.

Waardering dienstverlening 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Nieuwe woning	7,1	7	7	7,3	7,7
Huur opzeggen	6,4	7,1	7,7	7,8	7,7
Reparaties	7,3	7,5	7,6	7,3	7,4
Planmatig Onderhoud	7,1	7,4	7,4	7,4	8,3

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 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 123. Verschillende processen waren niet goed gestroomlijnd en we hadden te maken met vacatures. De tijd om een opgezegde woning weer ‘verhuur klaar te maken’ was te groot, woningen die terugkomen uit (renovatie) projecten hadden we niet tijdig op het netvlies en afspraken met aannemers over werkzaamheden leverden onduidelijkheid. Kortom een samenloop van omstandigheden waardoor de leegstand toenam. Er zijn tal van maatregelen genomen: betere werkafspraken intern en extern, vacatures zijn ingevuld en we monitoren scherp hoe het gaat zodat we meteen kunnen reageren. Het duurt enige tijd voordat het effect van maatregelen zich vertaalt.

Bewonersonderzoek beleving woning en woonomgeving

Bo-Ex voert periodiek een bewonersonderzoek uit, waarin de focus ligt op de tevredenheid met en beleving van de woning en woonomgeving. Dit doen we met tussenpozen van ongeveer 5 jaar. In het najaar van 2023 is dit onderzoek voor vierde keer uitgevoerd. Daarvoor hebben we alle bewoners benaderd. Voor de vergelijkbaarheid was de vragenlijst grotendeels gelijk aan die van de vorige onderzoeken. Toegevoegd is een vragenblok over energiebesparing, duurzaamheid en hitte. De eindrapportage wordt in het eerste deel van 2024 opgeleverd.

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. Daarom hebben we onze interne klachtenprocedure eind 2023 aangescherpt. Met het verbeteren van onze interne

klachtenafhandeling wordt de bewoner beter geholpen. Dit nieuwe klachtenproces implementeren we begin 2024. 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. In de meeste gevallen komen we daarvoor in onderling overleg al tot een oplossing. De inzet van onze klachtencoördinator is hierin van grote waarde.

Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) 2023

De klachten die worden behandeld door de KWRU zijn klachten waar we met een bewoner niet tot een oplossing zijn gekomen. In totaal hebben 34 bewoners een klacht ingediend. Dit zijn negen klachten meer dan 2022. De KWRU heeft 19 klachten in behandeling genomen. Bij zes klachten is het op de zitting door bemiddeling tot een oplossing gekomen. In het voortraject hebben zeven bewoners voor de zitting hun klacht ingetrokken. De KWRU heeft drie keer een advies uitgebracht, tweemaal was de klacht (gedeeltelijk) gegrond en eenmaal ongegrond. In twee gevallen heeft de KWRU de behandeling stop gezet omdat de bewoner de klacht ook bij een andere instantie had aangebracht. Er is nog 1 zitting in 2024 ingepland. De meeste klachten gingen over onderhoud. De KWRU legt in haar [eigen jaarverslag](#) uitgebreid verantwoording af over haar werkzaamheden. Dit jaarverslag is besproken 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. Er hebben vier woningzoekenden een klacht ingediend omdat Bo-Ex het aanbod had ingetrokken. In één situatie was de klacht gegrond. In een andere situatie was de klacht gedeeltelijk gegrond en twee klachten waren ongegrond.

1.4.4 Dichtbij en bereikbaar

Maatschappelijke ontwikkelingen maken dat we dichtbij en bereikbaar willen zijn. En soms letterlijk naast de bewoner willen staan. Naast de bewoner staan betekent wat voor de manier waarop wij keuzes maken en de organisatie inrichten. Onze buurtbeheerders hebben ieder een eigen werkgebied, zijn in de wijk aanwezig, zichtbaar en makkelijk aanspreekbaar. Daarmee kunnen we snel schakelen met onze netwerkpartners. De buurtbeheerders werken samen met de partners in het gebied en bevorderen leefbaarheidsinitiatieven. Onze wijkconsulenten hebben hun focus vooral op contact met bewonerscommissies, zwaardere overlastzaken, gericht op leefbaarheid en samenwerking.

We vinden het belangrijk om bewoners met problemen eerder in beeld hebben zodat we ze beter kunnen helpen. Om onze visie op ‘sociaal incasseren’ goed handen en voeten te geven, hebben we onze incasso anders ingericht. Er is nu een apart incassoteam dat snel contact opneemt met de bewoner en daarmee probeert te voorkomen dat huurachterstanden oplopen.



1.5 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 dat mensen met een zorg- of begeleidingsvraag langer zelfstandig blijven wonen én dat er een steeds grotere uitstroom is uit beschermde woonvormen. Deze ontwikkelingen doen een beroep op de zelfredzaamheid van mensen. En dat is niet voor iedereen even eenvoudig. Om te komen tot een inclusieve stad, of liever nog, inclusieve woningcomplexen, bouwen we op de talenten en mogelijkheden van onze bewoners.

Doelen jaarplan 2023: Werken aan een inclusieve stad

We realiseren onze taakstelling voor de huisvesting van statushouders en maatschappelijke opvang, Beter Wonen.	
Wij breiden ons team sociaal buurtbeheerders uit van drie naar vier.	
We wijzen maximaal 30% van onze sociale huurwoningen toe aan bijzondere doelgroepen in onze bestaande voorraad, maar ook in nieuwbouwprojecten.	
We gaan op zoek naar meer gemengd wonen-projecten en werken daarbij samen met maatschappelijke organisaties.	
We participeren in netwerken die zich bezighouden met leefbaarheid en sociale problematiek of organiseren deze zelf.	

Legenda ■ gehaald ■ loopt ■ niet gehaald

1.5.1 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

We voeren met de andere corporaties de taakstelling voor de gemeente Utrecht uit. Onze taakstelling van 2023 bestond uit het huisvesten van 145 statushouders en 68 woningen voor cliënten uit Maatschappelijke opvang / Begeleid Wonen. Maximaal 30% van de vrijkomende woningen stellen we beschikbaar aan deze ‘bijzondere’ doelgroepen, hier tellen de bewoners met een urgentie in mee.

In 2023 hebben we maar 20% van onze taakstelling gerealiseerd. Dit komt onder andere door een ‘mismatch’ tussen zoekenden en aanbod. Veel mensen op de wachtlijst zijn alleenstaanden en we hebben relatief weinig woningen voor eenpersoonshuishoudens in ons woningbezit.

Na 1 juli heeft de gemeente de bezettingsnorm in de huisvestingsverordening aangepast. Daarmee zijn er nu iets meer mogelijkheden voor het huisvesten van kleine huishoudens. In 2023 hebben we geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Normaal gesproken kunnen we hiermee extra bijzondere doelgroepen kunnen huisvesten. De begeleiding van statushouder wordt door Vluchtelingenwerk gedaan. Begin 2023 lukte het niet om voldoende begeleiding te bieden. Samen met Vluchtelingenwerk, COA en andere Utrechtse corporaties zijn we tot een nieuw werkproces en afspraken gekomen. Voor Bo-Ex betekent dat Bo-Ex maximaal 4 woningen per week kan opleveren aan Vluchtelingenwerk, circa 200 woningen per jaar. Afhankelijk van de definitieve taakstelling kijken we of deze afspraak voldoende is.

Onze achterstand uit 2023 gaat mee in de opgave naar 2024. De opgave voor de 1^e helft 2024 is nog niet definitief bepaald. We schatten in dat dit ruim 200 is. Er is nog een behoorlijke inhaalslag te maken in het huisvesten van de bijzondere doelgroepen.

Huisvesting aandachtsgroepen	Opgave 2023	Gerealiseerd 2023	Mee naar 2024	Opgave 1 ^e helft 2024
Statushouders	145	24	-121	225 (121+104)
Maatschappelijke opvang/ begeleid wonen	68	18	-50	118 (50 + 68)
Totaal	213	42	-171	343

1.5.2 We zijn zichtbaar en aanwezig in de wijk

Onze buurtbeheerders, complexbeheerders en vakmannen zijn dagelijks in de wijk. Zij zijn onze oren en ogen in de wijk en komen ook achter de voordeur. De focus is meer dan voorheen gericht op zichtbaar zijn, verbinden en meedoen. We organiseren samen met bewoners wijkschouwen. We willen weten wat er leeft in de buurt of wijk en hierop inspelen. In 2023 maakten we een start met een nieuwe gebiedsindeling waarbij elke wijk (gebiedsindeling Gemeente) een aantal vaste collega’s als aanspreekpunt heeft. Het bevordert ons contact met de gemeente, GGZ-gebiedsteams en andere partners in de wijk (buurtteam, DOCK, stichting JOU).

Dit jaar werden we geconfronteerd met een aantal woningsluitingen (burgemeestersluitingen). De burgemeester kan tot woningsluiting overgaan als sprake is van (ernstige vrees voor) een verstoring van de openbare orde rond een woning. Daarnaast werden vier van onze woningen gekraakt. De impact van dit soort gebeurtenissen op de omgeving is dan groot. Onze medewerkers zorgen ervoor dat de buurt betrokken blijft, geïnformeerd wordt en de rust terugkeert. We zijn in gesprek en communiceren ook via nieuwsbrieven.

1.5.3 Samen met bewoners

Huurdersbelangenorganisatie

Bij Bo-Ex worden de bewoners vertegenwoordigd door een onafhankelijke huurdersvereniging, dit is HV Bo-Ex, opgericht in 2022. Begin 2023 hebben ze gewerkt aan de versterking van de vereniging en het bestuur. Ze voldoen aan de wettelijke eisen zoals in de wet is vastgelegd. Daarmee zijn ook de juridische procedures over de status van de HV Bo-Ex en hun rol in de voordracht van twee huurderscommissarissen voor de RvC succesvol afgerond.

Met HV Bo-Ex hebben we een nieuwe fase ingeluid en is een samenwerkingsovereenkomst getekend. De 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 een geanimeerde informatieavond over de inkomensafhankelijke huurverhoging en een ALV. Hier was Bo-Ex ook aanwezig. De HV Bo-Ex heeft een aantal werkgroepen waarmee we separaat overleggen. Dit zijn de 'thema' werkgroepen duurzaamheid, betaalbaarheid en communicatie. Daarin worden adviesaanvragen en onderwerpen inhoudelijk besproken. Onderwerpen van gesprek waren de dienstverlening en bereikbaarheid van Bo-Ex, het groenbeleid, gebiedsgericht werken, rol van procesbegeleider bij projecten, klachtenproces en visie op duurzaamheid en natuurlijk de jaarlijkse huuraanpassing. In 2023 kregen we advies over de volgende onderwerpen:

- Jaarlijkse huuraanpassing
- Visie op Duurzaamheid
- Jaarplan Bo-Ex 2024

STOK was eerder onze andere huurdersvereniging. Medio 2020 hebben we de samenwerking met STOK opgezegd omdat we vonden dat ze onvoldoende de belangen van de bewoners vertegenwoordigde. Daarover zijn diverse juridische procedures gevoerd. De kantonrechter bepaalde in april 2023 dat STOK niet kwalificeert als huurdersorganisatie omdat ze niet voldoet aan bepaalde voorwaarden uit de Overlegwet.

Bewonerscommissies en buurtambassadeurs

Onze bewonerscommissies en ambassadeurs zijn onze ogen en oren in de wijk. Zij zijn onze gesprekspartner op complexniveau waar het gaat om leefbaarheid, onderhoud

en servicekosten. We hebben regelmatig contact met onze 19 bewonerscommissies. Samen met onze buurtambassadeurs vormt dit een grote groep van actieve bewoners. We onderhouden nauw contact met onze bewonerscommissies. Jaarlijks houden we o.a., een gezamenlijke rondgang waarbij alle bewoners van de wijk kunnen aansluiten. We verwelkomden een nieuwe bewonerscommissie in de wijk Noordwest.

De samenwerking met Buurtambassadeurs gaan we uitbreiden van Overvecht en Leidsche Rijn naar de wijken 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 ambassadeurs en voor Bo-Ex.

In 2023 organiseerden we een gezellige bijeenkomst voor bewonerscommissies, buurtambassadeurs, HV Bo-Ex, werkgroepen en overige vrijwilligers. Om elkaar beter te leren kennen en als dank voor hun inzet. Het was weer de eerste keer sinds corona en voor herhaling vatbaar.

Samenwerken met bewoners aan prettig wonen

In 2023 focusten we op het groen in onze wijken. In samenspraak met bewoners en de gemeente werken we in verschillende wijken (Kanaleneiland, Rivierenwijk) aan het herbestemmen van een versteend plein en groen. Bewoners zitten samen met ons aan de tekentafel voor het herbestemmen en zelfbeheer van tuinen en gemeenschappelijk groen. We stimuleren eigen inbreng van bewoners en sluiten hierbij aan. Voor bewonersinitiatieven stellen wij een klein leefbaarheidsbudget beschikbaar. In 2023 werden hiervan o.a. buurtbijeenkomsten georganiseerd en regentonnen en vogelkastjes aangeschaft. De bewonersvereniging van het Nieuwe Woonhuis aan de Rembrandtkade en Albert Neuhuysstraat organiseerde een feestelijke dag voor alle bewoners rond het 100-jarig bestaan van deze woongebouwen.

Bewonersbegeleiding bij sloop/nieuwbouw en renovatie

Tijdens renovatie en slooprojecten werken we sinds 2023 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 ingehuurde bewonersbegeleiders aan.

Verder werken we nauw samen met het Buurtpastoraat in Kanaleneiland en Hoograven. Zij stimuleren informele participatie. Denk hierbij aan het onderhouden van groen, de weggeefwinkel en hulp en ondersteuning bij bewoners die te maken hebben met groot onderhoud.



1.6. We bieden de woonoplossing voor de toekomst

We zijn werkzaam in de snelst groeiende stad van Nederland, met een overspannen woningmarkt. De wachttijden voor onze woningen zijn doorgaans lang, de doorstroming stopt en mogelijkheden voor starters zijn zeer beperkt. Om die reden willen we 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.

Doelen jaarplan 2023: We bieden de woonoplossing van de toekomst

We starten met de voorbereiding van 685 woningen.	■
We starten de bouw van 632 woningen.	■
We implementeren assetmanagement systeemtechnisch en starten met integrale complexgesprekken.	■
We verkopen minimaal om aantal sociale huurwoningen op peil te houden.	■
Gesprekken met de gemeente over locaties en voorwaarden voor ontwikkelen tijdelijke woningen.	■

Legenda ■ gehaald ■ loopt ■ niet gehaald

1.6.1 De ontwikkeling van onze woningvoorraad

Omvang en samenstelling is nauwelijks gewijzigd

De omvang van de woningvoorraad is dit jaar nauwelijks gewijzigd. Ultimo 2023 beschikte Bo-Ex over 8.873 woonegelegenheden. Er was geen toevoeging van nieuwbouw, splitsing of afname door sloop. Er hebben in 2023 geen woningverkoop plaatsgevonden aan derden. We beperken de verkoop van woningen om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor verhuur. Wel zijn er in 2023 twee woningen uit het segment niet-daeb overgeheveld aan het daeb segment van Bo-Ex. Verder is er één garage verkocht, het totaal aan verhuureenheden is 9.766.

1.6.2 Aantal nieuwe woningen in voorbereiding

We hebben meer nieuwe woningen in voorbereiding: 738 nieuwe woningen. We hebben verschillende herontwikkelingslocaties (sloop/nieuwbouw) in onze portefeuille: de Ivoordreef, Reitdiepstraat, Queridostraat en de Weltevredenstraat. Onze woningen aan de Ivoordreef zijn in 2022 al gesloopt.

Type verhuureenheden 2023

	daeb		Niet daeb		Totaal	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Zelfstandige huurwoningen	7.835	7.837	227	225	8.062	8.062
Onzelfstandige huurwoningen	646	646	0	0	646	646
Intramurale zorg	165	165	0	0	165	165
<i>Totaal aantal woningen</i>	<i>8.646</i>	<i>8.648</i>	<i>227</i>	<i>225</i>	<i>8.873</i>	<i>8.873</i>
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0	172	172	172	172
Maatschappelijk vastgoed	80	80	0	0	80	80
Parkeervoorzieningen	0	0	642	641	642	641
<i>Totaal overig</i>	<i>80</i>	<i>80</i>	<i>814</i>	<i>813</i>	<i>894</i>	<i>893</i>
Totaal eenheden	8.726	8.728	1.041	1.038	9.767	9.766

De start bouw van 159 woningen is al een jaar vertraagd door beroepsprocedures op het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning. Als onderdeel van het renovatieproject Hanoidreef dat in 2023 en 2024 wordt uitgevoerd, worden er ook vier nieuwe woningen toegevoegd. De bouw is gestart en de oplevering is voorzien in 2024. In Rivierenwijk wordt voor ons complex Reitdiepstraat met behulp van een externe partij de projectontwikkeling van 154 woningen 'vlotgetrokken'. Er ligt nu een plan waar met de gemeente overeenstemming over is. De planning is sloop eind 2024 en start bouw in 2025. De Queridostraat (sloop 36 woningen en realisatie 48 nieuwe woningen) en Weltevredenstraat (sloop 25 woningen en realisatie circa 34 nieuwe woningen) zijn nog iets minder ver in de planvorming. Afhankelijk van het tempo van diverse (ruimtelijke en gemeentelijke) procedures kunnen we in 2024 'meters' maken.

Daarnaast hebben we in Leidsche Rijn nog diverse nieuwbouwwoningen in voorbereiding: Terwijde kavel E (80 woningen), Rijnvliet fase 5 (57 woningen). De startbouw van deze 137 woningen staat gepland eind 2024 / begin 2025.

Start bouw 114 woningen

In 2023 startte de bouw van in totaal 114 woningen, Hanoidreef (4 woningen), Legends E5 (49 woningen) en Rijnvliet fase 3 (61 woningen). Dit is minder dan de eerder geplande 632. In 2022 verwachtten we nog dat projecten zoals de Ivoordreef, Reitdiepstraat en Merwedekanaalzone afgelopen jaar zouden starten.

Overzicht nieuwbouw: Woningen in voorbereiding ultimo 2023

Woningen in voorbereiding	Aantal woningen	Projectfase
Sloop en nieuwbouw Reitdiepstraat	154	ontwikkelfase
Sloop en nieuwbouw Ivoordreef	159	ontwikkelfase
Sloop en nieuwbouw Queridostraat	48	ontwikkelfase
Sloop nieuwbouw Weltevredenstraat	34	initiatiefase
<i>Subtotaal</i>	<i>395</i>	
Nieuwbouw Terwijde kavel E	80	ontwikkelfase
Nieuwbouw Rijnvliet fase 5	57	ontwikkelfase
Nieuwbouw Merwede Kanaalzone	206	
<i>Subtotaal</i>	<i>343</i>	
Totaal	738	
Start bouw in 2023		Oplevering
Nieuwbouw Rijnvliet fase 3, West	61	2024
Nieuwbouw Leidsche Rijn Centrum E5 (Legends)	49	2024
Nieuwbouw Hanoidreef	4	2024
Totaal	114	

Samen met de andere Utrechtse Woning Corporaties (STUW) zijn we met de gemeente Utrecht in gesprek over het afnemen van sociale huurwoningen op de grote inbreidingslocaties Merwedekanaalzone en Beurskwartier. Voor Bo-Ex gaat het om 206 woningen in de eerste fase Merwedekanaalzone en circa 100 woningen in het Beurskwartier. De plannen zijn al enige tijd in uitwerking, project Merwedekanaalzone is iets verder in het planproces dan Beurskwartier. Het zijn allebei complexe gebiedsontwikkelingen op centrale locaties in de stad.

Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte, locaties zijn schaars

In de gemeentelijke taskforce 'versneld toevoegen tijdelijke woonruimte' heeft de gemeente zich geëngageerd aan het zoeken naar locaties voor 1.000 tijdelijke woningen. Dit is gestart in 2022 en heeft het afgelopen jaar nog beperkt resultaten gebracht. Er zijn concreet vier locaties in beeld waar naar verwachting medio 2024 gebouwd gaat worden: de Pagelaan en Befu terrein beiden in Hoograven, Wetering Zuid in Leidsche Rijn en Tussen de Rails in Lunetten.

Start met assetmanagement

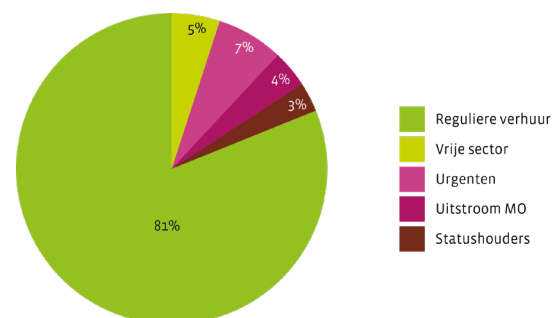
Om beter uitvoering te geven aan onze portefeuillestrategie en portefeuillemanagement zijn we in het laatste kwartaal van 2023 gestart met de invulling van het assetmanagement met een kwartiermaker. Doel is om beter inzicht te krijgen in de prestaties van ons vastgoed en daarop te sturen. Bij assetmanagement gaat het om de tactische afweging op complexniveau. Dit als voorbereiding en opmaat naar een complex-prestatie-analyse (CPA) die we voorjaar 2024 willen gaan gebruiken. Hierbij brengen we de prestaties van ons bezit in strategische zin in beeld. Welke complexen dragen goed bij aan de strategie en welke minder? De financiële prestaties van onze complexen in beeld brengen vergt nog wat meer tijd. We streven er naar dit eind 2024 goed in beeld te hebben. De CPA gaat ons concreet helpen om vanuit het assetmanagement onze vastgoedopgave navolgbaar te prioriteren. Doel is om te zorgen dat we vanuit deze assetmanagement aanpak een mooie verbeterstap zetten in het begrotingsproces voor 2025 en verder. Zowel in nieuwbouw als bij de renovatieaanpak en eventuele verkoopafwegingen.

Daarnaast zijn we gestart met een uitwerken van een 'pilot' aanpak voor een 2-tal renovatieprojecten waarbij we vanuit een integrale samenwerking met onderhoud, duurzaamheid en wonen een investeringsvoorstel uitwerken. Deze voorstellen toetsen we aan portefeuillestrategie zodat de gemaakte afwegingen navolgbaar zijn. Door andere afdelingen hierbij te betrekken werken we aan een verdere doorontwikkeling van onze organisatie en de kennis rondom het assetmanagement.

1.6.3 Verhuringen

Het aantal verhuringen loopt iets terug. In 2023 kwamen er 775 woningen beschikbaar. Dit zijn er bijna 100 minder dan in 2022. Het zijn 423 zelfstandige woningen (2022: 426) en 352 onzelfstandige eenheden (2022: 432). Van de zelfstandige woningen hebben we er 341 regulier toegewezen (2022: 301). Dit is ruim 80% van de toewijzingen. Verder zijn er:

- 31 woningen toegewezen aan statushouders of uittrekkers uit de maatschappelijke opvang (2022: 79);
- 30 woningen aan 'urgenten' via WoningNet (2022: 23); en
- 21 woningen verhuurd in de vrije sector (2022: 23).
- We hebben 51 eenheden gebruikt voor logeer- of projectwoningen (2022: 44).



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 2023: eenpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 44.035 en meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 48.625. We hebben in theorie dus 7,5% vrije toewijzingsruimte. Wij kiezen er tot nu toe voor geen actief gebruik te maken 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 99,3% van onze woningen passend toe (norm: > 95%)

We hebben 99,3% 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 2e aftoppingsgrens

In Utrecht zijn met de gemeente aanvullende afspraken gemaakt over de slaagkans van de doelgroep. We verhuurden 71% van de vrijkomende woningen onder de 2^e aftoppingsgrens. De afspraak met de gemeente is minimaal 70%.

Woonfraude: zeven woningen vrijgekomen voor woningzoekenden

We vinden het bestrijden van woonfraude belangrijk. Het gaat immers om een eerlijke verdeling van de schaarse woonruimte en de leefbaarheid. Daarin werken we samen met de gemeente Utrecht. Meldingen komen op verschillende manieren binnen, via bewoners, omwonenden maar ook via de gemeente. Alle meldingen nemen we serieus. In 2023 hebben we 26 meldingen in onderzoek genomen. Dit heeft geleid tot vijf “vrijwillige” huuropzeggingen en twee ontruiming na een juridische procedure. Zo zijn er weer zeven woningen beschikbaar gekomen voor woningzoekenden. Er lopen nog twee juridische procedures en we hebben nog elf lopende dossiers.

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. Bij het huisvesten spelen de bezettingsnormen een grote rol. We hebben relatief weinig kleine woningen en veel aandachtsgroepen zijn kleine huishoudens. In 2023 hebben we de verschillende doelen die we met het streefhuurbeleid nastreven intern besproken en beschreven in een discussiestuk. In 2024 gaan we dit verder uitwerken richting besluitvorming.

Jaarlijkse huuraanpassing: een kwart van onze bewoners kreeg een huurverlaging.

Voorjaar 2023 werden de parameters voor de huuraanpassing per 1 juli 2023 bekend. De maximaal toegestane huurverhoging per zelfstandige sociale huurwoning is daarin gelijkgesteld aan de gemiddelde CAO-loonontwikkeling over 2022, die 3,1% bedroeg. Voor woningen met een huurprijs onder de € 300,- gold een huurverhoging van € 25,-. Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging gold dezelfde systematiek als in 2022, met een maximum verhogingsbedrag voor hoge middeninkomens en een maximum verhogingsbedrag voor hoge inkomens. In 2023 hebben we bij ruim 2000 huishoudens een huurverlaging doorgevoerd (bewoners met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen). Dit is ongeveer 25% van al onze huurders. Hiermee volgen we de Nationale Prestatieafspraken.

Samengevat golden voor 2023 de volgende huuraanpassingen:

- De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen bedroeg 3,1% op woningniveau.
- De maximaal toegestane huursomverhoging voor woningcorporaties bedroeg 2,6%.
- Na advies van HV Bo-Ex hebben wij de huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2023 vastgesteld op 2,4%.
- Voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen werd onderscheid gemaakt tussen hoge middeninkomens en hoge inkomens. Deze kregen een huurverhoging in de vorm van een vast bedrag.
- Voor woningen met een geliberaliseerd contract was de jaarlijkse huuraanpassing gemaximaliseerd op CAO-loonontwikkeling (3,1%) + 1%, dus 4,1%. Bo-Ex heeft voor deze woningen eigen beleid gevolgd, namelijk CAO-loonontwikkeling (3,1%) + 0,5%, dus 3,6%.
- Bedrijfsruimten conform contractafpraak.

Huuraanpassing per 1 juli 2023

	Aantal	%
daeb-woningen: hh < € 48.836 huidige huur < € 808,06	4.442	2,4
daeb woningen: hh < € 48.836 huidige huur > € 808,06	33	0,0
daeb-woningen; huur < € 300	7	€ 25 of inkomensafhankelijk
daeb-woningen: hh > € 48.836 (inkomensafhankelijk)	819	vast bedrag, afhankelijk inkomen & huur
Onzelfstandige eenheden	170	2,4
Niet-daeb-woningen (vrije sector)	224	3,6
Bergingen en parkeerplekken	611	3,6
Huurverlaging: hh < 120% van sociaal minimum	2.084	Verlaging naar € 575,03

Minder bezwaren inkomensafhankelijke huurverhoging 2023

We hebben 91 bezwaren ontvangen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2023 (2022: 133 bezwaren). Daarvan zijn er 76 toegekend (50 bezwaren definitief toegekend en 26 voorlopig toegekend), één ingetrokken en tien afgewezen. Van vier bezwaren loopt de behandeling nog.

1.6.5 Huurbetaling

Betalingsachterstanden 2023: financiële problemen snel in beeld brengen

De totale huurachterstand voor 'zittende huurders' van een Bo-Ex-woning kwam eind 2023 uit op 0,8%, een beperkte stijging vergeleken met 2022. Toen was de huurachterstand voor 'zittende huurders' 0,54%. De achterstand van de 'vertrokken huurders' was eind 2023 0,26% en dat is een daling ten opzichte van 2022 (0,37%). We streven er naar om mensen met financiële zorgen snel in beeld te krijgen. Daarom doen we in Utrecht mee met 'vroeg signalering'. Hierdoor komen bewoners met betalingsproblemen eerder in beeld zodat we samen naar een oplossing kunnen zoeken. Ons huurincasso team richt zich op sociaal incasseren, dat hier goed bij aansluit. Het gaat om een menselijke aanpak met persoonlijk contact en maatwerk waar nodig. Als er sprake is van betalingsproblemen bij een bewoner dan is er vaak meer aan de hand. Er zijn vaak ook schulden bij andere instanties of er zijn andere problemen. Wij zijn bij uitstek de instantie die kan signaleren dat het niet goed gaat met een bewoner. Wij kunnen het contact leggen met andere partijen zoals schuldhulpverlening of het sociaal wijkteam.

Ontruiming

Ons streven is om ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. In een beperkt aantal gevallen hebben onze inspanningen op het gebied van vroegsignalering en ruimte voor maatwerk niet tot een oplossing geleid. Ook in kwesties als overlast, woonfraude of hennep rest soms alleen ontruiming van de woning. In 2023 zijn er 29 ontruiming aangezegd wegens huurschuld, waarvan er gelukkig 26 konden worden geannuleerd. We zijn in de uitvoering zeer terughoudend geweest. Het merendeel van de aangezegde ontruiming is geannuleerd omdat een huurachterstand volledig is afbetaald of er een betalingsregeling is overeengekomen. Uiteindelijk zijn er over het hele jaar zeven ontruiming uitgevoerd, waarvan vier vanwege overlast of woonfraude.

Ontruiming

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

*Er waren drie burgemeesterssluitingen. In twee gevallen vertrok de bewoner vrijwillig, in één geval werden afspraken gemaakt in het kader van het tweede kansbeleid.



1.7 We verduurzamen onze woningportefeuille

We werken aan een klimaatneutrale woningvoorraad. Met als stip op de horizon 2050. Hierin kijken we verder dan alleen de energietransitie: ook circulair bouwen, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit hebben hierbij onze aandacht.

Doelen 2023: We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille

We vernieuwen ons duurzaamheidsbeleid (energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit)	
Samen met de huurdersvereniging en bewoners zijn we periodiek in gesprek over het verduurzamen van onze woningen.	
De impact van Transitievisie Warmte is uitgewerkt en deze impact is vertaald in de meerjaren investeringsbegroting.	
We werken van 44 woningen het E, F of G label weg en hebben een aanpak om de laatste E-, F- en G-labelwoningen voor 2028 weg te werken.-	
We renoveren 150 woningen naar minimaal label A	
We voldoen aan de afspraken voor het recyclen van ons kantoorafval.	

Legenda ■ gehaald ■ loopt ■ niet gehaald

1.7.1 Ons duurzaamheidsbeleid is in 2023 vernieuwd

In 2023 zijn we begonnen met het vernieuwen van ons duurzaamheidsbeleid. In samenspraak met onze huurdersvereniging is een duurzaamheidsvisie vastgesteld. In deze visie is onder andere vastgelegd dat we als Bo-Ex aan de slag gaan met de thema's energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. De visie richt zich zowel op het vastgoed, de leefomgeving, de bewoner als de organisatie van Bo-Ex zelf. In de visie zijn de volgende vijf uitgangspunten vastgesteld:

1. Nationale kaders zijn leidend
2. We kijken vooruit
3. De bewoner staat centraal
4. We zijn uiterlijk in 2050 klimaatneutraal
5. Beschikbaarheid en betaalbaarheid mogen niet in het gedrang komen

In 2024 werken we deze visie verder uit naar een strategie voor op de hierboven omschreven thema's. De uitgangspunten hierboven vormen het kader.

1.7.2 Energietransitie: op weg naar CO₂ neutraal

De energietransitie richt zich op het CO₂-neutraal maken van het energieverbruik van onze woningen. Bo-Ex staat er op dit vlak goed voor. Onze woningen hebben gemiddeld de laagste CO₂-uitstoot van de woningcorporaties in de regio Utrecht (RWU). Onze woningen zijn gemiddeld label B, en zo'n 45% van onze woningen is aangesloten op een warmtepomp of stadsverwarming. Inmiddels heeft bijna 95% van de woningen een energielabel D of 'hoger'.

In de Nationale Prestatieafspraken staan de ambities en kaders voor de corporatiesector voor de periode 2022-2030. De belangrijkste zijn:

- 675.000 woningen additioneel toekomstklaar geïsoleerd (29%)
- 450.000 woningen additioneel aardgasvrij (20%)
- EFG-labels zijn uiterlijk in 2028 verduurzaamd
- Geen huurverhoging meer voor isolatiewerkzaamheden

We zijn in 2023 begonnen met het uitwerken van deze prestatieafspraken in een Routekaart naar 2050. In deze Routekaart bepalen we de duurzaamheidsmaatregelen, planning en budget. We richten de Routekaart zo in, dat we voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken en de Transitievisie Warmte van de gemeente Utrecht. We ronden de Routekaart in 2024 af en nemen deze op in onze investeringsbegroting.

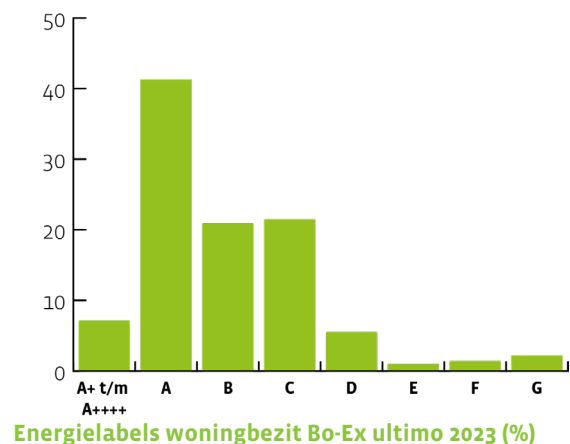
Energie Bespaar Game: bewoners betrekken bij energietransitie

We zijn ook op zoek naar manieren waarop we energietransitie voor onze bewoners meer tastbaar kunnen maken. In 2023 hebben we meegedaan aan een pilot Energie Bespaar Game. Dit was een landelijke pilot, een game waarmee teams van bewoners meer konden leren over energie besparen. Er hebben een paar bewonersteams van Bo-Ex meegedaan. Het heeft ons meer geleerd over hoe we onze bewoners kunnen betrekken bij de energietransitie. Maar de animo onder bewoners voor deze vorm is beperkt.

Duurzaam Onderhoud en meer woningen gerenoveerd naar minimaal label A

In 2023 voerden we bij 2.511 woningen planmatig onderhoud uit. Daarnaast kregen 177 woningen na renovatie een energielabel A (gepland was 150 woningen). Dit zijn woningen in de renovatieprojecten Columbuslaan III (48 woningen), Magelhaenlaan III (48 woningen) en een gedeelte van de Hanoi-dreef (54 woningen). Het aantal opgeleverde woningen na renovatie is in 2023 zelfs hoger uitgevallen dan verwacht,

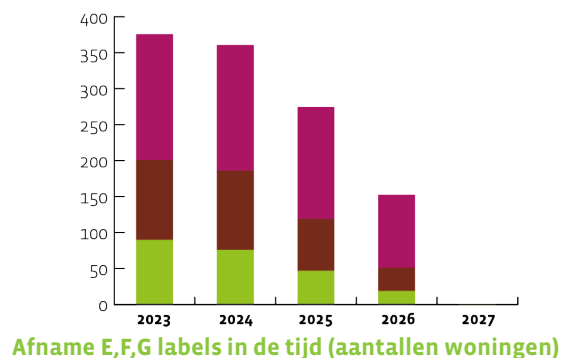
(respectievelijk 48, 48 en 81). Na realisatie wordt voor de woningen een nieuw 'energielabel' opgesteld.



We hebben geen woningen meer met een EFG-label in 2028.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat alle woningen met E-, F-, G-labels uiterlijk in 2028 zijn verduurzaamd. Bo-Ex pakt deze woningen met voorrang aan met renovaties en een individuele aanpak bij losse plukjes energetisch slechter presterende woningen (N=1 aanpak). In 2023 hebben we bij 43 woningen de E-, F-, G-labels weggewerkt (het doel was 44). In totaal willen we in 2024 ongeveer bij 86 woningen de E-, F-, G-labels wegwerken.

In de grafiek staat het aantal E-, F-, G-labels die over de komende jaren gaan wegwerken. We verwachten ruim voor 2028 geen E-, F-, G-labels meer in ons bezit hebben. Dit is wel onder voorbehoud van de definitieve planning van onze verduurzamingsprojecten.



129 Woningen zijn helemaal aardgasvrij

Om in 2050 klimaatneutraal te zijn, stappen we af van het aardgas. We volgen hierin het tempo van de Transitievisie Warmte van de gemeente Utrecht. In 2023 hebben we in totaal 129 woningen van het aardgas gehaald, in de complexen Magelhaenlaan

(Kanaleneiland) en Hanoidreef (Overvecht). Het ging hierbij om woningen die nog op aardgas kookten en voor ruimteverwarming al aangesloten waren op stadsverwarming. De komende jaren gaan we door met het aardgasvrij maken van onze woningen. Voor volgend jaar staan er 131 woningen in de planning om aardgasvrij te worden, ook in de complexen Magelhaenlaan en Hanoidreef.

Zonnepanelen

In 2021 hebben we ons zonnepanelenprogramma afgerond. Er zijn tijdens dit programma op zo'n 850 woningen zonnepanelen geplaatst. In 2023 hebben we dit programma geëvalueerd en zijn we begonnen aan een nieuw zonnepanelenbeleid, dat we in 2024 gaan afronden (onderdeel van het duurzaamheidsbeleid). Ondertussen blijven we tijdens renovaties zonnepanelen plaatsen.

1.7.3 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. Met de voorbereiding en uitvoering van 2 pilotprojecten doen we ervaring op in circulair bouwen. In de planvorming van Ivoordreef en Reitdiepstraat is circulariteit een doelstelling. In de Ivoordreef is dit al concreet vertaald naar maatregelen en oplossingen. Het oude woongebouw is 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. De Reitdiepstraat zit in een andere fase, maar ook hier doen we ervaring op met circulair bouwen. Daarnaast zijn we betrokken bij diverse initiatieven om meer circulariteit in de bouw te stimuleren. Dit o.a. via Materiaalscout, de Grondstoffencorridor en het MerwedeLab. We leggen de geleerde lessen vast in het in de in 2024 vast te stellen circulariteitsstrategie (onderdeel van het duurzaamheidsbeleid). Per 1 januari 2025 wordt de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verder aangescherpt.

Daarnaast hebben we in 2023 65% van ons kantoorafval gescheiden, waarvan zo'n 55% daadwerkelijk is gerecycled. Hiermee voldoen we nu al aan de landelijke doelstelling die in het Rijk voor 2025 heeft gesteld, 55% van het afval recycleren. We kijken in 2024 hoe we ervoor kunnen zorgen dat we nog meer van ons afval recycleren. In 2024 gaan we ook ons kantoor herinrichten. Bij de selectie van de architect is circulariteit een belangrijk selectiecriteria geweest, wat zich naar verwachting gaat vertalen in circulaire keuzes bij de herinrichting.

1.7.4 Klimaatadaptatie

Hittestress, wateroverlast en biodiversiteit zijn belangrijke thema's voor zowel bewoners als Bo-Ex. In 2023 is er veel aandacht gegaan naar hittestress en biodiversiteit.

Hittestress

Bewoners melden steeds vaker klachten over hittestress. Zowel vanuit individuele bewoners, als vanuit onze huurdersvereniging. In 2023 hebben we een brochure opgesteld, met tips voor bewoners hoe ze zelf hitte in hun woning kunnen tegengaan.

Daarnaast is in ons bewonersonderzoek van 2023 speciaal aandacht besteed aan hittestress. De eerste uitkomsten wijzen er op dat een groot deel van onze bewoners overlast door hitte ervaart. Begin 2024 hebben we alle resultaten beschikbaar. We zijn in 2023 een pilot gestart op ons complex aan het Joke Smitplein. Hier hebben we een enquête verspreid, waaruit de behoefte naar externe zonwering duidelijk naar voren kwam. In 2024 onderzoeken we de haalbaarheid en betaalbaarheid van deze maatregel. Ook gaan we in 2024 een risico-inventarisatie (laten) uitvoeren, waarmee we een beeld willen krijgen in welke complexen de overlast door hitte het grootst is.

Biodiversiteit

In 2023 hebben we samen met de overige corporaties in de gemeente Utrecht een Soortenmanagementplan (SMP) opgesteld. 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. We hopen op korte termijn groen licht van de Provincie Utrecht te krijgen, zodat we aan de slag kunnen met het SMP.

1.7.5 Duurzame mobiliteit

In 2023 zijn we begonnen met de planvorming om de CO₂-uitstoot van onze eigen verkeersbewegingen te verminderen. We onderzoeken o.a. of onze vakmannen kunnen overstappen op elektrische bussen. Dit ook, met de invoering van de Zero-Emissiezone in en rond het centrum van Utrecht, in het achterhoofd. We vervolgen dit onderzoek in 2024.

1.7.6 Onze bijdrage aan de 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 de volgende 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 – 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.



1.8 We versterken onze organisatie

Binnen Bo-Ex werken we er hard aan dat we als organisatie slim, flexibel en wendbaar kunnen werken. In 2023 hebben we met elkaar 'Duidelijk Doen' als programma uitgewerkt en hebben we onze 'Visie op Bo-Ex in 2030' geformuleerd. Dit is ons richtsnoer, onze opgave en geeft handvatten voor ons werk. Dat vraagt om een organisatie die hier goed op toegerust is. We werken aan een klantgerichte organisatie.

In 2023 zijn we gestart met het aanpassen van de organisatie-inrichting bij de opgave zoals we die zien. We willen dat onze processen en middelen het klantgericht werken optimaal ondersteunen. Een "regieteam" doet het programmamanagement en coördineert verschillende activiteiten op tijd, inzet en resultaat. Zo kunnen we verbouwen terwijl de 'winkel' openblijft. Er is in 2023 veel gerealiseerd, maar ook in 2024 vraag de organisatie nog aandacht.

DUIDELIJK DOEN^{bo-ex}

1.8.1 Ontwikkelingen organisatie: Duidelijk Doen

Interne veranderingen

Gedurende 2023 zijn diverse wijzigingen doorgevoerd in lijn van de ingezette organisatieverandering. Uitgangspunt is een klantgerichte organisatie. De stappen die we daarvoor moeten zetten staan in ons programma Duidelijk Doen. Daarvoor is allereerst de afdeling Wonen op orde gebracht: meer rol duidelijkheid, een goede verdeling van verantwoordelijkheden en zijn vacatures ingevuld. In het verlengde daarvan is met de afdeling Financiën een vergelijkbaar traject ingezet. Het Management Team is verkleind. Dat leidt tot een duidelijker aansturing en meer slagkracht.

Al met al is er veel gebeurd binnen de organisatie. Het is mooi om te zien hoe betrokken onze medewerkers zijn om de resultaten van de organisatie eerlijk te beoordelen maar vooral ook om bij te dragen aan de verbetering.

Medewerkeronderzoek 2023

Eind 2023 hebben we opnieuw een Medewerkers Onderzoek uitgevoerd (MO). De respons was met 89% hoog, en hoger dan vorig jaar (79,2%) en veel hoger dan de benchmark (75%). Over de hele linie zijn de resultaten iets beter dan vorig jaar, maar per afdeling zijn er wel verschillen. Belangrijkste resultaten zijn dat de ingezette veranderingen op de afdeling Wonen en Financiën gewaardeerd worden, maar ook dat er nog wat te doen is op de afdeling Vastgoed. En verder dat er (nog steeds) processen zijn die verbetering behoeven. Daarnaast is er in 2023 een groot aantal nieuwe collega's binnengekomen. De wens is dan ook de verbinding in de organisatie (opnieuw) te versterken. Overall wordt de sfeer binnen de organisatie als goed beoordeeld: Bo-Ex is een fijne organisatie om te werken.

Programma Duidelijk Doen

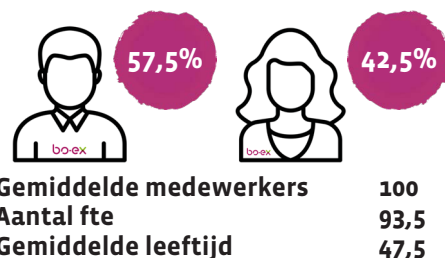
In ons programma Duidelijk Doen zijn de diverse organisatieontwikkelingsprojecten ondergebracht. Projecten rond visievorming (stip op de horizon en de roadmap daar naartoe), digitalisering (driver voor ontwikkeling klantbediening), samenwerking (verantwoordelijkheid geven en nemen) en procesverbetering (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.

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. In 2023 hebben we ons primaire systeem daartoe geüpdatet.

1.8.2 Ontwikkelingen in personeelsbestand

Het aantal in te vullen vacatures was ook in 2023 groot. Dit is vergelijkbaar met andere corporaties, o.a. door krapte op de arbeidsmarkt en een uitvloeisel van verhoogde arbeidsmobiliteit door Covid. Ook zien we dat onze organisatieontwikkeling bijdraagt aan een hogere arbeidsmobiliteit. Een aantal collega's vond intern een nieuwe uitdaging en kon zo een mooie stap maken. In 2023 gingen 26 medewerkers uit dienst en traden 24 medewerkers in dienst. Sommige vacatures zijn tijdelijk ingevuld, vooruitlopend op definitieve werving of in afwachting van organisatieontwikkeling. Verder is er divers tijdelijk personeel geworven ter vervanging van zieke collega's. In 2023 hebben we 20 vacatures definitief ingevuld (2022: 29). Totaal zijn er gemiddeld 100 medewerkers in dienst.



Om nieuwe (tijdelijke) collega's een goede start te geven is er ons onboarding programma. Daarbij maken nieuwe collega's op verschillende manieren kennis met Bo-Ex, lopen mee met collega's, volgen trainingen zoals hospitality, feedback en soms functie-specifiek zoals omgaan met weerstand/agressie.

Begeleiden naar werk

Als Bo-Ex willen een bredere maatschappelijke bijdrage leveren aan het begeleiden naar werk. Dat doen we onder andere door het realiseren van leerwerkplekken en stageplaatsen. In 2023 zijn er zes stagiaires actief geweest en heeft één persoon meegedraaid met de onderhoudsdienst als 'BBL-er' (Beroeps begeleidende Leerweg).

We werken al een aantal jaren samen in de klankbordgroep voor de STIFO (Stimuleringsfonds leren/werken gebouwde omgeving) aan het bieden van een werkplek in de bouw aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit is succesvol en daar gaan we mee door. Daar is geen aparte werkgroep meer voor nodig. We gaan een andere fase in: naar 'Aan tot Zet'. Dit programma richt zich op projecten om samen met onze partners de leefbaarheid en participatie van bewoners in de verschillende Utrechtse wijken te vergroten.

Blijven leren en ontwikkelen: Bo-Ex Academy

Er zijn veel maatschappelijke ontwikkelingen en een van de gevolgen is dat de complexiteit in functies binnen woningcorporaties toeneemt. 'Standaard' werk wordt steeds meer geautomatiseerd of in standaard processen opgenomen. Daarnaast zien we dat het omgaan met een deel van onze bewoners steeds meer vraagt van de competenties van onze medewerkers. Om mee te kunnen groeien moeten we blijven leren en ontwikkelen. We zien dat terug bij onze collega's in de groei van de benutting van het individuele loopbaanbudget.

Binnen Bo-Ex is veel kennis aanwezig. Kennis die we graag willen delen met collega's. We hebben gezocht naar een manier om eigen kennis op een informatieve en inspirerende manier met elkaar te delen, zoals kennissessies, lunchsessies of andere interactieve bijeenkomsten.

Daarnaast wilden we het aanbod aan externe opleidingsmogelijkheden vergroten. In samenwerking met de Corporatie Academie is daar onze Bo-Ex Academy uit voortgekomen. Daarin heeft iedereen een eigen leeromgeving met daarin ook extern aanbod, gericht op onze branche en persoonlijke ontwikkeling.

Arbo

Als werkgever zijn we verplicht een Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) op te stellen. Met een RI&E brengen we eventuele arbeidsrisico's in kaart met als doel het voorkomen van ongelukken op of door het werk. Het is een middel om de gezondheid en veiligheid te bevorderen. Vanuit deze RI&E volgt een Plan van Aanpak (PVA) met daarin de maatregelen die de werkgever treft om geconstateerde risico's aan te pakken. Afgelopen jaar is zowel de inhoud van de RI&E als ook de software vernieuwd passend bij de huidige (Arbo)wet- en regelgeving, gekoppeld is aan de cao-afspraken en waarin ook thuiswerken in de RI&E is gedekt.

1.8.3 Ziekteverzuim hoger dan de norm

Het totale ziekteverzuim was in 2023 met 13,1% hoog en ruim boven ons streefpercentage van 6,5%. Dit wordt vooral beïnvloed door het lang verzuim. Het korte en middellange verzuim, respectievelijk 1,1% en 3,1%, laat een gematigder verloop zien. Ziekteverzuim heeft onze focus. Gedurende het hele traject blijven we in nauw contact met de zieke 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.

1.8.4 Ondernemingsraad

In 2023 was er zes keer 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:* Benoeming bestuurder, lid RvC en tijdelijk lid RvC, houtskoolschets Wonen, incl evaluatie, pilot Financiën als Businesspartner, aanpassing organisatiestructuur, onboarding, aanpassing integriteitscode
- *Instemmingsaanvragen:* Afschaffen collectieve vrije dagen, Risico-inventarisatie en evaluatie RI&E, Aanpassing regeling omgaan met vermoeden van misstand of onregelmatigheid
- *Initiatiefvoorstellen:* Vitaliteitsbeleid

1.8.5 Vertrouwenspersonen 2023

Bo-Ex had in 2023 zowel een interne als externe vertrouwenspersoon. Een paar keer hebben medewerkers contact gezocht om te klankborden. Dit was voldoende om de medewerker verder te helpen. Er zijn in 2023 geen meldingen binnengekomen.

1.8.6 Integriteit

Bo-Ex heeft een uitgebreid integriteitshuis met regelingen en protocollen. We hebben we onze integriteitscode aangepast en onze klokkenluidersregeling aangepast conform de nieuwe Wet bescherming klokkenluiders. De belangrijkste wijziging is

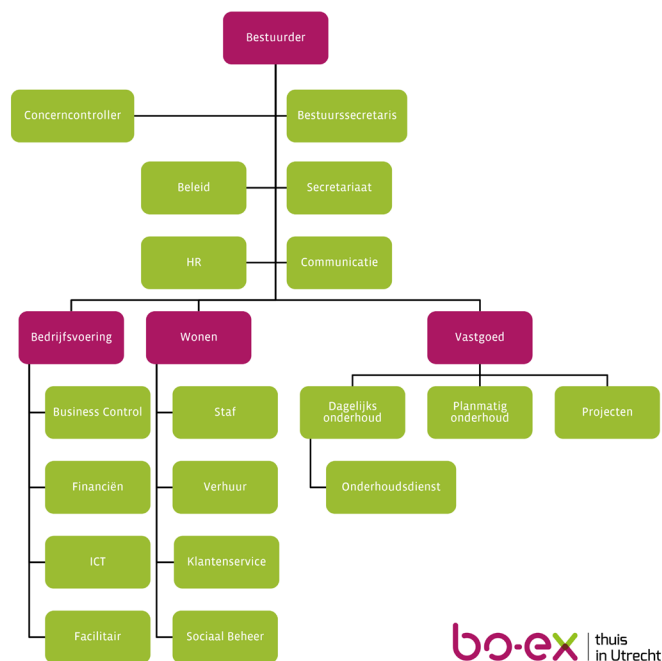
dat een melder niet meer eerst intern hoeft te melden maar dit ook direct extern kan doen. Bo-Ex maakt gebruik van de model regelingen van Aedes. Daarnaast zijn we bezig met het herzien van diverse protocollen zoals ons agressieprotocol. In onze onboarding heeft integriteit een belangrijke plek.

1.8.7 Privacy en AVG

We hechten grote waarde aan het beschermen van persoonsgegevens van onze bewoners en medewerkers. Om ons werk te kunnen doen, hebben we gegevens nodig. Daarbij volgen we de regels van de AVG. We zijn verantwoordelijk voor de gegevensverwerking en gebruiken gegevens niet voor andere doeleinden dan waarvoor ze bedoeld zijn. Met persoonsgegevens gaan we zorgvuldig om. 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 adequate actie. Aangezien de AVG alweer ruim vijf jaar van kracht is, evalueren we in 2024 ons privacybeleid en -organisatie.

1.8.8 Aedes-Benchmark laat ruimte voor verbetering zien

In de Aedes-Benchmark vergelijken we onze prestaties met collega corporaties. Daarbij wordt een driedeling gemaakt: A, B of C score. We scoorden we op het Huurdersoordeel (C), de Bedrijfslasten (C), Duurzaamheid (A) en Onderhoud & verbetering een (B). De ingezette verandering in de organisatie moet gaan bijdragen aan een verbetering van de resultaten. 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.

1.8.9 Ontwikkelingen in onze governance

Geslaagde werving van een 'vaste' bestuurder

In augustus 2023 is de RvC gestart met de werving van de nieuwe bestuurder. Na een zorgvuldig proces is eind november de definitieve keuze gemaakt en de kandidaat is voorgelegd aan de Autoriteit wonen. Die heeft eind januari 2024 een positieve zienswijze afgegeven. Op 11 maart 2024 droeg de interim-bestuurder Hans Pluim het stokje over aan Robert Straver die in vaste dienst trad.

Wisselingen in het managementteam

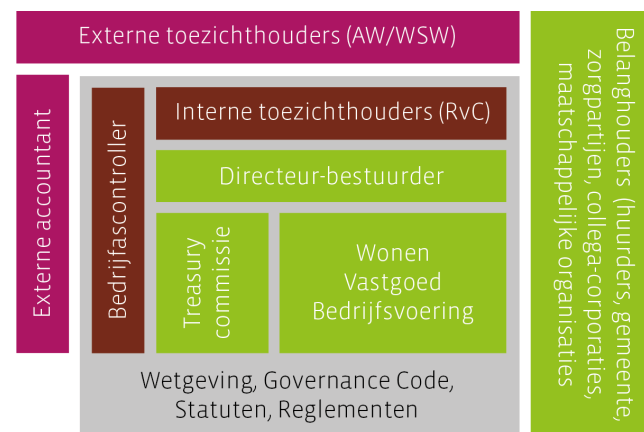
De portefeuilleverdeling in het MT is aangepast. De digitale ontwikkeling van de organisatie vraagt om een stevige verankering. Daarom hebben we een portefeuille Bedrijfsvoering ingericht waarin naast ICT ook Financiën en Facilitair een plek hebben gekregen. Dit resulteert in een kleiner MT: de afdeling Algemene Zaken is opgedeeld. Deze afdeling is deels ondergebracht bij de (nieuwe) portefeuille Bedrijfsvoering en direct onder de bestuurder. Besluitvorming en sturing vindt plaats vanuit het managementteam (MT) van bestuurder en drie managers.

Lopende het jaar bestond het MT grotendeels uit tijdelijke functionarissen. In het najaar zijn de nieuwe directeur-bestuurder en manager Wonen geworven. Zij startten begin 2024. De vaste invulling van de managers Vastgoed en Bedrijfsvoering volgt daarna in 2024.

Bo-Ex is primair ingericht naar vraagstukken rond wonen, vastgoed en bedrijfsvoering. Daarnaast is er beleidsmatige ondersteuning.

Onze Governancestructuur is gelijk gebleven aan vorig jaar

De wisselingen in het MT en de RvC (zie ook het verslag van de RvC) nemen niet weg dat de governancestructuur op zich gelijk is gebleven. 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 aandelen bezit 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 aandelen bezit 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 aandelen bezit 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).

Op basis van de behaalde resultaten is het voor Bo-Ex logisch om haar betrokkenheid bij de WOM-Lombok af te bouwen. De organisatie is succesvol geweest in haar doelstelling en kan een andere fase in. Met de gemeente wordt besproken om in 2024 een aandelenoverdracht te realiseren.

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 lijn verantwoordelijkheid 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. Als corporatie hebben we een kapitaalintensief prestatiemodel met een gezonde financiële positie en een risicobewuste organisatie. We zien de top vijf van belangrijkste strategische risico's als volgt:

- Politieke onvoorspelbaarheid
- Stapeling van maatschappelijke (duurzaamheid)opgaven
- Conjunctionele ontwikkelingen
- Ontoereikende woningvoorraad
- Toenemende hoeveelheid data en onvoldoende (innovatief) ICT-vermogen

Politieke beslissingen op landelijk en regionaal niveau zijn sterk bepalend voor onze financieringsruimte en de mate waarin we in staat zijn onze maatschappelijke opgave op te pakken. Zie bijvoorbeeld de vennootschapsbelastingplicht of de daarin opgenomen renteaftrekbepert (ATAD). Het maakt het voeren van consequent (financieel) beleid lastig. Om steeds in te kunnen blijven spelen op de veranderende omstandigheden, is enige financiële marge noodzakelijk. Vooralsnog is die ruimte er.

Maar de stapeling van maatschappelijke opgaven legt wel druk op die marge. Of het nu gaat om huurmatiging of de duurzaamheidsopgave, op lange termijn is de financieringsruimte eindig. Het risico dat hieruit voortkomt, dat we op lange termijn geen invulling meer kunnen geven aan de maatschappelijke opgave, beheersen we met een afgewogen exploitatie-, investerings- en financieringsbeleid. We hebben bij de totstandkoming van het jaarplan 2024 besloten dat dit beleid opnieuw tegen het licht moet worden gehouden, omdat we voorzien dat we onze opgave anders niet kunnen blijven invullen.

Hierin betrekken we ook de conjuncturele ontwikkelingen. De dynamiek in rente en inflatie is de afgelopen jaren stevig toegenomen. Voor nu lijkt de stijgende lijn wat af te nemen. Maar er is een risico dat rente en inflatie langer op een hoger niveau blijven dan nu in de modellen is voorzien. In dat geval kan de impact groot zijn. Zeker een hogere rente over een langere periode is van invloed op onze kasstromen en de mate waarin we nieuwe leningen kunnen aantrekken. In dat geval kunnen we minder investeren, primair in nieuwbouw en secundair in de (verduurzaming van de) bestaande woningvoorraad.

Minder nieuwbouw zou betekenen dat we het woningtekort minder snel kunnen aanpakken. Naast de rente is de schaarste aan locaties hierin ook een belangrijke factor waar we nauwelijks invloed op hebben. In de Utrechtse woningmarkt is ontoereikendheid van de woningvoorraad eerder een feit dan een risico. Dat vraagt

soms om creatieve oplossingen, zoals het verdichten op de bestaande locaties met sloop-nieuwbouwprojecten. Maar ook het inzicht dat het verkopen van woningen uit onze woningvoorraad per saldo wel kan leiden tot meer woningen, kan daarbij helpen. Naast de ontwikkelingen in onze opgaven zien we dat de toenemende hoeveelheid data van invloed is op onze klantbediening en bedrijfsvoering. Ook onze bewoners raken gewend aan 24/7 service. Dit schept verwachtingen voor de beschikbaarheid van onze dienstverlening in woningtoewijzing en bijvoorbeeld het onderhoudsproces. Daarnaast neemt het risico van databeveiliging en privacy-schendingen toe. De impact van een beveiligingsincident kan groot zijn. Daarom investeren we in continue ontwikkeling van onze mensen, processen, applicaties en technische infrastructuur.

Risicobereidheid

In 2023 hebben we onze risicobereidheid als resultante van onze risicofilosofie en onze risicovolwassenheid opnieuw beoordeeld. Kort samengevat kan onze risicofilosofie als 'modaal' tot 'terughoudend' worden gekenschetst. Waarbij we overigens niet meer (financiële) buffers willen inbouwen dan noodzakelijk. En onze risicovolwassenheid is nog op het niveau van 'oriënterend'. Daarmee komt onze risicobereidheid uit op 'gematigd defensief' tot 'neutraal'. We hebben de ambitie zowel in risicofilosofie als in -volwassenheid te groeien zodat we bereid kunnen zijn meer risico's te nemen.

We hebben dit onder meer vertaald in richtinggevende uitspraken over de thema's van onze strategie. Zo willen we geen concessies doen op de ontwikkeling van onze bewonerstevredenheid richting een 8+. En we willen ons binnen onze wettelijke taak inzetten voor een inclusieve stad. Als we keuzes moeten maken in het doen van investeringen, dan geven we op korte termijn prioriteit aan het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. En bij renovaties kiezen we ervoor alleen ingrepen te doen die nodig zijn om een woning op de gewenste basiskwaliteit te krijgen. In de verduurzaming hanteren we een 'volgende houding' waarbij we ons beperken tot het toepassen van bewezen technieken en concepten. Voor onze financiële sturing zijn we bereid 'op de normen' van Aw/WSW te begroten.

Ontwikkelingen in risicomangement

In 2023 hebben we onze aandacht voor het risicomangement geïntensiveerd. We hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd. En onze risicobereidheid hebben we opnieuw tegen het licht gehouden. 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 is er een integriteitscode opgesteld. 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 afwickelen en toegang heeft tot activa. Het risico op frauduleus handelen door eigen medewerkers bij woningtoewijzingen wordt voorts geminimaliseerd door gebruik van een transparant woonruimtebemiddelingsstelsel, 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 governancestructuur, 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 werd kleiner

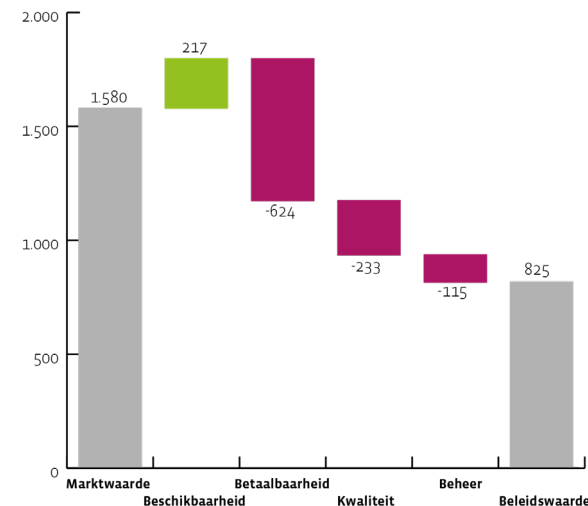
Ons eigen vermogen is in 2023 gedaald met € 114,8 miljoen en bedraagt nu € 1.109,1 miljoen. Deze afname bestaat voor € 122,1 miljoen uit de waardedaling van onze woningen en overige waardeveranderingen. Daarentegen realiseerden een positief operationeel resultaat van € 7,3 miljoen (na belasting) (2022: € 11,1 miljoen).

De waardedaling van onze woningen is uiteraard een gevolg van de ontwikkelingen in de woningmarkt. Utrecht geldt al jaren als één van de hotspots in de Nederlandse woningmarkt. In 2022 en 2023 is echter sprake geweest van een correctie op jarenlange waardestijgingen met een stevige dip in de waardeontwikkeling. De waardedaling in 2023 bedroeg -/ 5,2% (2022: -/ 9,3%). Per saldo bedraagt de marktwaarde van onze vastgoedportefeuille € 1.579,5 miljoen (2022: € 1.666,0 miljoen).

De beleidswaarde nam in 2023 af

In het licht van onze maatschappelijke doelstelling hanteert [WSW](#) de beleidswaarde (een van de marktwaarde afgeleid waardebegrip) voor de beoordeling van onze financiële positie en de mate waarin wij nieuwe leningen kunnen aantrekken. De beleidswaarde is net als de marktwaarde afgenomen. Eind 2023 bedroeg de beleidswaarde € 825,3 miljoen (2022: € 855,0 miljoen) of circa € 84.100 per verhuureenheid (2022: € 87.500).

Het verloop van de marktwaarde (€ 1.579,5 miljoen) naar de beleidswaarde (€ 825,3 miljoen) valt in vier stappen uiteen. De eerste stap is een plus van € 217,2 (2022: € 266,4) miljoen voor Beschikbaarheid. Dit komt door de overdrachtskosten die komen te vervallen in de beleidswaarde. Dit effect is groter dan het vervallen van het uitpondscenario. De huurpotentie in de grootste aanpassing in de tweede stap van € 623,3 (2022: € 750,7) miljoen voor Betaalbaarheid als gevolg van de lage huurprijs. Daarnaast zorgt het doorexploiteren voor een hogere onderhoudslast die in het verloop als aanpassing voor Kwaliteit wordt gewaardeerd op € 233 (2022: € 216,3) miljoen. De extra aandacht die wij aan onze bewoners besteden ten opzichte van een marktconforme benadering, leidt tot extra Beheer van € 115 (2022: € 110,4) miljoen. Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde ultimo 2023 kan als volgt worden weergegeven.



Van Marktwaarde naar Beleidswaarde 2023 (x 1 miljoen)

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen is afgenomen

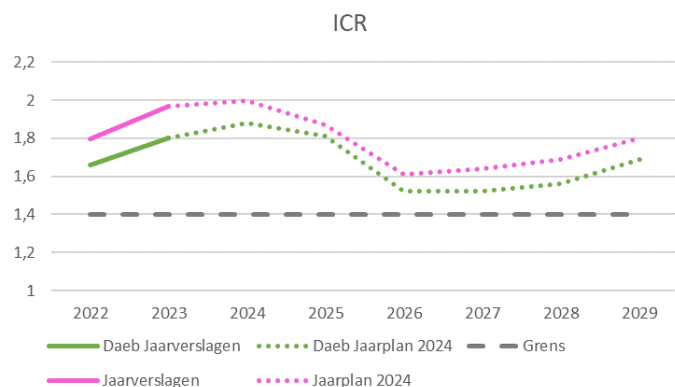
Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde, de maatschappelijke bestemming van ons vermogen, is in 2023 afgenomen van € 811 miljoen naar € 754,2 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.

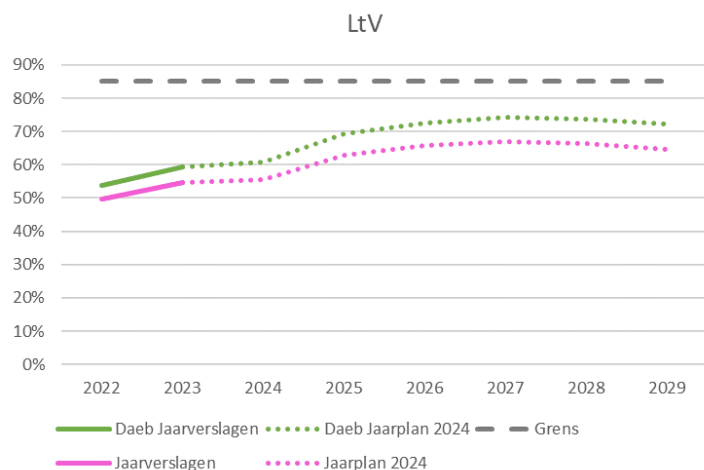
We kunnen de rente blijven betalen

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. Hieronder wordt het verloop van de ICR van de afgelopen twee jaar en komende jaren volgens het jaarplan 2024 weergegeven. In de periode 2025 – 2027 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 2023 hebben we € 33,1 (2022: € 33,9) miljoen geïnvesteerd in onze vastgoedportefeuille. Deze investeringen hebben we voor 63% (2022: 73%) met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is daardoor toegenomen met € 21,4 miljoen tot € 445,5 miljoen. Daarnaast is de beleidswaarde verder afgenomen met ca. 3,95%, van € 855 naar € 825,3 miljoen. Als gevolg hiervan nam



onze Ltv toe van 49,1% naar 53,4% (daeb van 51,8% naar 56,8%). De komende periode van 2024 tot en met 2028 rekenen we voor Bo-Ex met een investeringsvolume van € 251,5 miljoen (€ 130 miljoen voor verbetering van de bestaande woningen en € 118,5 miljoen voor nieuwbouw) waarvan ruim 85% de eerstkomende drie jaar. Met de nieuwbouwplannen zijn zes projecten verspreid over de stad gemoeid waarmee we ruim 490 woningen (deels sloop/nieuwbouw) realiseren. Daarnaast hebben we nog tien projecten in voorbereiding voor 660 woningen.

Door de investeringen en benodigde nieuwe leningen (€ 191 miljoen) stijgt de loan to value de komende jaren stevig. We blijven echter ruim beneden de bovengrens van 85% 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 (€ 434,2 miljoen) is relatief laag ten opzichte van de nominale waarde (€ 445,5 miljoen) door de rentestijgingen in de afgelopen jaren. Al is alweer sprake van enige matiging in de ontwikkeling van de rentetarieven. In 2022 bedroeg de marktwaarde van de leningenportefeuille nog € 381,7 miljoen. De dekkingsratio blijft door de hoge marktwaarde van het vastgoed met 27,5% (2022: 22,9%) ruimschoots onder de norm van 70%.

Het directe rendement blijft 'gezond'

Het directe rendement (onze exploitatiekasstroom afgezet tegen de marktwaarde) bedroeg in 2023 1,3% en is daarmee gelijk gebleven aan 2022 (1,3%). 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 ligt met € 10,1 miljoen lager dan de begroting (€ 16,0 miljoen) en dan vorig jaar (€ 12,3 miljoen). De resultaten van 2023 in vergelijking met de begroting en 2022 kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

Verkorte winst-en-verliesrekening

<i>In duizenden euro's</i>	Realisatie 2023	Begroting 2023	Vershil Realisatie - Begroting	Realisatie 2022
Huuropbrengsten	64.442	64.288	154	63.697
Opbrengsten servicecontracten	5.289	4.338	952	4.061
Lasten servicecontracten	-5.687	-4.723	-963	-4.780
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.728	-5.898	-1.830	-5.714
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.645	-21.202	-3.443	-18.485
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.735	-5.281	-455	-11.247
Netto resultaat exploitatie	25.936	31.521	-5.585	27.532
Overige activiteiten	615	196	419	367
Overige organisatiekosten	-2.797	-2.757	-41	-2.290
Leefbaarheid	-1.224	-1.041	-184	-1.248
Rente	-12.467	-11.966	-501	-12.050
Operationeel resultaat	10.063	15.953	-5.891	12.311
Netto resultaat verkopen	-9	0	-9	137
Waardeveranderingen	-122.148	-47.321	-74.827	-200.831
Resultaat voor belastingen	-112.094	-31.368	-80.726	-188.383
Belastingen	-896	0	-896	-1.294
Nettoresultaat	-112.990	-31.368	-81.622	-189.677

Het operationele verschil met de begroting van € 5,6 miljoen wordt in belangrijke mate bepaald door de hogere onderhoudskosten van € 3,4 miljoen, welke als volgt zijn onder te verdelen:

- € 1,7 miljoen hogere kosten van serviceonderhoud door aanzienlijk meer reparatieverzoeken en een stijging van de gemiddelde kosten per reparatieverzoek.
- € 2,1 miljoen hogere kosten van mutatieonderhoud door het wegwerken van de achterstand uit 2022, logeerwoningen uit projecten waar veel aan gedaan moest worden en hogere mutatiekosten per mutatie.
- € 0,4 miljoen lagere kosten van planmatig onderhoud deels door werkzaamheden die in 2023 niet zijn uitgevoerd en doorgeschoven zijn naar 2024.

Verder heeft de overschrijding van € 2,2 miljoen aan inleenkrachten een grote impact op het lagere operationele resultaat dan begroot. De extra inleen was noodzakelijk vanwege openstaande vacatures, ziektegevallen en extra inhuur voor projecten en de organisatieontwikkeling. De overige € 0,3 miljoen aan overschrijding van het exploitatieresultaat heeft vooral te maken met extra begeleiding voor de

ontwikkeling van de afdeling vastgoed en implementatie van de update van ons primaire systeem (waarvan de migratie vorig jaar na opmaken van de begroting is verschoven naar dit jaar).

De post overige activiteiten is € 0,4 miljoen lager dan begroot. Belangrijkste reden hiervan is een subsidie van € 0,2 miljoen die wij ontvangen hebben als compensatie voor de hoge prijzen van de inkoop van blokverwarming van onze WKO-installatie. Deze meevaller was niet begroot.

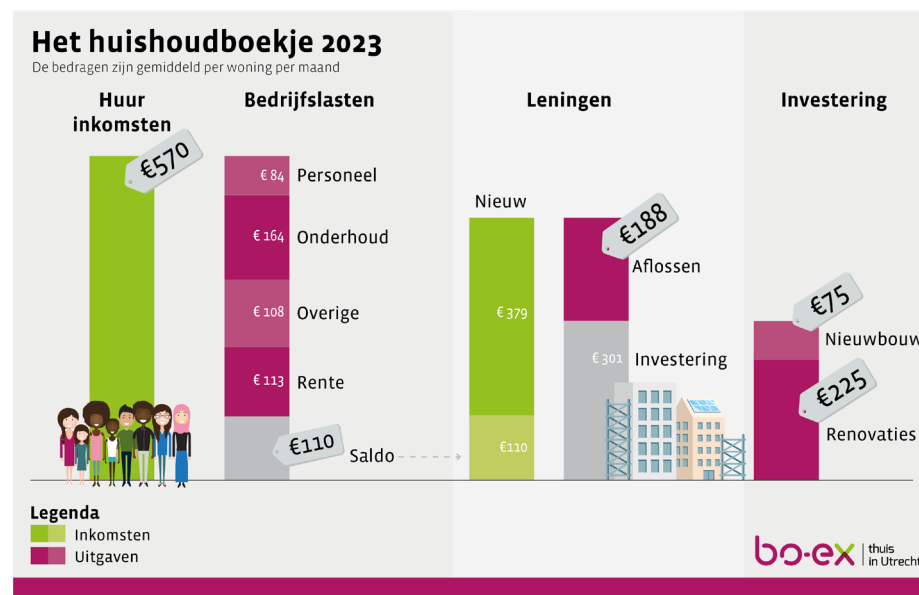
De overige organisatiekosten zijn nagenoeg conform de begroting 2023. Ten opzichte van 2022 is er een stijging van bijna € 0,5 miljoen. Belangrijkste reden is een stijging van de te betalen obligoheffing van € 0,4 miljoen.

Leefbaarheid is € 0,2 miljoen hoger uitgevallen dan begroot. Reden is dat er te weinig is begroot voor de inzet van buurtambassadeurs en ondersteuning buurtpastoraat.

1.9.3 Huishoudboekje in beeld

De gemiddelde maandhuur bij Bo-Ex bedroeg in 2023 € 570 (2022: € 581). Dit besteedden we aan rente € 113 (2022: € 110), onderhoud € 164 (2022: € 140), personeel € 84 (2022: € 72) en overige uitgaven € 108 (2022: € 172). Er bleef € 110 (2022: € 87) per verhuureenheid per maand over voor investeringen in de bestaande woningen.

In 2023 hebben we geen woningen verkocht (2022: € 15). Dit jaar moest er voor € 188 (2022: € 269) per verhuureenheid per maand worden afgelost. We hebben per verhuureenheid per maand geïnvesteerd in renovaties € 225 (2022: € 246) en € 75 (2022:



€ 56) in Nieuwbouw. Dit heeft per saldo geleid tot aantrekken per maand van € 379 (2022: € 491) aan nieuwe leningen per verhuureenheid.

1.9.4 Treasury

De belangrijkste doelstellingen van het treasury-management zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit. In 2023 hebben we € 21,1 miljoen (2022: € 30,1 miljoen) van onze leningenportefeuille afgelost en € 42,5 miljoen (2022: € 55,0 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken. De aflossing bestond voor € 21,0 miljoen uit een regulier contractueel overeengekomen aflossing en € 0,1 miljoen agio Vestia.

1.9.5 Uitvoering reglementen

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 2023 zijn de Mandaterings- en Procuratieregeling alsmede het investeringsstatuut aangepast. Deze 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 2023

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

Raad van Commissarissen

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

Lid vanaf 29 november 2021

Voorzitter vanaf 29 november 2021

Relevante nevenfuncties:

- Raadslid gemeente Woerden, 2018 – heden
- Visitator Raeflex, 2022 - heden
- Interim bestuurder Woningbouw Vereniging Reeuwijk vanaf 21 nov 2023

Mevrouw H. van Duin (1958)

Lid vanaf 22 april 2015, herbenoemd per 15 april 2019. Einde 2^e termijn 15 april 2023.

Relevante nevenfuncties:

- Manager afdeling gebiedsontwikkeling DSO Gemeente Almere
- Lid Raad van Commissarissen OVO CV

Mevrouw J. van Vliet-Eppinga (1964)

Lid vanaf 27 april 2016, herbenoemd per 28 april 2020

Relevante nevenfuncties:

- Interim bestuur en advies, Zorg Van Vliet Eppinga BV
- Lid Raad van Toezicht Waarborgfonds voor de Zorgsector, 2022 – heden
- Lid Raad van Toezicht Haga Ziekenhuis, december 2022 – heden
- Lid pensioenraad Pensioenfonds Zorg en Welzijn

Dhr B.I.M.T. van Moerkerk (1962)

Lid vanaf 12 juni 23

Relevante nevenfuncties:

- Eigenaar Bluez Corporate Finance & Advice
- Lid en voorzitter programmacommissie Serviceclub Kiwanis te Arnhem, 2009 – heden
- Mede-initiator, bestuurslid Stichting Arnhems Mid Zomer Avond Festival (Young Talent Festival), 2010 – heden
- Lid Raad van Toezicht (ondernemersprofiel) Cultuur Oost, tot 1-12-2023

- Initiator en directeur Stichting Gelders Familiebedrijven Gilde, tot 1-8-2023
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Liemers Kunstwerk! (culturele voorzieningen), 2017 – heden
- Lid RvC en voorzitter AC woningcorporatie Woonstede, 2021 -heden

Dhr E. Bartlema (1959)

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

Relevante nevenfuncties:

- Directeur-bestuurder stichting !WOON
- Visitator bij Cognitum, tot oktober 2023
- Bestuurslid stichting Kennisnetwerk Amsterdam

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

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

Relevante nevenfuncties:

- Kees Karsten, Interim en advies wonen bouw organisatie

Bestuur

De heer ir. J. Pluim (1961)

Directeur- bestuurder a.i. per 1 januari 2023

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

2. Verslag van de Raad van Commissarissen 2023



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

2023 was bij Bo-Ex een jaar van verandering en vernieuwen. De RvC benoemde aan het begin van het jaar de heer Pluim als interim directeur bestuurder, na het vertrek van mevrouw Eleveld. De werving voor een nieuwe bestuurder werd in gang gezet. Gedurende het jaar vonden diverse wisselingen binnen het MT plaats. Er zijn aanpassingen in de organisatie gedaan zodat ze meer wendbaar is en haar opgave beter kan vervullen. Als toezichthouder volgden we deze ontwikkelingen. Met het hele personeel is als richtinggevend kader de Visie Bo-Ex in 2030 geformuleerd. Daar zijn wij als RvC ook bij betrokken.

Als RvC vinden wij betaalbaarheid van de woningen een belangrijke opgave. De energiecrisis maakte betaalbaar wonen voor onze bewoners actueler dan ooit. Bo-Ex zet stevig in op verduurzamen van de woningen. Het woningbezit heeft in 2023 gemiddeld energielabel B en bij renovatie is gemiddeld label A het uitgangspunt. De duurzaamheidsvisie is in 2023 vastgesteld en wordt nu op deelterreinen uitgewerkt in een strategie. Bij de besluitvorming in 2023 over renovatieprojecten (zoals de Magelhaenlaan en Columbuslaan) is deze duurzaamheidsvisie reeds het uitgangspunt. Het streefhuurbeleid en een gematigde algemene huuraanpassing per 1 juli 2023 draagt tevens bij aan de betaalbaarheid van woningen.

In 2023 was voor de RvC een belangrijk aandachtspunt de verbetering van de dienstverlening en de daaronder liggende processen. Wij zijn regelmatig geïnformeerd over de procesverbeteringen en de optimalisatie van de samenwerking intern en met onze co-makers. We zien dat er veel stappen worden gezet om te komen tot het verder versterken van de dienstverlening maar het resultaat is nog niet zoals gewenst. De scores voor klanttevredenheid over verhuur en onderhoud zijn voldoende, maar nog te laag vergeleken met collega-corporaties.

In 2023 hebben wij een nieuw investeringsstatuut vastgesteld. Hierbij hebben wij nadrukkelijk stilgestaan bij onze rol en verantwoordelijkheid in de verschillende fasen van de projecten en het optimaliseren van de procesgang bij investeringsbeslissingen. Wat de voortgang van de projecten (nieuwbouw, sloop-nieuwbouw en renovatie) betreft hebben wij intensief met het bestuur gesproken over de voortgang. Wij hebben een groot aantal besluiten genomen, wat naar verwachting in 2024 een positieve invloed zal hebben op de realisatie van de vastgoedprojecten.

In een interactieve themasessie hebben we samen met het MT gesproken over welke risicobereidheid past bij Bo-Ex. Dit is vertaald in een aantal richtinggevende uitspraken waarover in 2024 een verdiepende dialoog wordt gevoerd.

De raad heeft dit jaar bijna een geheel nieuwe samenstelling gekregen. De werving en selectie van drie leden voor de RvC vond plaats, waaronder 2 commissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie. Daarnaast is in 2023 een nieuwe directeur bestuurder geworven, de heer Straver, die begin 2024 start. De nieuwe samenstelling van bestuur en RvC leidt tot nieuwe inzichten en dialoog om Bo-Ex verder te brengen bij de realisatie van haar missie, visie en doelen.

Wij bedanken de medewerkers van Bo-Ex van harte voor hun inzet in 2023.

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

2.2 Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC van Bo-Ex kende in 2023 diverse wijzigingen in samenstelling. De raad startte 2023 met drie leden in plaats van de beoogde vijf. Eind 2022 is de benoeming van twee huurderscommissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie HV Bo-Ex geschorst, door de rechter. Een huurder had een kortgeding aangespannen met als eis dat de benoeming niet rechtmatig was omdat dat de nieuw opgerichte huurdersorganisatie HV Bo-Ex, in toenmalige vorm, niet als huurdersorganisatie zoals bedoeld in de Overlegwet, kon worden aangemerkt. De RvC heeft besloten de werving in 2023 opnieuw te starten.

Aftreden en nieuwe benoemingen

Mevrouw van Duin haar 2^e termijn eindigde op 15 april. Omdat we nog geen invulling konden geven aan de procedure voor haar opvolging, gelet op de zaak rond de benoeming huurdercommissarissen, besloot de RvC een tijdelijke commissaris te benoemen met het profiel Vastgoed. Hiermee is voldaan aan het statutaire minimum van 3 leden. Het profiel is besproken en vastgesteld in de raad. De heer Van Moerkerk is geworven uit de VTW flexpool en is per 12 juni benoemd. De Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven voor zijn benoeming.

In de tussenliggende periode heeft de huurdersorganisatie HV Bo-Ex voldaan aan de criteria van de overlegwet en is zomer 2023 opnieuw de werving van twee huurdercommissarissen gestart. De huurdersvereniging is bij de werving- en selectie begeleid door een extern bureau. De twee profielen zijn opnieuw vastgesteld. De vacatures zijn openbaar gemaakt via de websites van Bo-Ex, het extern bureau, VTW en online vacaturesites. De door de huurdersorganisatie voorgedragen kandidaten zijn door de RvC voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties, die voor beide een positieve zienswijze heeft afgegeven. De heer Bartlema is per 30 augustus 2023 benoemd voor vier jaar als lid op voordracht van de huurdersorganisatie HV Bo-Ex. De heer Karsten is per 14 september 2023 benoemd voor vier jaar als lid, ook op voordracht van huurdersorganisatie HV Bo-Ex.

In het najaar is de werving gestart voor de vaste invulling van de derde vacature met het profiel Vastgoed. Ook deze werving en selectie is extern begeleid. De vacature is openbaar gemaakt via de websites van Bo-Ex, het externe bureau, VTW en online vacaturesites. De Autoriteit woningcorporaties heeft eind december een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen benoeming van mevrouw van Dijck - van Eck. Haar benoeming, voor een periode van 4 jaar, was op 5 januari 2024. De nieuwe leden krijgen een uitgebreid kennismakings- en inwerkprogramma.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit is opgenomen in de profielschets van de raad en hier wordt actief op gestuurd.

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.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen van Bo-Ex, eind december 2023

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Datum einde zittingstermijn	Functie
Van Hoesel – Snel, B.J.C.J.	29-11-2021		29-11-2025 1 ^{ste} termijn	Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie
Van Vliet – Eppinga, A.J.	27-04-2016	28-04-2020	28-04-2024	Voorzitter Auditcommissie Voorzitter Remuneratiecommissie
Van Moerkerk, B.L.M.T.	12-06-2023		05-01-2024	Lid, lid auditcommissie
Bartlema, E.P.	30-08-2023		30-08-2027	Lid, huurderscommissaris
Karsten, C.J.M.	14-09-2023		14-09-2027	Lid, huurderscommissaris

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.

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 2023 geen sprake van geweest. RvC en bestuur hebben een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht.

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, het reglement Financieel Beleid en Beheer en het financieel kader welke dit jaar zijn aangepast. 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. De raad ontvangt managementrapportages over de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De raad is betrokken bij de opzet van de rapportages. Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema's in het toezicht.

De raad laat zich informeren over de dagelijkse gang van zaken en de projecten van Bo-Ex o.a. in de tertiaalrapportages en bestuursmededelingen. Voorafgaand aan diverse vergaderingen zijn renovatieprojecten bezocht in Overvecht en Kanaleneiland. Daarnaast hebben leden van de raad diverse andere bijeenkomsten bijgewoond. Bijvoorbeeld de start bouw Rijnvliet West 61 woningen in de nieuwe woonwijk Rijnvliet (fase 3) bij Utrecht Leidsche Rijn, de jaarlijkse bijeenkomst voor bewonerscommissies, huurdersvereniging en actieve bewoners en personeelsbijeenkomsten.

2.4 Werkwijze en overlegstructuur

Commissies

De RvC heeft drie commissies: een remuneratiecommissie, auditcommissie 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.

De RvC heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie benoemd. Deze bestond in 2023 uit mevrouw van Duin tot 15 april 2023 en daarna mevrouw van Vliet als voorzitter, en mevrouw van Hoesel als lid. De remuneratiecommissie adviseert de raad over taken, resultaatafspraken, de beloning van de algemeen 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: november en december 2022, februari en augustus 2023 en februari 2024. Onderwerpen waren de opdracht van de bestuurder a.i. en daarna voortgangsgesprekken en in februari 2024 een eindgesprek. Daarnaast spreekt de voorzitter van de RvC de bestuurder om de vergaderingen voor te bereiden en is er regelmatig tussentijds overleg. De commissie heeft in 2023 in april ook een gezamenlijk overleg gevoerd met het hele managementteam, inclusief de bestuurder. De RvC/remuneratiecommissie heeft namens de RvC ook diverse malen gesproken met de ondernemingsraad en huurdersvereniging HV Bo-Ex.

Door de beperkte bezetting van de raad is het eerste deel van het jaar geen aparte auditcommissie gehouden maar zijn alle onderwerpen plenair in de RvC besproken. De jaarstukken 2022 zijn besproken in aanwezigheid van de accountant EY.

In het najaar heeft de auditcommissie twee maal vergaderd met de directeur-bestuurder, de manager Financiën & Bedrijfsvoering, concern controller en bestuurssecretaris. In het najaar was de kennismaking met de nieuwe externe accountant BDO en bespreking van de managementletter. Verdere onderwerpen in deze twee vergaderingen waren de managementrapportage, auditjaarplan 2024, frauderisicoanalyse, investeringsstatuut, treasurystatuut en een aantal vastgoed-investerings-documenten. In november was er voor de hele RvC en MT een themasessie strategische risicobeoordeling en frauderisico.

De RvC kan een aparte werving- en selectiecommissie instellen. Voor de werving van de tijdelijke commissaris en de twee huurderscommissarissen heeft de RvC besloten

deze trajecten in gezamenlijkheid te begeleiden vanwege haar beperkte omvang op dat moment. Zie ook paragraaf 2 voor de nadere toelichting op deze procedures.

In het najaar van 2023 is de nieuwe bestuurder geworven, de heer Straver. Ook bij dit traject is de RvC in gezamenlijkheid betrokken. De procedure is door een extern bureau begeleid. De vacature is openbaar uitgezet. Bij de procedure zijn naast de leden van de RvC ook de OR en leden van het MT betrokken. De huurdersvereniging heeft bij het profiel meegekeken en een apart kennismakingsgesprek gehad. De Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven. De heer Straver is in maart 2024 als nieuwe bestuurder gestart.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2023 heeft de RvC zeven maal regulier vergaderd. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de raad intern overleg, zonder bestuurder. De RvC heeft in 2023 vierenvestig besluiten goedgekeurd, e.e.a. conform statuten en reglementen:

- Jaarplan en begroting 2024, jaarstukken 2022, auditjaarplan 2024.
- Projecten en investeringen: Renovatie Magelhaenlaan I, II, III en Columbuslaan I (192 woningen), ontwikkeling Legends kavel E5 Leidsche Rijn (49 woningen), ontwikkeling Terweijde kavel E in Leidsche Rijn (79 woningen), ontwikkeling Rijnvliet West fase 3 (61 woningen), Cremerstraat grootonderhoud en verbetermaatregelen (15 woningen)
- Governance: profiel en benoeming directeur-bestuurder, profielen en benoeming commissarissen, beloning RvC, regeling permanente educatie, samenstelling commissies, actualisatie statuten en diverse reglementen: reglement werving- en selectiecommissie, treasurystatuut, mandatering-, procuratie, investeringsstatuut, reglement financieel beleid en beheer, integriteitscode, regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid, voornemen beëindigen verbinding WOM Lombok, benoeming nieuwe accountant, organisatiewijziging en aanpassing topstructuur
- Strategie: profilering Bo-Ex 2030, duurzaamheidsvisie Bo-Ex, prestatieafspraken 2023-2026.

Overleg met belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft in 2023 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 en directeur-bestuurder. De OR heeft ook deelgenomen aan de sollicitatiegesprekken voor de nieuwe bestuurder.

Er is veelvuldig overleg geweest tussen leden van de RvC en het bestuur van de huurdersvereniging Bo-Ex. In het voorjaar voor de werving van twee huurderscommissarissen, die op voordracht van de HV zijn benoemd. Daarnaast over het verder professionaliseren van de HV Bo-Ex. Met de komst van de twee 'nieuwe' huurderscommissarissen onderhouden zij verder het contact met het bestuur van de HV Bo-Ex. De gesprekken gingen onder andere over de samenwerking, de dienstverlening en uitgebrachte adviezen.

Externe accountant

In februari is gesproken met accountant EY over de managementletter 2022. Bij de vergadering in juni was EY aanwezig voor overleg over de jaarrekening 2022. Dit gesprek vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van de bestuurder. De controle van de jaarrekening 2022 is goed verlopen. We hebben ten opzichte van 2021 aanzienlijke verbeteringen in ons jaarrekeningproces gerealiseerd. In de zomer hebben wij de dienstverlening geëvalueerd en daarna besloten om de dienstverlening te beëindigen. Aan BDO is vervolgens opdracht verleend als 'nieuwe' externe accountant. BDO zat in 2021 al in de procedure voor accountantsselectie. De overdracht van EY naar BDO verliep goed. Zowel EY als BDO hebben naast de reguliere werkzaamheden geen andere werkzaamheden verricht.

2.5 Kwaliteit van de Raad van Commissarissen

Zelfevaluatie 2023

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 2024 heeft de raad het functioneren in 2023 geëvalueerd onder externe begeleiding. Een bijzondere evaluatie omdat maar twee leden heel 2023 hebben meegemaakt en de overige leden maar een (klein) deel van 2023. Dat maakte dat het karakter van de bijeenkomst niet alleen ging over terugkijken maar ook over vooruitkijken, teamvorming en positionering. Voorafgaand aan de zelfevaluatiesessie zijn alle commissarissen, de huidige en nieuwe bestuurder en bestuurssecretaris geïnterviewd. Als thema's werden o.a. geadresseerd: samenstelling RvC: competenties, rollen en dynamiek, gewenste rol en positie RvC en samenstelling commissies. In de bijeenkomst is verder ook gesproken over de samenwerkingsrelatie met de bestuurder en het profiel voor de nieuw te werven commissaris.

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 (bepaling 3.28). Er zijn geen nevenfuncties of andere zaken die tegenstrijdig (kunnen) zijn met de belangen van de organisatie. In de zomer werd landelijk de vraag gesteld of de Governancecode woningcorporaties voldoende duidelijk was over (het verhuren van) vastgoedbezit door bestuurders of commissarissen. In dat kader hebben Aedes/VTW een handreiking opgesteld. Onze raad heeft eventuele activiteiten op dat vlak in juni 2023 intensief besproken en geconstateerd dat er geen sprake is van onverenigbaarheden conform de Aedes/VTW handreiking. 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 heeft in 2023 ook nadere afspraken gemaakt over de melding en bespreking van mogelijke belangenverstremelingen of verwevenheden. Daarbij maakt ze gebruik van de aanbevelingen voor het voorkomen van (de schijn van) belangenverstremeling van de Autoriteit wonen. Bespreking van een melding gebeurt plenair en wordt vastgelegd in het verslag van de RvC.

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 2023. Er zijn in 2023 geen besluiten aan de raad van commissarissen 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 raad van commissarissen. In 2023 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. Eenieder (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. De leden van de RvC voldoen aan de eis. Bo-Ex faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in het reglement permanente educatie. In november 2023 heeft een gezamenlijke sessie RvC en MT over risicomangement plaatsgevonden waarvoor ook PE punten zijn toegekend. Verder heeft de interim bestuurder de heer Pluim in 2023 voldaan aan de vereisten en 42 PE-punten behaald.

Tabel permanente educatie (PE) 2023 leden van de Raad van Commissarissen

Naam	PE-2023	norm
Mw. H. van Duin t/m 15-4-2023	1	1
Mw. J. van Vliet – Eppinga	6	5
Mw. B. van Hoesel-Snel	11	5
Dhr. B. van Moerkerk, vanaf 12-6-23	5	2
Dhr. E. Bartlema, vanaf 30-08-23	6 (5 in 2022)	2
Dhr. C. Karsten, vanaf 19-9-23	6	1

** Ieder lid moet per jaar minimaal 5 PE-uren halen of een equivalent al naar gelang het aantal maanden zittingstermijn in een jaar.*

2.6 Werkgeversrol bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van Bo-Ex. In 2023 heeft de heer Pluim als interim bestuurder leiding gegeven aan de organisatie. De RvC heeft voor hem een opdracht geformuleerd, naast de reguliere taken als verantwoordelijkheid voor de dagelijkse gang van zaken en uitvoering geven aan het Jaarplan 2023. Specifieke aandachtspunten lagen op het vlak van organisatieontwikkeling met onder andere advies over de bestuurs- en managementstructuur, en waar mogelijk alvast stappen zetten. De voortgang is gezamenlijk besproken door remuneratiecommissie

en bestuurder en ook in drie separate overleggen met de hele RvC. In november en december 2022 heeft de remuneratiecommissie twee gesprekken gehad met de bestuurder over de opdracht. In 2023 is de voortgang besproken: twee maal met de remuneratiecommissie en twee maal in een Benen-op-Tafel overleg tussen hele RvC en interim-bestuurder, respectievelijk in maart en augustus 2023. In januari 2024 heeft het derde separate gesprek met de RvC plaatsgevonden en in februari 2024 een eindgesprek met de remuneratiecommissie. De bestuurder heeft in 2023 heeft zijn opdracht naar tevredenheid uitgevoerd. Naast uitvoering geven aan het jaarplan 2023 hebben er wijzigingen plaatsgevonden in de managementstructuur en is o.a. het werk en inrichting van verschillende afdelingen geoptimaliseerd.

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 2023 was de vergoeding voor leden van de RvC € 14.960 per jaar en voor de voorzitter € 22.440 per jaar (klasse F, exclusief btw). Of een equivalent naar gelang de benoemingsperiode. De totale beloning van de RvC bedroeg € 59.399 in 2023 (exclusief btw). Zie ook de tabel in paragraaf 3.9. Bo-Ex heeft de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. In het geval van de heer Pluim betrof het de 'Bezoldiging topfunctionarissen niet in dienstbetrekking'. De beloning van de heer Pluim bleef onder de bezoldigingsmaxima. Zie ook de tabel in paragraaf 3.9. De directeur-bestuurder a.i. heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen.

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 2023 en de controle verklaring daarbij. Naar het oordeel van de raad geven de jaarstukken een goed beeld van de prestaties van Bo-Ex in 2023. De jaarstukken zijn in de vergadering van 24 juni 2024 door de raad vastgesteld.

Utrecht, 24 juni 2024
Mevrouw B.J.C.J. van Hoesel-Snel, voorzitter



In duizenden euro's voor
resultaatbestemming

ACTIVA

1. Vaste Activa

I Vastgoedbeleggingen

	2023	2022
1. Daeb vastgoed in exploitatie	1.496.128	1.579.538
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	83.335	86.487
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	8.507	0

1.587.970 1.666.025

II Materiële vaste activa

4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	1.912	2.238
--	-------	-------

III Financiële vaste activa

5. Deelnemingen	110	110
6. Latente belastingvordering(en)	304	4.062

414 4.172

Som van vaste activa 1.590.296 1.672.435

2. Vlottende activa

I Voorraden

7. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
8. Overige voorraden	45	25

45 25

II Vorderingen

9. Huurdebiteuren	615	422
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.983	3.200
11. Overige vorderingen	789	1.098
12. Overlopende activa	447	594

8.834 5.314

III Liquide middelen

13. Liquide middelen	4.345	4.396
----------------------	-------	-------

Som van vlottende activa 13.224 9.735

Totaal activa 1.603.520 1.682.170

PASSIVA

3. Eigen vermogen

14. Herwaarderingsreserve	973.432	1.059.108
15. Overige reserves	250.490	354.491
16. Resultaat boekjaar	-112.990	-189.677

1.110.932 1.223.922

4. Voorzieningen

17. Voorziening onrendabele investeringen	24.426	17.763
19. Overige voorzieningen	334	363

24.760 18.126

5. Langlopende schulden

20. Schulden/leningen kredietinstellingen	445.404	403.009
21. Overige schulden	103	103

445.507 403.112

6. Kortlopende schulden

22. Schulden aan leveranciers	8.112	4.453
23. Schulden ter zake van pensioenen	0	0
24. Schulden aan kredietinstellingen	105	21.105
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.449	2.196
26. Overlopende passiva	10.655	9.256

22.321 37.010

Totaal passiva 1.603.520 1.682.170

3.2 Winst-en-verliesrekening

	In duizenden euro's	2023	2022
27. Huuropbrengsten		64.442	63.697
28. Opbrengsten servicecontracten		5.289	4.061
29. Lasten servicecontracten		-5.687	-4.780
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-7.728	-5.714
32. Lasten onderhoudsactiviteiten		-24.645	-18.485
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-5.735	-11.247
		25.936	27.532
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		25	901
35. Toegerekende organisatiekosten		0	-3
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-34	-761
		-9	137
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-35.263	-33.235
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-86.885	-167.596
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
		-122.148	-200.831
40. Opbrengst overige activiteiten		1.130	873
41. Kosten overige activiteiten		-515	-506
		615	367
42. Overige organisatiekosten		-2.797	-2.290
43. Leefbaarheid		-1.224	-1.248
44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		589	512
45. Rentelasten en soortgelijke kosten		-13.056	-12.562
		-12.467	-12.050
		-112.094	-188.383
46. Belastingen		-896	-1.294
		-112.990	-189.677



3.3 Kasstroomoverzicht

		<i>In duizenden euro's</i>	
		2023	2022
1.	(A) Operationele activiteiten		
	Ontvangsten		
1.1	Huren	63.858	64.348
1.2	Vergoedingen	5.301	4.049
1.3	Overige bedrijfsontvangsten	1.078	813
1.4	Renteontvangsten	106	112
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>70.342</i>	<i>69.322</i>
	Uitgaven		
1.5	Personeelsuitgaven	-9.372	-8.060
1.6	Onderhoudsuitgaven	-18.333	-15.732
1.7	Overige bedrijfsuitgaven	-15.716	-13.653
1.8	Rente-uitgaven	-12.795	-12.390
1.9 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-657	-255
1.9 b.	Verhuurderheffing	0	-6.362
1.10	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-274	-436
1.11	Vennootschapsbelasting	-920	-2.640
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-58.067</i>	<i>-59.528</i>
	Kasstroom uit operationele activiteiten	12.275	9.794
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	28	959
2.2	(Des)Investeringsontvangsten overig	12	789
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>40</i>	<i>1.748</i>
	MVA uitgaande kasstroom		
2.3	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.520	-1.655
2.4	Aankoop	0	0
2.5	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-25.197	-27.507

		2023	2022
2.6	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-899	-4.664
2.7	Investerings overig	-141	-79
2.8	Externe kosten bij verkoop	-4	-56
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>-33.761</i>	<i>-33.961</i>
	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-33.721</i>	<i>-32.213</i>
	FVA		
2.9	Ontvangsten overig	0	0
2.10	Uitgaven overig	0	0
	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Kasstroom uit (des)investerings	-33.721	-32.213
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1	Nieuwe te borgen leningen	42.500	55.000
3.2	Ontvangen waarborgsommen	0	24
		<i>42.500</i>	<i>55.024</i>
	Uitgaand		
3.3	Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.105	-30.104
3.4	Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
		<i>-21.105</i>	<i>-30.104</i>
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.395	24.920
	Mutatie liquide middelen	-51	2.501
4.1	Liquide middelen per 1 januari	4.396	1.895
4.2	Liquide middelen per 31 december	4.345	4.396
	<i>Mutatie liquide middelen</i>	<i>-51</i>	<i>2.501</i>

3.4 Grondslagen en waardering

Algemeen

Bo-Ex (hierna 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 2023 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 24 juni 2024.

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.

Stelselwijziging

Bo-Ex bepaalde de herwaarderingsreserve tot en met boekjaar 2022 door rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen. Besloten is de herwaarderingsreserve met ingang van boekjaar 2023 te bepalen zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen. Bo-Ex stelt dat dit het inzichtvereiste ten goede komt. De bepaling van de herwaarderingsreserve, zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen, is de aanbevolen verwerkingwijze cf de Richtlijn voor de Jaarverslaglegging RJ 645.207.

De wijziging in de waarderingsgrondslag zoals hiervoor genoemd, is als stelselwijziging verwerkt in het vermogen, waarbij de vergelijkende cijfers 2022 in de

jaarrekening 2023 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2021 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2022 en heeft enkel invloed op de elementen binnen het eigen vermogen, niet op het geheel van het eigen vermogen. De aanpassing heeft geresulteerd in een verhogen van de herwaarderingsreserve per 1 januari 2022 van € 7,6 miljoen positief. De impact op de overige reserves per 1 januari 2022 is € 7,6 miljoen negatief.

In duizenden euro's	1-1-22 voor stelselwijziging	Vershil	1-1-22 na stelselwijziging	31-12-22 voor stelselwijziging	Vershil	31-12-22 na stelselwijziging
Balans						
Herwaarderingsreserve	1.218.298	7.617	1.225.915	1.045.157	13.951	1.059.108
Overige reserve	195.301	-7.617	187.684	178.765	-13.951	164.814
Totaal	1.413.599	0	1.413.599	1.223.922	0	1.223.922

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2022 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2023 vermeld.

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 (2022:1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht: 18,00%-deelneming (2022:18,00%)
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. te Utrecht: 2,00%-deelneming (2022:2,00%)

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 eerder genoemde 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 commerciële 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 waarden 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 waarden 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 waarderings. 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario 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 waarden 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 waarden 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 er in 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 geduid).

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 waardepeildatum 31 december 2023 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:

1. 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.
2. 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

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermelden wij de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op ons en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Bo-Ex. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Bo-Ex bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Bo-Ex en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de

definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjaren onderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 50 jaar. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst- en verliesrekening van enig jaar.

4. 4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Bo-Ex en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Tevens zijn naast de lasten verhuur- en beheeractiviteiten ook de overige directe operationele lasten exploitatiebezit meegenomen in de bepaling van de beheernorm.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Wij hanteren de volgende uitgangspunten in de beleidswaarde:

	2023	2022
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	74,83%	79,09%
Norm onderhoud	€ 2.536	€ 2.367
Norm beheer	€ 1.353	€ 1.261

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Wij hebben hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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 2,3% (2022: 1,5%) 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 herstructureringen

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 waarderen 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.

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 tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de markttrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenoverschot 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 vervolgwaaardering 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 vervolgwaaardering 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 wijk gebonden 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 wijk gebonden 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-afrekbare 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 plaats gevonden 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 I Vastgoedbeleggingen

In duizenden euro's	2023	2022
Daeb vastgoed in exploitatie	1.496.128	1.579.538
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	83.335	86.487
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	8.507	0
Totaal	1.587.970	1.666.025

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

2023 In duizenden euro's	1. Daeb vastgoed in exploitatie	2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
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

2022 In duizenden euro's	1. Daeb vastgoed in exploitatie	2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2022				
Aanschaffingswaarde	571.739	34.630	0	606.369
Cumulatieve herwaarderingen	1.156.826	63.255	0	1.220.081
Boekwaarde 1 januari 2022	1.728.565	97.885	0	1.826.450
Mutaties in het boekjaar				
- Investerings	26.826	530	0	27.356
- Overige waardeveranderingen	-17.188	-201	0	-17.389
- Desinvesteringen (verkoop)	-280	0	0	-280
- Desinvesteringen (sloop)	-2.517	0	0	-2.517
- Herclassificatie	-354	354	0	0
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-155.514	-12.082	0	-167.596
Totaal van de mutaties	-149.027	-11.398	0	-160.425
Boekwaarde 31 december 2022	1.579.538	86.487	0	1.666.025
Stand per 31 december 2022				
Aanschaffingswaarde	578.322	35.144	0	613.466
Cumulatieve herwaarderingen	1.001.216	51.343	0	1.052.559
Boekwaarde 31 december 2022	1.579.538	86.487	0	1.666.025

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	2023	2022	Waardering -variant
Eengezinswoningen	251.742	241.564	basis
Meergezinswoningen (benadering)	1.502	1.469	benadering
Meergezinswoningen	1.175.393	1.268.652	basis
Meergezinswoningen	4.387	4.592	full
Studenteneenheden	63.466	63.941	full
Bedrijfsmatig onroerend goed (benadering)	564	552	benadering
Bedrijfsmatig onroerend goed	11.746	12.164	full
Maatschappelijk onroerend goed	6.567	6.832	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	30.894	32.428	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	24.922	25.460	full
Parkeergelegenheden	101	92	benadering
Parkeergelegenheden	3.864	3.876	basis
Parkeergelegenheden *	4.315	4.403	full
	1.579.463	1.666.025	

* 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).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario 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 2022 eveneens toegelicht:

Parameters woongelegenheden 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 - doorexplotatiescenario :					
- 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
- Extramuraal zorgenheid	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 - Zorgeneid (extramuraal)	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%

Parameters woongelegenheden 2023	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurindex voor harmonisatie – gereguleerde woningen		5,80%	5,60%	2,90%	2,50%
Huurindex 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%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid van een verhuureenheid.

Parameters woongelegenheden 2022	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging gemeente Utrecht	-9,07%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging provincie Utrecht	-5,89%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe - doorexploiteerscenario :

- Eengezinswoning	1.400 - 2.066	1.400 - 2.066	1.400 - 2.066	1.400 - 2.066	1.400 - 2.066
- Meergezinswoning	1.199 - 2.189	1.199 - 2.189	1.199 - 2.189	1.199 - 2.189	1.199 - 2.189
- Zelfstandige studenteneenheid	1.239 - 2.204	1.239 - 2.204	1.239 - 2.204	1.239 - 2.204	1.239 - 2.204
- Onzelfstandige studenteneenheid	390 - 1.680	390 - 1.680	390 - 1.680	390 - 1.680	390 - 1.680
- Extramurale zorgeneenheid	1.140 - 2.253	1.140 - 2.253	1.140 - 2.253	1.140 - 2.253	1.140 - 2.253

Parameters woongelegenheden 2022	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpondscenario:					
- Eengezinswoning	834 - 1.184	834 - 1.184	834 - 1.184	834 - 1.184	834 - 1.184
- Meergezinswoning	712 - 1.332	712 - 1.332	712 - 1.332	712 - 1.332	712 - 1.332
Beheerkosten per vhe - EGW	481	481	481	481	481
Beheerkosten per vhe - MGW	472	472	472	472	472
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	445	445	445	445	445
Beheerkosten per vhe - Zorgeneenheid (extramuraal)	435	435	435	435	435
Gemeentelijke OZB Utrecht (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex voor harmonisatie – gereguleerde woningen		2,90%	3,70%	3,30%	2,50%
Huurindex voor harmonisatie – geliberaliseerde woningen		3,90%	2,60%	2,30%	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%-21,2%	4,0%-21,2%	4,0%-21,2%	4,0%-21,2%	4,0%-21,2%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet:	4,25%-6,29%	4,25%-6,29%	4,25%-6,29%	4,25%-6,29%	4,25%-6,29%
Overdrachtskosten	9,00%	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%- 9,75%	5,5%- 9,75%	5,5%- 9,75%	5,5%- 9,75%	5,5%- 9,75%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) 2022

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
Mutatieonderhoud per m2 BVO	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	5,15%- 10,00%	5,15%- 10,00%	5,15%- 10,00%	5,15%- 10,00%	5,15%- 10,00%
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 maatschappelijk onroerend goed (MOG) 2022

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90
Mutatieonderhoud per m2 BVO	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	5,15%- 10,00%	5,15%- 10,00%	5,15%- 10,00%	5,15%- 10,00%	5,15%- 10,00%
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%- 5,50%	5,15%- 5,50%	5,15%- 5,50%	5,15%- 5,50%	5,15%- 5,50%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2022

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	10,50	10,50	10,50	10,50	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m2 BVO	13,20	13,20	13,20	13,20	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,0035
Disconteringsvoet	5,15%- 5,50%	5,15%- 5,50%	5,15%- 5,50%	5,15%- 5,50%	5,15%- 5,50%
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
Splitsingskosten 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%

Parameters parkeerplaatsen 2022

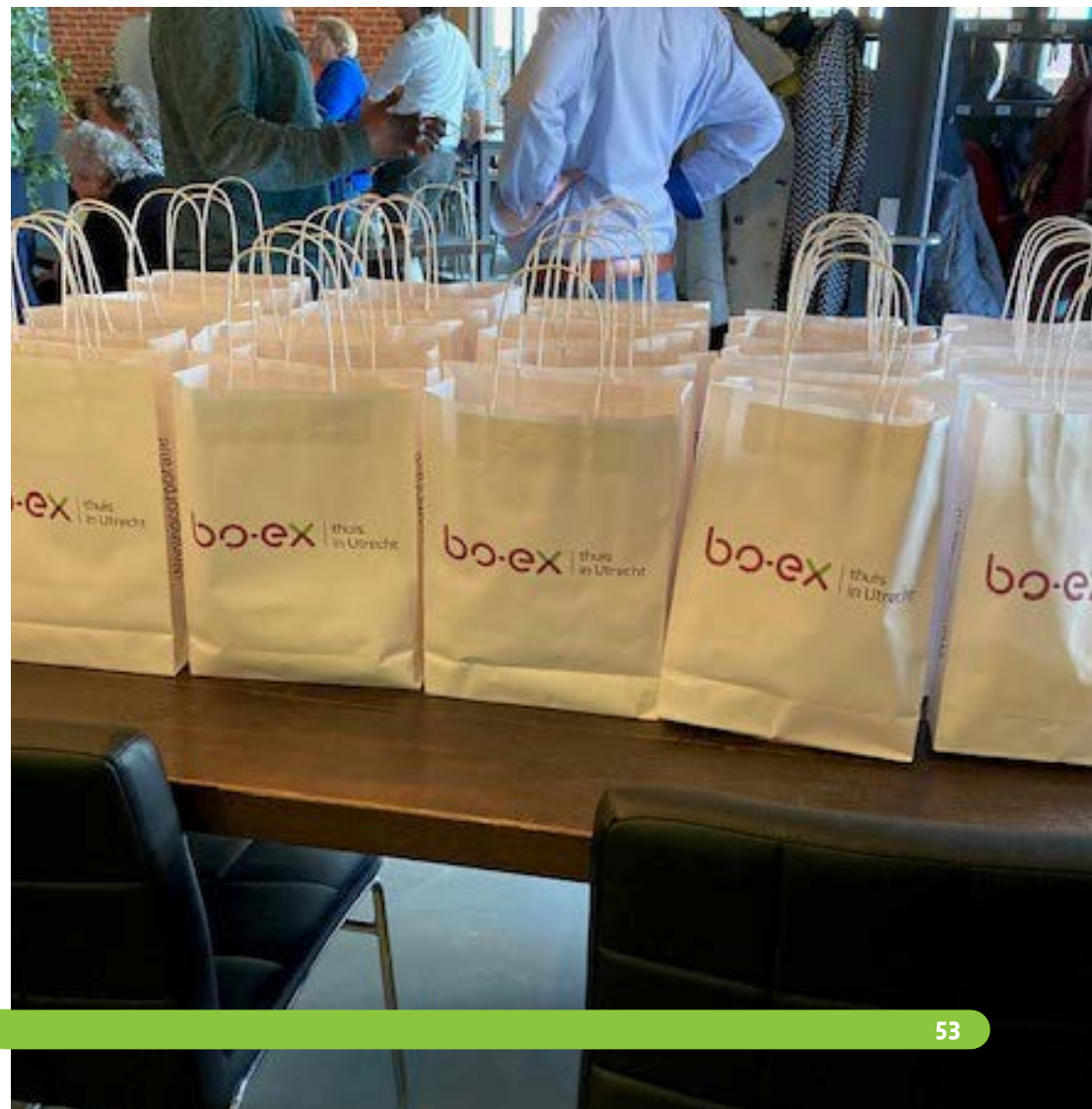
	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	60	60	60	60	60
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	202	202	202	202	202
Beheerkosten - parkeerplaats	30	30	30	30	30
Beheerkosten – garagebox	41	41	41	41	41
Splitsingskosten per VHE	571	571	571	571	571
Verkoopkosten per VHE	571	571	571	571	571
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6,70%- 7,75%	6,70%- 7,75%	6,70%- 7,75%	6,70%- 7,75%	6,70%- 7,75%
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 heeft een markttechnische update 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 waarden 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 2023 toegepast. Daarnaast is er bij wooncomplexen die (nagenoeg) geheel bestaan uit onzelfstandige eenheden voor gekozen alleen het doorexploiteerscenario te hanteren.	Leegwaardestijging	Conform Handboek	De leegwaardestijging uit het Handboek (2% voor 2024 e.v.) is overgenomen.
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 eenheid de markthuur bepaald.	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: <ol style="list-style-type: none"> 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.
Huurstijging	Prijsinflatie	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.	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 2023.
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.	Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	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.
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 marktindex en ook voor het verschil in metrage. Voor onzelfstandige eenheden is geen leegwaarde bepaald.	Technische splitsingskosten	Standaard: geen	Conform de Best Practices 2023 worden enkel de eventuele juridische splitsingskosten meegenomen. Technische splitsingskosten zijn niet meegenomen, omdat deze niet zijn te bepalen door taxateurs op basis van een geveltaxatie.
			Bijzondere omstandigheden	Standaard: geen	(Uitpond)beklemmingen zijn conform de opgave van de corporatie meegenomen in de waardering.
			Erfpacht	Conform erfpacht afspraken	Erfpacht is overal eeuwigdurend afgekocht.
			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:

Parameter	2023		Effect op marktwaarde*	
	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Bedrag x 1.000.000	%
Huurstijging ieder jaar	2,4% - 2,0%	-/- 1%	-41,5	-2,62%
Huurstijging eerste jaar	3,80%	-/- 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%		-182,6	-11,56%
Onderhoud	€ 1.927 gem. per vhe	€ 100	-17,3	-1,10%
Woningverkoppen (WOZ-waarde)	€ 295.037 gem. p/vhe	-/- 10%	-58,1	-3,68%

Parameter	2022		Effect op marktwaarde*	
	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Bedrag	%
Huurstijging ieder jaar	2,3% - 2,0%	-/- 1%	-43,4	-2,61%
Huurstijging eerste jaar	2,60%	-/- 1%	-5,4	-0,33%
Mutatiegraad	6,77%	-/- 1%	-22,5	-1,35%
Exit yield	5,19%	1%	-11,3	-0,68%
Disconteringsvoet	6,12%	1%	-324,0	-19,45%
Onderhoud	€ 1 886 gem. p/vhe	€ 100	-22,8	-1,37%
Woningverkoppen (WOZ-waarde)	€ 248 504 gem. p/vhe	-/- 10%	-23,2	-1,39%

*) 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%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Utrecht (gemeente) bedraagt het validatie-effect volgens de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 11,9% te laag. Dit validatie-effect resulteert evenwel uit een beperkt aantal woningcorporaties met vastgoedbezit in gemeente Utrecht, waarmee de representativiteit van dit validatie-effect beperkt is. Conform voorgaande jaren zijn validatie-effecten als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt, derhalve zonder aanpassing van de vergelijkende cijfers. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 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	2023	2022
Eengezinswoningen	118.798	119.661
Meergezinswoningen	601.058	627.267
Studenteneenheden	32.976	32.156
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.436	12.842
Maatschappelijk onroerend goed	6.441	6.706
Zorgvastgoed (intramuraal)	30.894	32.428
Zorgvastgoed (extramuraal)	14.425	15.643
Parkeergelegenheden	8.280	8.371
Totaal	825.309	855.073
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.579.463	1.666.025
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-754.154	-810.952

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hiernaast weergegeven.

Stap:	2023		2022	
	€ 1.000	In % van de marktwaarde	€ 1.000	In % van de marktwaarde
Marktwaarde in verhuurde staat	1.579.463		1.666.025	
1. Beschikbaarheid	217.212	13,75%	266.497	16,00%
2. Betaalbaarheid	-623.347	-39,47%	-750.709	-45,06%
3. Kwaliteit	-232.994	-14,75%	-216.320	-12,98%
4. Beheer	-115.025	-7,28%	-110.420	-6,63%
Beleidswaarde	825.309	52,25%	855.073	51,32%

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid):

De overdrachtskosten die bij de marktwaarde zijn ingerekend vervallen in stap 1 bij de berekening van de beleidswaarde. De waarde stijgt hierdoor in stap 1 bij de berekening van de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde waardering.

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 826 per maand, zijnde 65,8% van de maximaal redelijke huur (2022 € 789 per maand, zijnde 69,5% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 709 per maand, zijnde 76,1% van de maximaal redelijke huur (2022 € 686 per maand, zijnde 81,8% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 374 per maand, zijnde 87,9% van de maximaal redelijke huur (2022 € 354 per maand, zijnde 91,5% van maximaal redelijke huur), en;
- voor extramuraal zorgeneenheden € 636 per maand, zijnde 70,0% van de maximaal redelijke huur (2022 € 629 per maand, zijnde 76,0% van maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 2.536 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.367);
- voor meergezinswoningen: € 2.536 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.367);
- voor studenteneenheden € 1.483 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.384);
- voor extramuraal zorgeneenheden € 2.536 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.367).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 1.353 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.261);
- voor meergezinswoningen: € 1.353 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.261);
- voor studenteneenheden € 791 per verhuureenheid per jaar (2022: € 738);
- voor extramuraal zorgeneenheden € 1.353 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.261).

Disconteringsvoet in de beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,58%-punt (Corop regio Utrecht (gemeente)). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 76,1 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,94% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,21% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Onderhoudsnorm in de beleidswaarde

Verder is van belang dat de meerjaren onderhoudsbegroting op dit moment wordt herijkt, onder meer gericht op het vaststellen dat alle relevante onderhoudsaspecten zijn opgenomen. Het vaststellen van een nieuwe meerjaren onderhoudsbegroting kan leiden tot een andere onderhoudsnorm met in potentie een significante impact op de hoogte van de beleidswaarde.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameter	2023	Gehanteerd in beleidswaarde	Mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
				Bedrag	%
Disconteringsvoet		6,08%	0,5% Hoger	-76.054	-9,27%
Streefhuur per maand		€ 723	€ 25 Hoger	28.113	3,41%
Streefhuur per maand		€ 723	€ 25 Lager	-43.631	-5,29%
Lasten onderhoud en beheer per jaar		€ 3.889	€ 100 Hoger	-28.494	-3,45%

Parameter	2022	Gehanteerd in beleidswaarde	Mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
				Bedrag	%
Disconteringsvoet		5,89%	0,5% Hoger	-84.350	-9,86%
Streefhuur		€ 688	€ 25 Hoger	28.789	3,37%
Lasten onderhoud en beheer per jaar		€ 3.628	€ 100 Hoger	-28.681	-3,35%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 2.822,4 miljoen (2022: € 2.377,4 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 verstreckte 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 2022 besloten om (tijdelijk) geen woningen te verkopen omdat het op dat moment niet noodzakelijk was om vanuit financieringsbehoefte te verkopen. De verkoopverwachting voor de komende vijf jaar is daarom nihil woningen per jaar.

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	2023	2022
Aanschaffingswaarde		8.399	9.682
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen		-6.161	-6.560
	<i>Boekwaarde 1 januari 2022</i>	<i>2.238</i>	<i>3.122</i>
Mutaties in het boekjaar			
- Investerings		124	96
- Desinvesteringen		-87	-1.379
- Afschrijvingen desinvesteringen		74	852
- Afschrijvingen		-437	-453
	<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>-326</i>	<i>-884</i>
Aanschaffingswaarde		8.436	8.399
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen		-6.524	-6.161
	Boekwaarde 31 december 2023	1.912	2.238

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 (2022: € 1,9 miljoen).

3.7.3 III Financiële vaste activa

	In duizenden euro's	2023	2022
5. Deelnemingen		110	110
6. Latente belastingvordering(en)		304	4.062
Totaal		415	4.172

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 waarde vermindering. In 2023 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	2023	2022
Boekwaarde 1 januari		4.062	4.601
Mutaties			
- Onttrekkingen		27	58
- Vrijval ten gunste van het resultaat		-3.785	-597
Totaal mutaties ten gunste (resp. ten laste) van het resultaat		-3.758	-539
	Boekwaarde 31 december	304	4.062

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, voor de woningen waarvan de fiscale waarde hoger is dan de commerciële waarde.

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 2023 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2023 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 57,7 miljoen.

d. 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 2023 bedraagt 2,23% (2022: 2,28%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvordering is 6,66 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van 3,02 miljoen (2022: 0,41 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 346.420 (2022: 451.171), leidende tot een nominale latentie van 89.376 (2022: 116.402). 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:

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2023	2022	2023	2022
<i>In duizenden euro's</i>				
Latente belastingvordering:				
Afschrijvingscapaciteit	282	338	56	-36
Fiscale onderhoudsvoorziening	-3.486	0	3.486	0
Waardering geldleningen o/g	3.327	3.570	243	-22
Waardering volkshuisvestelijke bijdrage leningenruil	0	0	0	584
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	181	154	-27	13
Totaal latente belastingvordering	304	4.062	3.758	539

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2023:

	<i>In duizenden euro's</i>				
	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	Act/Pas.	Latentie
Vastgoed in exploitatie	1.579.463	1.146.300	-433.163	Passief	0
Vastgoed in ontwikkeling incl. voorziening onrendabele investeringen	0	30.048	30.048	Actief	0
Fiscale onderhoudsvoorziening	0	14.006	14.006	Passief	-3.486
Afschrijving op vastgoed in exploitatie	0	1.216	1.216	Actief	282
Waarde van geldleningen o/g	445.403	431.810	-13.593	Actief	3.327
Overige tijdelijke verschillen	1.912	2.661	749	Actief	181
Compensabele renteaftrek (ATAD)	0	44.527	44.527	Actief	0
Totaal latente belastingvordering	2.026.778	1.670.568	-356.210		304

3.7.4 I Voorraden

	<i>In duizenden euro's</i>	
	2023	2022
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
8. Overige voorraden	45	25
Totaal	45	25

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

Het verloop van deze post is als volgt:

	In duizenden euro's	2023	2022
Boekwaarde 1 januari		0	481
Mutaties in het boekjaar:			
- Investerings		0	0
- Desinvesteringen		0	-481
- Herclassificatie uit daeb en niet-daeb in exploitatie		0	0
- Aanpassing reële waarde		0	0
Totaal mutaties		0	-481
Boekwaarde 31 december		0	0
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		0	0

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop op 31 december 2023 betreft 0 woningen (2022: 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 Onderhouds Dienst.

3.7.5 II Vorderingen

	In duizenden euro's	2023	2022
9. Huurdebiteuren		615	422
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen		6.983	3.200
11. Overige vorderingen		789	1.098
12. Overlopende activa		447	594
Totaal		8.834	5.314

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 € 931.622 (2022: € 656.630) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 316.473 (2022: € 234.274). Dit resulteert in een balanspost van € 615.149 (2022: € 422.000).

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De post Belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit de te vorderen vennootschapsbelasting van € 6.983.000 (2022: 3.200.000). 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 belasting-tarieven 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	2023	2022
Subsidies reeds opgeleverde projecten		467	941
SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof		0	0
Overige debiteuren		322	157
Totaal		789	1.098

12. Overlopende activa

De overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten		228	590
Nog te ontvangen schadevergoedingen		214	0
Overige overlopende activa		5	5
Totaal		447	594

3.7.6 III Liquide middelen

13. Liquide middelen

Het saldo op de bank € 4.345.000 (2022: € 4.396.000) staat ter vrije beschikking.

3.7.7 C. Eigen vermogen

	In duizenden euro's	2023	2022
14. Herwaarderingsreserve		973.432	1.059.108
15. Overige reserves		250.490	354.491
16. Resultaat boekjaar		-112.990	-189.677
Totaal		1.110.932	1.223.922

14. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>In duizenden euro's</i>	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-daeb vastgoed in exploitatie	Voorraden	Totaal
Stand per 1 januari 2022	1.159.946	65.562	407	1.225.915
Mutatie herwaardering	-154.235	-11.926	0	-166.160
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen	-240	0	-407	-647
Herclassificatie	-169	169	0	0
<i>Stand per 31 december 2022</i>	<i>1.005.302</i>	<i>53.805</i>	<i>0</i>	<i>1.059.108</i>
Stand per 1 januari 2023	1.005.302	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
<i>Stand per 31 december 2023</i>	<i>922.452</i>	<i>50.979</i>	<i>0</i>	<i>973.432</i>
Cijfers 2022 voor stelselwijziging				
Stand per 1 januari 2022	1.150.775	67.116	407	1.218.298
Mutatie herwaardering	-160.044	-12.446	0	-172.490
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen	-244	0	-407	-651
Herclassificatie	-169	169	0	0
<i>Stand per 31 december 2022</i>	<i>990.318</i>	<i>54.839</i>	<i>0</i>	<i>1.045.157</i>

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 € 754 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:

<i>In duizenden euro's</i>	2023	2022
Stand 1 januari	354.491	155.301
Resultaat voorgaand boekjaar	-189.677	32.382
Mutatie herwaarderingsreserve	85.648	166.161
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen	28	647
<i>Stand 31 december</i>	<i>250.490</i>	<i>354.491</i>
Cijfers 2022 voor stelselwijziging		2022
Stand 1 januari		162.919
Resultaat boekjaar		32.382
Mutatie herwaarderingsreserve		172.490
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen		651
<i>Stand 31 december</i>		<i>368.442</i>

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € - 112.990.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € - 27.342.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € -85.648.000 is reeds ten laste 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

<i>In duizenden euro's</i>	2023	2022
17. Voorziening onrendabele investeringen	24.426	17.763
19. Overige voorzieningen	334	363
Totaal	24.760	18.126

17. Voorziening onrendabele investeringen

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

<i>In duizenden euro's</i>	Daeb vastgoed in ontwikkeling	Niet-daeb vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand per 1 januari 2023	17.763	0	17.763
Toevoegingen (overige waardeveranderingen)	31.549	0	31.549
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-279	0	-279
Onttrekkingen	-24.607	0	-24.607
<i>Stand per 31 december 2023</i>	24.426	0	24.426
looptijd < 1 jaar	18.089		
looptijd 1 - < 5 jaar	6.337		

19. Overige voorzieningen

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

<i>In duizenden euro's</i>	2023	2022
Stand 1 januari	363	376
- Dotatie	31	57
- Onttrekking	-31	-5
- Vrijval	-29	-65
<i>Stand 31 december</i>	334	363
looptijd < 1 jaar	14	28
looptijd 1-5 jaar	50	31
looptijd > 5 jaar	270	304

3.7.9 E. Langlopende schulden

<i>In duizenden euro's</i>	2023	2022
20. Schulden/leningen kredietinstellingen	445.404	403.009
21. Overige schulden	103	103
Totaal	445.507	403.112

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:

<i>In duizenden euro's</i>	Rente	2023	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,1%	403.081	38.000	441.081	
Schulden/leningen kredietinstellingen (Agio Vestia)	4,9%	3.896	427	4.323	
Overige schulden	0%	103	0	103	
		407.080	38.427	445.507	

20. Schulden/leningen kredietinstellingen

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

<i>In duizenden euro's</i>	2023	2022
Stand 1 januari	403.009	375.114
- Nieuwe leningen	42.500	55.000
- Aflossingen roll-over	0	-6.000
- Naar kortlopende schulden (< 1 jaar)	-105	-21.105
Stand 31 december	445.404	403.009

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 441,1 miljoen (2022 € 419,6 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 € 1.588 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 leningsysteem.

Reële waarde

De reële waarde van de langlopende schulden/leningen van kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2023 € 472.933.627 (2022: € 381.704.180), conform opgave WSW.

21. Overige schulden

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

	In duizenden euro's	2023	2022
Stand 1 januari		103	79
- Ontvangen waarborgsommen		11	29
- Terugbetaalde waarborgsommen		-11	-5
Stand 31 december		103	103

3.7.10 F. Kortlopende schulden

	In duizenden euro's	2023	2022
22. Schulden aan leveranciers		8.112	4.453
24. Schulden aan kredietinstellingen		105	21.105
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.449	2.196
26. Overlopende passiva		10.655	9.256
Totaal		22.321	37.010

24. Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de schulden aan kredietinstellingen is als volgt:

	In duizenden euro's	2023	2022
Stand 1 januari		21.105	24.104
- Nieuwe leningen			0
- Aflossingen		-21.105	-24.104
- Van langlopende schulden (< 1 jaar)		0	21.000
- Vrijval agio (amortisatie Vestia lening)		105	105
Stand 31 december		105	21.105

25. Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	In duizenden euro's	2023	2022
Omzetbelasting		3.169	1.925
Premies sociale verzekeringen		96	84
Loonheffing		184	188
Totaal		3.449	2.196

26. Overlopende passiva

De overlopende passiva kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Niet vervallen rente op geldleningen		6.463	6.232
Nog te ontvangen facturen		2.120	1.516
Vooruit ontvangen huren		517	558
Vakantiedagen		296	322
Te verrekenen stook- en servicekosten		2	196
SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof		634	68
Overige		623	365
Totaal		10.655	9.256

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 maximaleren 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 2023 zijn er geen leningen met een contractuele renteherzieningsdatum:

In duizenden euro's	Vast rentende leningen	Variabel rentende leningen	Totaal
Jaar			
2023	441.509	4.000	445.509
2022	420.114	4.000	424.114

Bo-Ex heeft 30 vastrentende leningen. De effectieve rentevoet van de leningen van kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,0%.

2023	Renteklassen (vastrentende leningen)					
	Restant looptijd	Tot 3%	3 - 4%	4 - 5%	5 - 6%	Totaal
< 1 jaar		0	0	105	0	105
1 - 5 jaar		28.000	14.096	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

2022	Renteklassen (vastrentende leningen)					
	Restant looptijd	Tot 3%	3 - 4%	4 - 5%	5 - 6%	Totaal
< 1 jaar		0	0	21.105	0	21.105
1 - 5 jaar		28.000	10.000	425	0	38.425
6 - 10 jaar		10.000	91.096	20.544	25.000	146.640
11 - 15 jaar		8.000	67.500	30.559	0	106.059
16 - 20 jaar		62.000	0	574	0	62.574
> 20 jaar		40.000	0	5.311	0	45.311
Totaal		148.000	168.596	78.518	25.000	420.114

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:

2023					
Renteklassen (variabel rentende leningen)					
Restant looptijd	Tot 3%	3 – 4%	4 – 5%	5 – 6%	Totaal
< 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

2022					
Renteklassen (variabel rentende leningen)					
Restant looptijd	Tot 3%	3 – 4%	4 – 5%	5 – 6%	Totaal
< 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 31-12-2023 € 4 miljoen opgenomen. Wanneer er na 31-12-2023 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 verval kalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	In duizenden euro's	Jaar aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversies
2024		105	0	0
2025		106	16.000	0
2026		107	8.000	0
2027		107	14.000	0
2028		108	4.000	0
2029		108	49.096	0
2030 en verder		3.787	349.985	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 14,7 jaar (2022: 13,4 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 contractrent
 - 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 0,24% (2022: 0,24%).

Marktrisico

Het marktrisico 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	
		2023	2022	2023	2022
Financiële activa					
Vlottende activa (vorderingen)		8.834	5.314	8.834	5.314
Liquide middelen		4.345	4.396	4.345	4.396
Totaal		13.179	9.710	13.179	9.710
Financiële passiva					
Langlopende schulden		445.507	403.112	472.934	381.704
Kortlopende schulden		22.321	37.010	22.321	37.010
Totaal		467.827	440.122	495.255	418.714

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 € 472.933.627 (2022: € 402.919.454).

3.7.12 Niet in de 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 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% (2022: 0,0487%) resulterend in een obligoheffing van € 602.408 (2022: € 194.596) 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 verstrekte kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2023 heeft Bo-Ex een aangegane obligolening van € 11,3 miljoen (2022: 10,4 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 2023 was dit bedrag € 54.749 (2022: € 54.314).

Loopbaanontwikkeling

Op grond van de bepalingen in de CAO-Woondiensten zijn voor de medewerkers rechten opgebouwd voor een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2023 bedragen deze rechten € 277.137 (2022: € 288.772). 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 2023 zijn deze uitgaven € 25.301 (2022: €929)

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 € 34.000 (2022: € 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 € 17,981 miljoen (2022: € 2,781 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Bo-Ex is per 31 december 2023 voor een bedrag van € 20.733 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan (2022: 15,931 miljoen), waarvan de werkzaamheden in 2024, 2025 en 2026 zullen worden uitgevoerd.

3.8. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

27. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<i>In duizenden euro's</i>	
	2023	2022
Woningen en woongebouwen daeb	61.077	59.865
Woningen en woongebouwen niet-daeb	3.057	2.943
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	487	458
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	1.183	1.174
	65.804	64.440
Huurderving wegens leegstand	-1.040	-615
Huurderving wegens oninbaarheid	-322	-128
Totaal	64.442	63.697

De gemiddelde huurverhoging woningen en woongebouwen 2023 bedroeg 0,17% (2022: 2,60%). Voor de daeb-woningen betrof dit (ivm huurverlagingen) -/0,07% (2022: 2,56%) en voor de niet-daeb-woningen 3,68 % (2022: 3,30%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,38% (2022: 1,90%)

28. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten van servicecontracten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<i>In duizenden euro's</i>	
	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.301	4.066
Derving wegens oninbaarheid	-11	-5
Totaal	5.289	4.061

29. Lasten servicecontracten

De lasten van servicecontracten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<i>In duizenden euro's</i>	
	2023	2022
Servicecontracten	5.454	4.474
Toegerekende organisatiekosten	233	306
Totaal	5.687	4.780

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 € 18.000 (2022: 25.000) betreffende kosten hoogwerker/ huismeester kan geen verrekening van servicekosten plaatsvinden met huurders. Daarnaast heeft Bo-Ex € 96.000 (2022: 132.000) aan servicekosten voor eigen rekening genomen.

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

	<i>In duizenden euro's</i>	
	2023	2022
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.091	653
Toegerekende organisatiekosten	6.637	5.061
Totaal	7.728	5.714

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	2023	2022
Toe te rekenen organisatiekosten:			
Lonen en salarissen (incl. uitzendkrachten, inleen, etc.)		10.404	8.690
Huisvestingskosten		498	207
Automatiseringskosten		1.380	1.225
Algemene kosten		1.376	926
Beheer door derden		531	566
Kosten vervoermiddelen		116	133
Bestuurskosten		0	7
Inventariskosten		77	87
Totaal toe te rekenen organisatiekosten		14.383	11.842
Organisatiekosten toegerekend aan:			
Lasten servicecontracten		233	306
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		6.637	5.061
Lasten onderhoudsactiviteiten		3.892	3.245
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		0	3
Overige organisatiekosten		1.735	1.567
Leefbaarheid		816	820
Projecten		1.070	840
Totaal toegerekende organisatiekosten		14.383	11.842

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, voornamelijk op basis van het aantal fte (2022: idem). Op basis hiervan is hiernaast staande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

Toe te rekenen organisatiekosten:

	2023	2022
Lasten servicecontracten	1,6%	2,6%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	46,1%	42,7%
Lasten onderhoudsactiviteiten	27,1%	27,4%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,0%	0,0%
Overige organisatiekosten	12,1%	13,2%
Leefbaarheid	5,7%	6,9%
Projecten	7,4%	7,1%
Totaal	100,0%	100,0%

Personeelskosten

De personeelskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Salarissen		5.592	5.417
Sociale lasten		943	823
Pensioenen		669	690
Uitzendkrachten, inleen, et cetera		2.626	1.195
Overige personeelskosten		573	566
Totaal		10.404	8.690

Formatie

Bij Bo-Ex waren in 2023 gemiddeld 100 werknemers in dienst (2022: 97). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld 93,5 (2022: 91,5). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2022: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (fte):

	2023	2022
Servicecontracten	1,3	1,2
Verhuur en Beheer	37,6	37,9
Onderhoud	29,0	27,1
Verkoop	0,0	0,1
Leefbaarheid	8,1	8,4
Projectontwikkeling	8,5	7,2
Overige organisatie	9,0	9,6
Totaal	93,5	91,5

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 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 jaarlijks 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/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

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:

	In duizenden euro's	2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening		186	197
Andere controleopdrachten		16	32
Totaal		202	229

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening door BDO (2022: door Ernst & Young LLP) is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022: idem) ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 (2022: idem) zijn verricht. De andere controleopdrachten betreft de controle DVI.

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Planmatig en projectmatig onderhoud		12.256	9.926
Contractonderhoud		1.825	1.515
Serviceonderhoud		3.517	2.474
Mutatie-onderhoud		3.118	1.323
Overig onderhoud		515	456
Onderhoud intern uitgevoerd		-479	-456
Toegerekende organisatiekosten onderhoud		3.892	3.245
Totaal		24.645	18.485

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	2023	2022
Verhuurderheffing		0	6.369
Belastingen exploitatie		4.888	4.358
Verzekeringen/eigen risico		439	352
Overige directe kosten		408	168
Totaal		5.735	11.247

„HET NIEUWE WOONHUIS“
 DEZE STEEN IS GELEGD
 DOOR JAN GOMBERT
 OUD NEGEN JAAR
 SPROKKELMAAND 1923

34. Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Verkoopopbrengst daeb-bezit in exploitatie		0	958
Verkoopopbrengst niet-daeb-bezit in exploitatie		28	0
Verkoopopbrengst voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		0	0
		28	958
Verkoopkosten daeb-bezit in exploitatie		0	56
Verkoopkosten niet-daeb-bezit in exploitatie		3	1
Verkoopkosten voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		0	0
		3	57
Totaal		25	901

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte garage (2022: 2 wooneenheden). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 28.371 (2022: € 647.650).

35. Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

De aan de verkopen toegerekende organisatiekosten bedragen in 2023 € 0 (2022: € 3.000).

36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

	In duizenden euro's	2023	2022
Boekwaarde daeb-bezit in exploitatie		0	761
Boekwaarde niet-daeb-bezit in exploitatie		34	0
Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		0	0
Totaal		34	761

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

	In duizenden euro's	2023	2022
Dotatie voorziening onrendabele investeringen		31.549	21.017
Vrijval voorziening onrendabele investeringen		-279	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling		1.343	9.055
Overige waardeveranderingen		2.650	3.163
Totaal		35.263	33.235

De dotatie voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op:

	In duizenden euro's	2023	2022
- Cremerstraat		3.081	0
- Magelhaenlaan I		6.721	0
- Magelhaenlaan II		6.721	0
- Magelhaenlaan III		6.548	0
- Columbuslaan I		6.721	0
- E5 Leidsche Rijn		1.541	0
- Hanoi-dreef		216	17.339
- Lombok		0	2.700
- Lombok bedrijfspanden		0	303
- Voorbereidingskosten verbeterprojecten		0	675
Totaal		31.549	21.017

De afwaardering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op voorbereidingskosten (nieuwbouw). De overige waardeverandering betreft 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	2023	2022
Waardevermindering daeb vastgoed in exploitatie		84.314	155.514
Waardevermindering niet-daeb vastgoed in exploitatie		2.571	12.082
Totaal		86.885	167.596

40. Opbrengst overige activiteiten

De opbrengst van overige activiteiten kan als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties		385	248
Opbrengsten EPV/ESV/Zonnepanelen		413	381
Vergoedingen voor administratieve lasten		175	104
Vergoeding serviceabonnement		156	140
Totaal		1.130	873

41. Kosten overige activiteiten

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties		350	285
Lasten EPV/ESV		25	46
Huurdonderhoud voor rekening Bo-Ex		27	61
Lasten serviceabonnement		114	114
Totaal		515	506

42. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Bijdrageheffing AW		55	54
Obligoheffing		602	195
Kosten RVC		133	100
Kosten Treasury		21	21
Jaarverslaglegging		240	337
Personeelsvereniging en OR		11	16
Toegerekende organisatiekosten		1.735	1.567
Totaal		2.797	2.290

43. Leefbaarheid

De kosten van leefbaarheid kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk		99	104
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur		46	172
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid		231	98
Overige leefbaarheidsbijdragen		41	63
Intern uitgevoerd		-9	-9
Toegerekende organisatiekosten		816	820
Totaal		1.224	1.248

44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

	In duizenden euro's	2023	2022
Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie		483	400
Overige vorderingen, leveringen en diensten		106	112
Totaal		589	512

45. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten en soortgelijke kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's	2023	2022
Leningen kredietinstellingen		12.987	12.500
Disagio, afsluitkosten en provisie		69	48
Rente overige schulden		0	14
Totaal		13.056	12.562

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	2023	2022
Belastingen over resultaat huidig boekjaar		510	1.216
Belastingen over resultaat vorig boekjaar		-3.372	-461
Mutatie latente belastingvorderingen		3.758	539
Totaal		896	1.294

Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat

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

	In duizenden euro's	2023	2022
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen		-112.094	-188.383
Belastingeffect van:			
- Onrendabele investeringen		33.838	30.072
- Afschrijvingen		-117	-261
- Verkoopresultaat bestaand bezit		9	-138
- Fiscale onderhoud in renovatie projecten		-17.611	-15.847
- Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie		86.885	170.647
- Vrijval disagio langlopende schulden		-1.307	-1.293
- Fiscale verwerking Vestia lening		0	-2.319
- Overige tijdelijke verschillen		4	21
- Toepassing fiscale renteaftrekbeperking (ATAD)		13.257	12.380
Fiscale resultaat voor belasting		2.864	4.879
Fiscale verliesverrekening		-834	0
Belastbaar bedrag		2.030	4.879

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -0,8% (2022: -0,7%).

Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk kan als volgt worden gespecificeerd:

	In duizenden euro's		
	Bedrag	Vpb	%
2023			
Resultaat voor belastingen	-112.094		
Nominale belastingdruk		-28.920	25,8%
Opstaptarief		-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%

	In duizenden euro's		
	Bedrag	Vpb	%
2022			
Resultaat voor belastingen	-188.383		
Nominale belastingdruk		-48.603	25,8%
Opstaptarief		43	0,0%
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)		5	0,0%
Contante (her)waardering latenties		50.310	-26,7%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)		-461	0,2%
Totale belastinglast	-188.383	1.294	-0,7%



3.9 Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Bo-Ex. Het voor Bo-Ex toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (2022: € 181.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

2023

Bedragen x € 1

Functie	M. Eleveld	H. Kerlien
	Bestuurder	Plaatsvervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 14/01	01/01 - 31/08
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	6.183	94.856
Beloningen betaalbaar op termijn	882	14.022
Subtotaal	7.065	108.878
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.173	124.496
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
	7.065	108.878
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.

2022

Bedragen x € 1

Functie	M. Eleveld	H. Kerlien
	Bestuurder	Plaatsvervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.114	137.608
Beloningen betaalbaar op termijn	18.883	18.748
Subtotaal	180.997	156.356
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
	180.997	156.356

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

2023

Bedragen x € 1

J. Plum

Functie	Interim-bestuurder
Kalenderjaar	2023
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang-einde)	01/01 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	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	
	239.437
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

2023

Bedragen x € 1

	B.J.C.J. Van Hoesel-Snel	H.M.A. van Duin	A.J. van Vliet-Eppinga	B.L.M.T. van Moerkerk	C.J.M. Karsten	E.P. Bartlema
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en eind dienstbetrekking in 2023	01/01-31/12	01/01-15/04	01/01-31/12	12/06-31/12	14/09-31/12	30/08-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	22.457	4.303	14.960	8.228	4.427	5.041
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.050	5.379	18.700	10.400	5.584	6.353
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						
	22.457	4.303	14.960	8.228	4.427	5.041

2022

Bedragen x € 1

	B.J.C.J. Van Hoesel-Snel	H.M.A. van Duin	A.J. van Vliet-Eppinga	C.J.M. Karsten	E.P. Bartlema
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en eind dienstbetrekking in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12		
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480		
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100		
Bezoldiging					
	21.720	14.480	14.480	10.581	4.455

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

2023

Bedragen x € 1

H. Kerlien

Functie	Plaatsvervangend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/08
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2023
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	54.420
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	
	54.420
Waarvan betaald in 2023	54.420
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag met als waarde	n.v.t.
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.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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 2023

In duizenden euro's voor resultaatbestemming	2023	2022	2023	2022
ACTIVA				
Vaste Activa				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
daeb vastgoed in exploitatie	1.496.128	1.579.538		
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	8.320	0		
	1.504.448	1.579.538		
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	1.826	2.062		
<i>Financiële vaste activa</i>				
Vordering op groepsmaatschappijen	13.260	15.260		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	71.838	72.840		
Andere deelnemingen	105	103		
Latente belastingvordering(en)	290	3.873		
	85.493	92.076		
Som van vaste activa	1.591.767	1.673.676		
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0		
Overige voorraden	43	23		
	43	23		
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	587	390		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.669	3.059		
Overige vorderingen	781	1.084		
Overlopende activa	427	562		
	8.464	5.095		
<i>Liquide middelen</i>				
Liquide middelen	2.801	2.961		
Som van vlottende activa	11.308	8.079		
Totaal activa	1.603.075	1.681.755		
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	973.432	1.059.108		
Overige reserves	250.490	354.491		
Resultaat boekjaar	-112.990	-189.677		
	1.110.932	1.223.922		
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	24.426	17.763		
Overige voorzieningen	319	341		
	24.745	18.104		
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	445.404	403.009		
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	8.094	4.429		
Schulden ter zake van pensioenen	0	0		
Schulden aan kredietinstellingen	105	21.105		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.294	2.091		
Liquide middelen	0	0		
Overlopende passiva	10.501	9.095		
	21.994	36.720		
Totaal passiva	1.603.075	1.681.755		



3.10.2 Winst-en-verliesrekening Daeb tak over 2023

<i>In duizenden euro's</i>	2023	2022
Huuropbrengsten	60,315	59.703
Opbrengsten servicecontracten	5,032	3.871
Lasten servicecontracten	-5,383	-4,512
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7,357	-5,408
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23,401	-17,750
Overige directe operationele lasten expl. bezit	-5,558	-11,019
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>23.648</i>	<i>24.885</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	902
Toegerekende organisatiekosten	0	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-761
<i>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>0</i>	<i>138</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35,334	-33,048
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-84,314	-155,514
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-119.648</i>	<i>-188.562</i>
Opbrengst overige activiteiten	1,116	862
Kosten overige activiteiten	-513	-499
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>603</i>	<i>363</i>
<i>Overige organisatiekosten</i>	<i>-2.658</i>	<i>-2.180</i>
<i>Leefbaarheid</i>	<i>-1.224</i>	<i>-1.248</i>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1,194	1,196
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13,052	-12,560
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-11.858</i>	<i>-11.364</i>
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<i>-111.137</i>	<i>-177.968</i>
Belastingen	-851	-1,231
Resultaat uit deelnemingen	-1,002	-10,478
Nettoresultaat	-112.990	-189.677

3.10.3 Kasstroomoverzicht Daeb tak 2023

In duizenden euro's	2023	2022			
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>			<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Huren	59.741	60.350	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.340	-1.650
Vergoedingen	5.043	3.859	Aankoop	-686	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.064	802	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-25.206	-27.016
Renteontvangsten	106	111	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-899	-4.664
Rente interne lening daeb aan niet-daeb	610	690	Investerings overig	-135	-75
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>66.564</i>	<i>65.812</i>	Externe kosten bij verkoop	0	-55
<i>Uitgaven</i>			<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>-34.266</i>	<i>-33.460</i>
Personeelsuitgaven	-8.951	-7.697	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-34.255</i>	<i>-31.394</i>
Onderhoudsuitgaven	-17.304	-15.104	<i>FVA</i>		
Overige bedrijfsuitgaven	-15.044	-12.956	Ontvangsten overig	2.000	2.000
Rente-uitgaven	-12.792	-12.387	Uitgaven overig	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-625	-243	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>2000</i>	<i>2.000</i>
Verhuurderheffing	0	-6.362	<i>Kasstroom uit (des)investerings</i>	<i>-32.255</i>	<i>-29.394</i>
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-274	-436	Financieringsactiviteiten		
Vennootschapsbelasting	-874	-2.517	<i>Ingaand</i>		
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-55.864</i>	<i>-57.702</i>	Nieuwe te borgen leningen	42.500	55.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.700	8.110	Ontvangen waarborgsommen	0	0
(Des)investeringsactiviteiten				42.500	55.000
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			<i>Uitgaand</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	1.312	Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.105	-30.104
(Des)Investeringsontvangsten overig	11	754	Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>11</i>	<i>2.066</i>		-21.105	-30.104
			Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.395	24.896
			Mutatie liquide middelen	-160	3.612
			Liquide middelen per 1 januari	2.961	-651
			Liquide middelen per 31 december	2.801	2.961
			Mutatie liquide middelen	-160	3.612

3.10.4 Balans niet-Daeb tak per 31 december 2023

<i>In duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>		2023	2022			2023	2022
ACTIVA				PASSIVA			
Vaste Activa				Eigen vermogen			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>							
Niet-daeb vastgoed in exploitatie		83.335	86.487	Herwaarderingsreserve		50.980	53.805
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		187	0	Overige reserves		21.860	29.513
		83.522	86.487	Resultaat boekjaar		-1.002	-10.478
<i>Materiële vaste activa</i>						71.838	72.840
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		86	176	Voorzieningen			
<i>Financiële vaste activa</i>				Voorziening onrendabele investeringen		0	0
Deelnemingen		5	7	Overige voorzieningen		15	22
Latente belastingvordering(en)		14	189			15	22
		19	196	Langlopende schulden			
Som van vaste activa		83.627	86.859	Overige schulden		103	103
Vlottende activa				Schulden aan groepsmaatschappijen		13.260	15.262
<i>Voorraden</i>						13.363	15.363
Vastgoed bestemd voor verkoop		0	0	Kortlopende schulden			
Overige voorraden		2	2	Schulden aan leveranciers		18	24
		2	2	Schulden ter zake van pensioenen		0	0
<i>Vorderingen</i>				Schulden aan kredietinstellingen		0	0
Huurdebiteuren		28	32	Belastingen en premies sociale verzekeringen		155	105
Belastingen en premies sociale verzekeringen		314	141	Liquide middelen		0	0
Overige vorderingen		8	14	Overlopende passiva		154	161
Overlopende activa		20	32			327	290
		370	219	Totaal passiva		85.543	88.515
<i>Liquide middelen</i>							
Liquide middelen		1.544	1.435				
Som van vlottende activa		1.916	1.656				
Totaal activa		85.543	88.515				

3.10.5 Winst-en-verliesrekening niet-Daeb tak over 2023

<i>In duizenden euro's</i>	2023	2022
Huuropbrengsten	4.127	3.994
Opbrengsten servicecontracten	257	190
Lasten servicecontracten	-304	-268
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-371	-306
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.244	-735
Overige directe operationele lasten expl. bezit	-177	-228
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>2.288</i>	<i>2.647</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	711	-1
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-587	0
<i>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>124</i>	<i>-1</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-62	-170
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.571	-12.099
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-2.633</i>	<i>-12.269</i>
Opbrengst overige activiteiten	14	11
Kosten overige activiteiten	-2	-7
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>12</i>	<i>4</i>
Overige organisatiekosten	-139	-110
Leefbaarheid	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-614	-693
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-609</i>	<i>-686</i>
Resultaat voor belastingen	-957	-10.415
Belastingen	-45	-63
Nettoresultaat	-1.002	-10.478



3.10.6 Kasstroomoverzicht niet-Daeb tak over 2023

In duizenden euro's	2023	2022
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	4.117	3.998
Vergoedingen	257	190
Overige bedrijfsontvangsten	14	11
Renteontvangsten	0	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.388	4.200
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	-421	-363
Onderhoudsuitgaven	-1.029	-628
Overige bedrijfsuitgaven	-672	-697
Rente-uitgaven	-3	-3
Rente interne lening daeb aan niet-daeb	-610	-690
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-32	-12
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	-46	-123
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-2.813	-2.516
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.575	1.684
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	714	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	1	35
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	715	35

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-180	-5
Aankoop	0	-353
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	9	-491
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	-6	-4
Externe kosten bij verkoop	-3	-1
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-181	-854
Kasstroom uit (des)investerings	534	-819
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Ontvangen waarborgsommen	0	24
	0	24
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.000	-2.000
Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
	-2.000	-2.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.000	-1.976
Mutatie liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	1.435	2.546
Liquide middelen per 31 december	1.544	1.435
<i>Mutatie liquide middelen</i>	109	-1.111



3.11 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Bo-Ex is opgesteld door het bestuur op 24 juni 2024.

Dhr. R. Straver
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 24 juni 2024.

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

Dhr. C.J.M. Karsten
Lid

Dhr. E.P. Bartlema
Lid

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

4. Overige gegevens



4.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

4.2 Overzicht kerngegevens

	2023			2022		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Aantal verhuureenheden						
<i>Zelfstandige huurwoningen:</i>						
- goedkoop	745	0	745	859	0	859
- betaalbaar	5.334	6	5.340	5.086	5	5.091
- duur tot huurtoeslaggrens	1.295	5	1.300	1.329	4	1.333
- duur boven huurtoeslaggrens	463	214	677	561	218	779
<i>Totaal zelfstandige huurwoningen</i>	<i>7.837</i>	<i>225</i>	<i>8.062</i>	<i>7.835</i>	<i>227</i>	<i>8.062</i>
<i>Onzelfstandige huurwoningen:</i>						
- onzelfstandige wooneenheden	646	0	646	646	0	646
- Intramuraal zorgvastgoed	165	0	165	165	0	165
<i>Totaal onzelfstandige huurwoningen</i>	<i>811</i>	<i>0</i>	<i>811</i>	<i>811</i>	<i>0</i>	<i>811</i>
<i>Totaal woongelegenheden</i>	<i>8.648</i>	<i>225</i>	<i>8.873</i>	<i>8.646</i>	<i>227</i>	<i>8.873</i>
<i>Niet woongelegenheden</i>						
- parkeervoorzieningen	0	641	641	0	642	642
- maatschappelijk onroerend goed	80	0	80	80	0	80
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	172	172	0	172	172
<i>Totaal niet woongelegenheden</i>	<i>80</i>	<i>813</i>	<i>893</i>	<i>80</i>	<i>814</i>	<i>894</i>
<i>Totaal verhuureenheden</i>	<i>8.728</i>	<i>1.038</i>	<i>9.766</i>	<i>8.726</i>	<i>1.041</i>	<i>9.767</i>
Mutaties in het bezit						
<i>Woongelegenheden</i>						
- verkoop aan toekomstige bewoners	0	0	0	-2	0	-2
- nieuwbouw	0	0	0	0	0	0
- overige mutaties	0	0	0	-175	1	-174
<i>Niet woongelegenheden</i>						
- Verkoop aan toekomstige gebruikers	0	0	0	0	0	0
- Overige mutaties	0	-1	-1	5	10	15
<i>Totaal mutaties</i>	<i>0</i>	<i>-1</i>	<i>-1</i>	<i>-172</i>	<i>11</i>	<i>-161</i>

	2023			2022		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Verhuurgegevens zelfstandige huurwoningen						
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,8%	0,1%	0,9%	0,5%	0,7%	0,5%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	1,1%	0,1%	1,1%	0,8%	0,0%	0,8%
Huurderving als gevolg van projectleegstand	0,2%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%
Mutatiegraad	9,6%	8,0%	9,6%	5,6%	10,1%	5,7%
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	-0,1%	3,7%	0,2%	2,6%	3,3%	2,6%
Prijs en kwaliteit zelfstandige huurwoningen						
Gemiddelde aantal punten woningwaardering	160,59	212,44	162,04	155,85	209,82	157,33
Gemiddelde netto huurprijs	601,73	1.141,56	616,80	583,82	1.103,14	598,13
Gemiddelde huurprijs per punt	3,75	5,37	3,81	3,75	5,26	3,80
Huurprijs in % tot maximaal redelijke huurprijs	63,5%	89,5%	64,2%	68,2%	96,0%	69,0%
Kengetallen WSW						
Loan to Value	56,8%	18,2%	53,4%	51,8%	20,3%	49,1%
ICR (Interest Coverage Ratio)	1,87	3,56	1,95	1,68	3,43	1,78
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	41,4%	81,7%	41,4%	47,4%	79,7%	47,4%
Dekkingsratio	29,0%	15,9%	28,3%	26,1%	17,6%	25,4%
Onderpandsratio	100,0%			100,0%		

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing 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 € 28 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 € 1,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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 € 1,4 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 62.000 en 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 begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 financiële 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 financiële 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 hoofdstuk 1.8.11 Risicomanagement van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn voornaamste risicofactoren 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. 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 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
<p>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.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het 	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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

<p>opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>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 “Kernpunten in onze controle”.</p>	<p>besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>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.</p>
<p>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</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

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.

<p>WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.579 miljoen wat neerkomt op 98% 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 als toegelicht in de waarderingsgrondslagen van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepalingsmethode 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 kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>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 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>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.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>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.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Bo-Ex</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p>

<p>'91 gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. 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.</p> <p>Zoals toegelicht in de paragraaf aanvullende toelichting basisvariant in de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingwijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarden gehanteerd'. Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in de aanvullende toelichting basisvariant bij de 'vastgoedbeleggingen' in deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd, alsmede dat de meerjarenonderhoudsbegroting wordt herijkt. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 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 op. 29 maart 2024.</p>
---	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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.

C. 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 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

D. 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.

E. 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 fouten of fraude. 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 materiële fouten en fraude 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 2023, 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 fouten of fraude, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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, 28 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA



The logo features a central dark red circle containing the text "bo-ex" in white. This circle is positioned at the intersection of two large, diagonal stripes: a light green stripe running from the top-left to the bottom-right, and a magenta stripe running from the bottom-left to the top-right. The background is white.

bo-ex