



Jaarstukken 2022

Vastgesteld in de vergadering
van de Raad van Commissarissen
12 juni 2023

Inhoud

| | | |
|-----------|---|------------|
| 1. | Bestuursverslag | 3 |
| 1.1 | Voorwoord | 3 |
| 1.2 | Missie, vooruitblik en terugkijken | 5 |
| 1.3 | Onze prestatie indicatoren in 2022 | 7 |
| 1.4 | We staan naast de huurder | 8 |
| 1.5 | We werken aan een inclusieve stad | 10 |
| 1.6 | We bieden de woonoplossing van de toekomst | 12 |
| 1.7 | We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille | 17 |
| 1.8 | Onze organisatie en onze medewerkers | 20 |
| 1.9 | Financiële continuïteit | 27 |
| 1.10 | Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur | 32 |
| 2. | Verslag van de Raad van Commissarissen 2022 | 33 |
| 2.1 | De rol van de raad | 33 |
| 2.2 | Hoofdpunten 2022 | 33 |
| 2.3 | Vergaderingen | 34 |
| 2.4 | Vergaderingen van commissies | 35 |
| 2.5 | Functioneren van de Raad | 36 |
| 2.6 | Tot slot | 38 |
| 3. | Jaarrekening | 39 |
| 3.1 | Balans | 39 |
| 3.2 | Winst-en-verliesrekening | 41 |
| 3.3 | Kasstroomoverzicht | 42 |
| 3.4 | Grondslagen van waardering | 43 |
| 3.5 | Grondslagen van resultaatbepaling | 55 |
| 3.6 | Grondslagen voor kasstroomoverzicht | 58 |
| 3.7 | Toelichting op de balans | 59 |
| 3.8 | Toelichting op de winst-en-verliesrekening | 82 |
| 3.9 | Wet Normering Topinkomens | 91 |
| 3.10 | Afzonderlijke primaire overzichten | 92 |
| 3.11 | Ondertekening van de jaarrekening | 101 |
| 4. | Overige gegevens | 102 |
| 4.1 | Overzicht kerngegevens | 103 |
| 4.2 | Controleverklaring | 105 |

1. Bestuursverslag

1.1 Voorwoord

Voor u liggen het Jaarverslag en de Jaarrekening van Bo-Ex over 2022. De wereld is in het afgelopen jaar stevig opgeschud. Zo hadden we aan het begin van het jaar nog te maken met maatregelen in het kader van Covid-19. In januari 2022 werden de coronamaatregelen langzaam versoepeld na een harde lockdown. Uiteindelijk vervielen de laatste maatregelen in maart 2022. Gelukkig kon ook ons kantoor weer open en konden we zonder beperkingen aan het werk voor en met onze huurders. Een bijzondere periode sluiten we daarmee (hopelijk definitief) af.

In het voorjaar volgde de Russische invasie van Oekraïne. Een dramatische oorlog op ons continent met grote gevolgen voor de bevolking daar. In Nederland leidde het al vrij snel tot economische onzekerheid. De prijzen van elektra en gas stegen schrikbarend snel. Voor veel van onze huurders heeft dat grote financiële consequenties en staat betaalbaarheid onder druk. De maatregelen van de overheid op dit vlak worden zeer gewaardeerd, maar dekken voor sommigen slechts een deel van het probleem. Waar nodig werken we mee aan oplossingen. Die stijgende energielasten samen met de oplopende inflatie en rente leiden tot stijgende kosten. Dit naast een al langer sluimerend probleem: de krapte op de arbeidsmarkt. Dat bij elkaar merkt iedereen in de portemonnee: onze huurders, medewerkers en ook in onze bedrijfsvoering. Het heeft effect op de voortgang van onze onderhoudsprojecten en de nieuwbouw.

En dat terwijl er zo veel te doen is. Er is een woningtekort, de betaalbaarheid staat onder druk en wijken met veel sociaal bezit hebben het moeilijk. Volkshuisvesting staat gelukkig wel weer hoog genoteerd op de landelijke agenda. Maar oplossingen zijn niet eenvoudig en gaan nooit snel genoeg.

We hebben ook goede dingen te melden over 2022. We zijn er trots op te werken in een stad die 900 jaar oud is: we blijven doen wat we al heel lang doen: goede, betaalbare en duurzame woningen aanbieden. Ondanks de eerdergenoemde prijsstijgingen en tegenslagen zijn diverse renovatieprojecten afgemaakt en ook weer nieuwe opgestart. Dat is een mooi compliment aan onze medewerkers en de partijen waarmee wij samenwerken. Op de Alexander de Grote laan in Kanaleneiland is het groot onderhoud afgerond. De twee gebouwen uit de jaren '60 zijn o.a. energetisch verduurzaamd. Het resultaat mag er dan ook zijn! Nieuwe kozijnen met HR++ glas, zonnepanelen en ook van binnen zijn de woningen weer helemaal bij de tijd gebracht.

Ons innovatieve renovatieproject aan de Henriëttedreef, opgeleverd in 2021, is een knap staaltje verduurzaming. Deze energieleverende flat trekt nog steeds veel aandacht van partijen in de sector. Het is een voorbeeld van de mogelijkheden die er op dit vlak zijn. Sterker nog, in het najaar zijn onze Koning Willem-Alexander en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening Hugo de Jonge onverwachts op bezoek geweest om dit gebouw te bekijken.

Verder heeft in 2022 de circulaire sloop van ons wooncomplex aan de Ivoordreef plaatsgevonden. Hierdoor kunnen we de CO2 uitstoot die vrijkomt tijdens de productie van bouwmaterialen verminderen en hoeft er veel minder materiaal te worden weggegooid.

Afgelopen zomer ontstonden landelijk schrijnende situaties rond de opvang van vluchtelingen en het huisvesten van statushouders. In Utrecht is besloten dat gedurende een aantal weken de meeste vrijkomende sociale huurwoningen naar statushouders gaan. Hiermee is de stad enorm ingelopen op de achterstand in die er was in de taakstelling van het Rijk. Ook dat gaat over Wonen en de rol die wij daarin kunnen spelen!

Voorjaar 2022 is een nieuw initiatief genomen door een aantal betrokken huurders om te komen tot een nieuwe huurdersvertegenwoordiging. Het begin van HV-Bo-Ex, een huurdersvereniging voor en door huurders. Na de oprichting van de vereniging werkt een brede groep huurders met veel enthousiasme en betrokkenheid aan een nieuw bestuur en ledenraad.

In november heeft bestuurder Marije Eleveld aangegeven Bo-Ex eind 2022 te verlaten. Zij heeft de kans gekregen terug te keren naar het openbaar bestuur. De RvC heeft mij benoemd als interim-directeur-bestuurder. Marije heeft veel voor Bo-Ex betekend in de afgelopen 6 jaar en de door haar ingezette lijn gaan we voortzetten. Voor onze organisatie geldt dat wij in 2022, naast onze reguliere werkzaamheden bijzondere aandacht hebben gegeven aan onze interne organisatie (processen, samenwerking). En dat loopt in 2023 verder door.

De ambitie van Bo-Ex is onveranderd groot. We zijn er trots op dat we samen met onze huurders, onze stakeholders, RvC en de medewerkers steeds mooie dingen hebben kunnen realiseren. Dank daarvoor. Ik zie er naar uit deze samenwerking in 2023 voort te zetten.

Utrecht, 12 juni 2023.

Hans Pluim
Directeur-Bestuurder a.i. st. Bo-Ex '91

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 huurders 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 deze thema's ook voor ons verslag over onze activiteiten in 2022.

| | Thema | Doel |
|---|--|--|
| 1 | We staan naast de huurder | Bij Bo-Ex vinden we het belangrijk dat onze huurders 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 huurders 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 huurders. Verduurzaming van onze woningen mag niet leiden tot hogere woonlasten. We streven naar zoveel mogelijk CO ₂ -reductie per euro, zonder dat dit leidt tot hogere woonlasten voor onze huurders. CO ₂ -reductie bereiken we o.a. door steeds meer woningen aardgasvrij te maken, te isoleren en zonnepanelen te plaatsen. |
| 5 | We versterken de basis van onze organisatie. | We werken aan een klimaat van continu verbeteren van onze interne processen, een randvoorwaarde om de huurder, nu en in de toekomst, op een goede wijze te kunnen blijven bedienen. Effectiever, beter en sneller. |
| 6 | Financiële continuïteit | We zetten ons vermogen optimaal maatschappelijk in voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad en voor het realiseren van nieuwe woningen. |

1.2.2 Prestatieafspraken 2023-2027

Voor het maken van prestatieafspraken is afgelopen jaar in overleg met alle partijen, gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties, voor een ander proces gekozen. Het doel is een efficiënter proces met concretere afspraken. Daarvoor is een externe procesbegeleider aangesteld, bureau FRAEY. Het proces is in het afgelopen jaar gestart. Partijen hebben in onderling overleg besloten de vaststelling van de prestatieafspraken over de jaarwisseling heen te tillen. Onze huurdersorganisaties HV-Bo-Ex en Stok zijn uitgenodigd hun bijdrage aan het proces te leveren. STOK heeft laten weten daar de capaciteit en de middelen niet voor te hebben. HV-Bo-Ex neemt actief deel aan het proces. Voorjaar 2023 wordt dit proces afgerond.

1.2.3 Vooruitblik naar 2023

In 2023 blijft de prioriteit bij verbetering en ontwikkeling van de organisatie. We hebben de kanteling van de organisatie naar een meer procesgerichte organisatie wel ingezet, maar onvoldoende afgemaakt. Dit leidt tot ontevredenheid bij onze huurders en een slechtere score op de tevredenheid van de medewerkers. Onze focus ligt op het optimaliseren van processen en de daarbij horende rollen en verantwoordelijkheden. Er is nadrukkelijk aandacht voor gedrag en cultuur: klantgericht en professioneel. Als we erin slagen onze processen te verbeteren en te optimaliseren, dan zijn onze huurders meer tevreden, werken de medewerkers met plezier en houden we daarna ruimte over voor innovatie en verbeteringen. In 2023 is er hierdoor (tijdelijk) minder ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Met de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 is er voor corporaties meer mogelijkheid om te investeren. Hierover zijn met het Rijk prestatieafspraken gemaakt. De afspraken op het gebied van nieuwbouw zijn in de maak. Wij verwachten dat dit voor het deel van Bo-Ex neerkomt op 170 woningen per jaar. We hebben hier nog onvoldoende concrete harde plannen tegenover staan. We versterken daarom onze acquisitie- en ontwikkelingsactiviteiten. Verder pakken we versneld de woningen met E, F en G-energie labels aan en volgen we het huurbeleid wat in de prestatieafspraken is afgesproken. Tot slot breiden we onze capaciteit op sociaal beheer uit om ook op het gebied van leefbaarheid meer te kunnen betekenen in de kwetsbaarste wijken.

Ook wij hebben te kampen met een grote stijging aan bouw- en energiekosten. Daarnaast loopt de rente op. We kunnen ons meerjarig investeringsprogramma alleen uitvoeren als deze stijging zich niet doorzet. Daarom zijn we kritisch in wat we wel en niet doen. We proberen zoveel mogelijk van ons investeringsprogramma te realiseren en zowel in beschikbaarheid en betaalbaarheid zoveel mogelijk voor onze huurders te doen.

1.3 Onze prestatie indicatoren in 2022

| | | 2022 | | 2021 | |
|---------------------------|--|---------|-----------|---------|-----------|
| We staan naast de huurder | | ambitie | resultaat | ambitie | resultaat |
| 1.1 | Binnen 5 dagen contact als klantvraag niet in één keer wordt afgehandeld (2021: 2 dagen) | 95% | 66% | 95% | onbekend |
| 1.2 | HCC 1 ^e lijn: in 1x afhandeling | 80% | 82% | 75% | 59% |
| 1.3 | Huurderswaardering verhuizingen en nieuwe huurders | 7,5 | 7,1 | 7,5 | 7,2 |
| 1.4 | Huurderswaardering voor reparaties en onderhoud | 7,8 | 7,5 | 7,8 | 7,6 |

| We werken aan een inclusieve stad | | ambitie | resultaat | ambitie | resultaat |
|-----------------------------------|---|---------|-----------|---------|-----------|
| 2.1 | Huisvesting bijzondere doelgroep, % verhuringen t.o.v. totaal | 30% | 23,4% | 87 | 44 |
| 2.2 | Opleiding tot gekwalificeerde beroepskracht in vastgoedprojecten (SROI) | 10 | 4 | - | - |

| We bieden de woonoplossing van de toekomst | | ambitie | resultaat | ambitie | resultaat |
|--|---|---------|-----------|---------|-----------|
| 3.1 | Aantal nieuwe woningen in voorbereiding | 479 | 815 | 407 | 479 |
| 3.2 | Woningtoewijzing primaire doelgroep (% van totale toewijzingen exclusief onzelfstandige eenheden) | > 70 % | 71% | > 70% | 59% |
| 3.3 | Woningtoewijzing secundaire doelgroep (% van totale toewijzingen exclusief onzelfstandige eenheden) | > 10 % | 29% | > 10% | 41% |
| 3.4 | Bo-Ex voldoet aan de norm voor passend toewijzen | 95% | 99,5% | | |
| 3.5 | Bo-Ex wijst voldoende woningen toe aan huurders met een inkomen tot € 40.765 (eenpersoonshuishouden) en tot € 45.015 (meerpersoonshuishouden) | 92,5% | 99,2% | | |
| 3.6 | Aantal verkopen daeb | < 7 | 2 | max 6 | 2 |

| We schalen op in duurzaamheid | | ambitie | resultaat | ambitie | resultaat |
|-------------------------------|--|---------|-----------|---------|-----------|
| 4.1 | Behaalde energieprestatie na renovaties en groot onderhoud Label A | 100% | 87% | A | A |
| 4.2 | Percentage recyclebaar afval kantoor | 75% | 26% | 75% | 57% |

| We versterken de basis van onze organisatie | | ambitie | resultaat | ambitie | resultaat |
|---|---|---------|-----------|---------|-----------|
| 5.1 | Medewerkerstevredenheid gemeten op bevlogenheid | 8,0 | 7,4 | 8,0 | 7,5 |
| 5.2 | Bezetting (vaste schil in fte) | 95,6 | 95,06 | < 95,6 | 93,37 |
| 5.3 | Gehouden ontwikkelassessments | 20 | 17 | 10 | 13 |
| 5.4 | Ziekteverzuim | 5 % | 10,9% | 5% | 7,41% |
| | Afwijking op de controle van het verhuurmutatieregister | < 5% | 3% | | |

| Financiële continuïteit | | ambitie | resultaat | ambitie | resultaat |
|-------------------------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 6.1 | LtV daeb | < 85% | 51,8% | < 85% | 50,7% |
| 6.2 | ICR daeb | > 1,4 | 1,68 | > 1,4 | 1,67 |
| 6.3 | Huurachterstanden lopende huurcontracten daeb | 0,50% | 0,54% | 0,60% | 0,33% |
| 6.4 | Huurderving daeb | 0,75% | 1,10% | 0,75% | 1,22% |
| 6.5 | Aantal dagen leegstand (gemiddeld) | 3 | 38 | 3 | |
| 6.6 | Dagelijks onderhoud gemiddeld per OGE | ≤ € 160 | € 248 | ≤ € 160 | € 243 |
| 6.6 | Onderhoudskosten per mutatie | ≤ € 1.500 | € 2.547 | ≤ € 1.500 | € 2.104 |

1.4 We staan naast de huurder

Bo-Ex ontleent haar bestaansrecht aan haar (toekomstige) huurders. 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.

De voornemens uit ons jaarplan 2022 zijn vertaald in een aantal concrete doelen in de dienstverlening aan onze huurders:

| Doelen 2022: We staan naast de huurder | |
|--|--|
| Onze dienstverlening wordt beoordeeld met gemiddeld 7,5. | |
| Het HCC beantwoordt tenminste 80% van 1 ^e lijns klantvragen | |
| We vullen onze kennisbank verder zodat ons HCC 80% van de 1 ^e lijns klantvragen kan beantwoorden. | |
| Binnen vijf werkdagen nemen we telefonisch contact met de huurder op, als een klantvraag niet in 1x afgehandeld kan worden >95%. | |
| We voeren een bewonersonderzoek uit. | |

■ Gehaald
 ■ Loopt
 ■ Niet gehaald

1.4.1 Onze dienstverlening

Huurders ervaren een goede dienstverlening als zij Bo-Ex eenvoudig op verschillende manieren kunnen benaderen. Of je nu belt, mailt of op kantoor langskomt: vragen beantwoorden we snel en duidelijk. Onze ambitie is om huurders zoveel mogelijk in één procesgang te helpen. Zo voelt de huurder zich gehoord en gezien. Voor de medewerkers van ons Huurders Contact Centrum (HCC) is dit de kern van hun werk: eind 2022 waren zij in staat om 82% van de vragen in het eerste contactmoment af te handelen. Dit is een sterke verbetering ten opzichte van 2021 toen dit nog 59% was.

Wanneer een HCC-medewerker een klantvraag doorzet naar een collega (als deskundige binnen de organisatie), fungeert deze vanaf dat moment als eigenaar. Hij /zij is daarmee verantwoordelijk voor de voortgangsbewaking, registratie en afhandeling van de huurdersvraag. Deze collega moet in ieder geval binnen vijf werkdagen contact met de huurder opgenomen hebben voor persoonlijk contact en het afstemmen van verwachtingen. Eerder was deze norm twee werkdagen. In 2021 hebben wij besloten om die norm te verhogen naar 5 werkdagen om medewerkers meer ruimte te geven om de klantvraag in één keer goed af te handelen om daarmee een hogere huurderstevredenheid te behalen. We streven ernaar om bij 95% van de vragen binnen vijf dagen contact op te nemen met de huurder. Eind 2022 was dit 66%. Door ziekte en onderbezetting bleven er veel vragen over reparaties te lang liggen. Inmiddels is er een plan van aanpak gemaakt, zijn er nieuwe mensen aangenomen en wordt het proces reparatieonderhoud opnieuw ingericht.

1.4.2 Waardering voor onze dienstverlening

Uitgangspunt bij onze dienstverlening is dat we onze huurders centraal plaatsen. Dat betekent dat we ons kunnen verplaatsen in hun situatie. Soms biedt een standaardantwoord of standaard werkwijze geen oplossing voor de huurder. Als een huurder 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 en levert veel gespreksstof. Want maatwerk moet je altijd goed uit kunnen leggen. Je voorkomt hiermee dat maatwerk willekeurig wordt. Belangrijk hierbij is dat een oplossing voor een huurder anderen niet schaadt én dat de maatschappelijke kosten door de oplossing worden verlaagd. Op deze manier is maatwerk een slimme investering.

De gemiddelde waardering voor onze dienstverlening is een 7,2. Ons streven voor 2022 was 7,5. Dit gemiddelde is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Er zijn meerdere oorzaken voor dit lagere cijfer, o.a. onderbezetting en onvoldoende functioneren van processen. Dit is opgepakt in onze procesaanpak. In 2022 bleven de beoordelingen van nieuwe en vertrokken huurders over onze dienstverlening achter op onze doelstellingen. Reparatieonderhoud en planmatig onderhoud blijven in lijn met voorgaande jaren. We willen dagelijks inzicht in onze resultaten en de feedback krijgen van de huurders om daarmee de processen te verbeteren.

Daarom zijn we in 2022 van KWH overgestapt naar Inceptivice dat deze informatie "real-time" levert. In de tabel hieronder het overzicht van de beoordeling dienstverlening BO-EX door huurders.

| Onderwerp | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nieuwe woning | 7 | 7 | 7,3 | 7,7 |
| Huur opzeggen | 7,1 | 7,7 | 7,8 | 7,7 |
| Reparaties | 7,5 | 7,6 | 7,3 | 7,4 |
| Planmatig Onderhoud | 7,4 | 7,4 | 7,4 | 8,3 |
| Jaarresultaat | 7,2 | 7,3 | 7,3 | 7,6 |

Bewonersonderzoek

De nieuwe huurdersvereniging HV Bo-Ex heeft dit voorjaar door de Woonbond een onderzoek laten uitvoeren onder onze huurders over de communicatie en dienstverlening door Bo-Ex. Samengevat vinden onze huurders ons in het contact heel vriendelijk en prettig, maar op het moment dat een vraag of verzoek de organisatie in gaat, dan is men een stuk minder tevreden. Het duurt lang, men wordt vaak doorverwezen of krijgt helemaal geen antwoord. Dit is voor ons helaas een herkenbaar probleem. De processen áchter de eerste lijn lopen onvoldoende goed. Dit is dan ook het belangrijkste waar we mee aan de slag gaan in de organisatieontwikkeling. In 2023 gaan we een bewonersonderzoek uitvoeren naar de beleving van de woning en woonomgeving.

1.4.3 Klachten en Klachtencommissies

Klachtencommissie WoningNet

In totaal zijn er in 2022 drie klachten ingediend bij de klachtencommissie van WoningNet. Deze behandelt klachten over woonruimteverdeling. Zo hadden we een advertentie ingetrokken en is de woning aan statushouders aangeboden vanwege de versnellingsoperatie huisvesting statushouders. Deze klacht was gegrond, maar de kandidaat was niet gedupeerd. Hij was niet de eerste kandidaat, dus was het nog niet zeker of hij wel een aanbod had gekregen. Een andere klacht was ongegrond, de huishoudsamenstelling klopte niet. En in de laatste zaak is de klacht ingetrokken.

Klachten bij Bo-Ex

De klachten die worden behandeld door de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU), zijn klachten waar we met een huurder niet tot een oplossing zijn gekomen. Maar er wordt natuurlijk vaker door een huurder uitgesproken dat ze ergens ontevreden over zijn. In de meeste gevallen lukt het dan om in overleg tot een oplossing te komen. De inzet van onze klachtencoördinator is hierin essentieel.

In 2022 dienden 25 Bo-Ex-huurders een klacht in bij de KWRU. Hiervan zijn 14 klachten in behandeling genomen, vier klachten ongegrond verklaard en vier klachten gegrond. Twee klachten waren deels gegrond. In twee zaken is het op de zitting tot een afspraak gekomen. Vier klagers hadden niet eerder de klacht bij Bo-Ex kenbaar gemaakt en deze hebben we eerst zelf in behandeling genomen. Met zeven huurders is de klacht naar tevredenheid opgelost voordat het tot een zitting kwam. Er zijn begin 2023 nog twee zittingen gepland over klachten die in 2022 zijn ingediend.

Het overgrote deel van de klachten ging over onderhoud. Daarnaast zijn er zes klachten ingediend omdat huurders het niet eens waren met de schadeafhandeling in projecten.

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 huurders.

De voornemens uit ons jaarplan 2022 hebben we vertaald in een aantal concrete acties rond de inclusieve stad:

| Doelen 2022: Werken aan een inclusieve stad | |
|--|--|
| We realiseren onze taakstelling voor de huisvesting van statushouders en maatschappelijke opvang, Beter Wonen | |
| Bo-Ex kent in 2022 een nieuwe huurdersvertegenwoordiging waar we mee samenwerken op basis van gelijkwaardigheid en vertrouwen in elkaar. | |
| We organiseren minstens 2 activiteiten of momenten waarop huurders elkaar kunnen ontmoeten en leren kennen. | |
| We halen minimaal twee keer per jaar informatie op van onze huurders met een klantpanel. | |

■ Gehaald
 ■ Loopt
 ■ Niet gehaald

1.5.1 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

In Utrecht was een achterstand in de huisvesting van statushouders. Daarom is er een versnellingsactie geweest. Gedurende enkele weken zijn bijna alle vrijkomende sociale huurwoningen gereserveerd en toegewezen aan statushouders. Met succes, want binnen een korte tijd is de achterstand ingelopen. In totaal hebben we 138 statushouders gehuisvest in 50 woningen. We hebben hiermee ruim voldaan aan onze taakstelling. De afspraak is dat maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt verhuurd aan statushouders en overige bijzondere doelgroepen. In 2022 werd dit 23,4%. Totaal zijn er 99 woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen (naast de 50 woningen voor statushouders zijn 23 woningen aan urgenten en 26 woningen aan uitstromers Maatschappelijke Opvang. In totaal 210 personen.

1.5.2 We staan naast de huurder

De maatschappij is de laatste jaren in een rap tempo veranderd en verandert nog steeds. Hiervan ondervinden onze huurders en wij in de wijken waar we onze huurwoningen hebben dagelijks de gevolgen. Onder andere door de bezuinigingen in de geestelijke gezondheidszorg wordt van kwetsbare doelgroepen verwacht dat zij zoveel mogelijk zelfstandig blijven wonen, al dan niet met ambulante begeleiding. Deze maatschappelijke veranderingen vragen van onze woonconsulenten heel andere competenties dan 15 tot 20 jaar geleden. In 2022 startten we daarom met de doorontwikkeling van de functie van de woonconsulenten. Het is onze filosofie dat woonconsulenten en de sociaal buurtbeheerders veel meer in de wijk moeten zijn zodat zij in staat zijn om problematiek in een zo vroeg mogelijk stadium te ontdekken en integraal aan te pakken.

Voor een integrale aanpak in de wijken is een goede relatie met onze netwerkpartners essentieel. De samenwerking met onze netwerkpartners verloopt niet altijd even soepel. Daarom heeft team sociaal beheer in kaart gebracht met welke hulpverlenende en/of andere organisaties wij te maken hebben. We hebben een begin gemaakt om de relaties met de netwerkpartners aan te halen en het gesprek te voeren over elkaars rol en de wederzijdse verwachtingen.

1.5.3 We werken aan een inclusieve stad

We brengen huurders en buurtbewoners in contact met elkaar. Elkaar kennen levert namelijk een belangrijke positieve bijdrage in de kwaliteit van het wonen en de buurt. Als mensen elkaar (er)kennen, maken ze makkelijker een praatje op straat, voelen ze zich doorgaans veiliger in de buurt en zijn mensen bovendien toleranter naar elkaar. In de gedachte van inclusiviteit doet en telt iedereen mee. Dan werkt het goed als je weet wie er naast je woont. Als we van elkaar weten waar ieders talenten liggen en waarin we kwetsbaar zijn, kan je elkaar helpen. Daarom stimuleren en faciliteren we het ontmoeten van huurders en overige buurtbewoners. We hebben diverse kleinere (leefbaarheid)activiteiten georganiseerd in verschillende wijken.

In de Gerrit Rietveldbuurt, de Rembrandtkade en de Arthur van Schendelstraat plaatsten we op verzoek van en in overleg met onze huurders regentonnen. Met de initiatiefnemers maakten we de afspraak dat zij (een deel van) het openbaar groen onderhouden. Zij zullen proberen andere buurtbewoners enthousiast te krijgen om ook mee te doen. Dit bevordert de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten, te leren kennen en de sociale cohesie te vergroten.

In ons complex aan de Louis Armstronglaan zijn de contacten met de buurtambassadeurs in 2022 geïntensiveerd. Uit deze contacten en uit de bij Bo-Ex ontvangen meldingen bleek dat er wrijving was ontstaan tussen huurders over het gebruik van het binnenterrein van dit complex. Samen met de buurtambassadeurs zijn we het gesprek aangegaan met alle huurders van het complex. Wensen en verwachtingen over de invulling van het binnenterrein zijn naar elkaar uitgesproken en plannen gemaakt voor de nieuwe invulling van het binnenterrein. Het uitgangspunt is dat alle huurders gebruik mogen en kunnen maken zonder dat men overlast van elkaar ondervindt. De uitvoering van de plannen vindt plaats in 2023.

Huurdersbelangenorganisatie

Sinds langere tijd vinden we dat de huurdersbelangenorganisatie STOK haar werkzaamheden niet meer uitvoert zoals van een huurdersorganisatie verwacht mag worden. Bo-Ex heeft ingezet op het niet langer erkennen van STOK. Daarover zijn diverse juridische procedures geweest en gestart. De huurcommissie heeft STOK in het gelijk gesteld in de zaak die zij hebben aangespannen over hun erkenning als huurdersorganisatie. Bo-Ex is vervolgens naar de rechter gestapt voor een uitspraak op dit punt. De zitting was eind december 2021 en heeft ertoe geleid dat partijen een mediation zijn gestart. Deze mediation is in 2022 niet succesvol afgerond en in 2023 wordt de rechtszaak voortgezet. STOK heeft haar ongenoegen over de situatie onder andere gemeld bij de Autoriteit Wonen. Ook in 2022 heeft Bo-Ex STOK formeel nog beschouwd als huurdersorganisatie. Zij zijn uitgenodigd mee te praten voor de prestatieafspraken, waaraan STOK niet heeft deelgenomen. Waar van toepassing zijn adviesaanvragen gestuurd, zoals voor de benoeming van twee RvC commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties. Zij hebben hierop geen voordracht gedaan.

In 2022 is een groep huurders gestart met een verkenning voor een huurdersvereniging naast STOK. Een huurdersvereniging voor en door huurders: individuele huurders en bewonerscommissies. Daar is in 2022 veel tijd en energie ingestoken. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd, nieuwsbrieven verstuurd en er is gewerkt aan statuten en reglementen voor de nieuwe vereniging. In het voorjaar is de vereniging formeel opgericht door het oprichtingsbestuur. Begin 2023 staat het kiezen van de ledenraad en benoeming van het bestuur op de agenda. Met een groep actieve en betrokken huurders heeft de HV Bo-Ex werkgroepen gestart op verschillende volkshuisvestelijke thema's zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, communicatie en prestatieafspraken. Zij nemen deel aan de prestatieafspraken. Samen met ons heeft HV Bo-EX de Woonbond een onderzoek laten doen naar de tevredenheid van huurders over de communicatie met Bo-Ex. De uitkomsten geven veel aanknopingspunten om de communicatie te verbeteren.

Gemengd wonen naar inkomen

In het najaar van 2019 zijn we een proef gestart waarin een deel van de vrije toewijzingsruimte is gebruikt om in specifieke complexen woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen. Tot 2022 heeft dat geleid tot een handvol toewijzingen. In Hoograven hebben drie woningzoekenden met een middeninkomen een sociale huurwoning toegewezen gekregen. Deze huurders zijn vervolgens toegetreden tot de bewonerscommissie (één huurder is inmiddels weer verhuisd). In Overvecht hebben vier woningzoekenden met een middeninkomen een sociale huurwoning toegewezen gekregen. Deze huurders zetten zich in als buurtambassadeur. In 2022 zijn er geen woningen meer verhuurd aan woningzoekenden met een middeninkomen. Dit heeft vooral een technische reden: het aanbieden van woningen voor middeninkomens is via WoningNet niet meer mogelijk.

1.6 We bieden de woonoplossing van 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.

De voornemens uit ons jaarplan 2022 hebben we vertaald in een aantal concrete doelen rond de woonoplossing van de toekomst:

| Doelen 2022: We bieden de woonoplossing van de toekomst | |
|--|--|
| We verdelen de streefhuren beter over de complexen en wijken. | |
| We beperken de verkoop van woningen (daeb en niet daeb) | |
| We maken voorbereidende plannen voor de bouw van 479 woningen. | |
| We werken de plannen uit voor het optoppen van woningen en het omzetten van garages naar woningen. | |

■ Gehaald
 ■ Loopt
 ■ Niet gehaald

1.6.1 De ontwikkeling van onze woningvoorraad

Omvang en samenstelling

De omvang van de woningvoorraad wijzigt (bijna) ieder jaar door nieuwbouw, verkoop of splitsing. Ultimo 2022 beschikte Bo-Ex over 8.873 woongelegenheden (2021: 9.049).

| Type verhuureenheden 2022 | daeb | | Niet daeb | | Totaal | |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Zelfstandige huurwoningen | 7.834 | 8.011 | 227 | 226 | 8.061 | 8.237 |
| Onzelfstandige huurwoningen | 647 | 647 | 0 | 0 | 647 | 647 |
| Intramurale zorg | 165 | 165 | 0 | 0 | 165 | 165 |
| Totaal aantal woningen | 8.646 | 8.823 | 227 | 226 | 8.873 | 9.049 |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 0 | 0 | 172 | 172 | 172 | 172 |
| Maatschappelijk vastgoed | 80 | 80 | 0 | 0 | 80 | 80 |
| Parkeervoorzieningen | 0 | 0 | 642 | 627 | 642 | 627 |
| Totaal overig | 80 | 80 | 814 | 799 | 894 | 879 |
| Totaal eenheden | 8.726 | 8.903 | 1.041 | 1.025 | 9.767 | 9.928 |

De ontwikkeling van de woongelegenheden in 2022, vergeleken met 2021 is als volgt:

- Minus 2 verkochte individuele appartementen/ woningen.
- Minus 174 eenheden gesloopt, (Ivoordreef).

In 2022 zijn er twee daeb-woningen verkocht. In het niet-daeb-segment hebben geen woningverkopten plaatsgevonden. We beperken de verkoop van woningen om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor verhuur.

1.6.2 Aantal nieuwe woningen in voorbereiding

De focus in 2022 is gericht op onze eigen locaties (Reitdiepstraat en Ivoordreef) en de bouwlocaties in Leidsche Rijn. Voor de bouw van 159 woningen aan de Ivoordreef is een beroepsprocedure gestart wat resulteert in een vertraging. De verwachting is dat na de zomer van 2023 gestart wordt met het bouwen van de woningen. De projectontwikkeling aan de Reitdiepstraat waar wij 156 woningen willen realiseren verloopt erg moeizaam. Eind 2022 zijn wij gestart met het uitwerken alternatieve scenario's. De voorbereiding voor het realiseren van 286 woningen in Leidsche Rijn in de deelgebieden Rijnvliet, Terwijde en Leidse Rijn Centrum zijn afgerond. Start bouw van deze woningen staan gepland in 2023.

| Project | Aantal woningen | Projectfase |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|
| Nieuwbouw Rijnvliet Oost en West | 114 | voortgangsbesluit |
| Sloop en nieuwbouw Reitdiepstraat | 156 | voortgangsbesluit |
| Sloop en nieuwbouw Ivoordreef | 159 | voortgangsbesluit |
| Nieuwbouw Leidsche Rijn E5 | 49 | voortgangsbesluit |
| Sloop en nieuwbouw Queridostraat | 40 | voortgangsbesluit |
| Merwede Kanaalzone | 206 | voortgangsbesluit |
| Terwijde kavel E | 80 | voortgangsbesluit |
| Nieuwbouw Van Heutszstraat | 11 | startnotitie |
| Totaal | 815 | |

Overzicht nieuwbouw: woningen in voorbereiding, ultimo 2022

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 zou het gaan om circa 500 woningen. Voor 206 woningen in de Merwedekanaalzone zijn plannen uitgewerkt. Het voorlopig ontwerp is op hoofdlijnen afgerond en is er een kostenraming opgesteld. Vanuit het voorlopig ontwerp gebaseerd op het stedenbouwkundig plan voorzien wij nog veel inspanningen voor de volgende fase (DO)s. In 2023 worden de plannen geconcretiseerd.

We participeren in gemeentelijke taskforce 'versneld toevoegen tijdelijke woonruimte' om ook die manier een bijdrage te leveren aan het verkleinen van de woningnood. Het streven is dat we in dit segment in 2024 ook een realisatie gaan zien. Dit jaar hebben we besloten dat we bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheid kunnen inzetten om te bouwen en ontwikkelen in het niet-daeb-segment. We hebben plannen uitgewerkt voor het optoppen van woningen en het omzetten van garages naar woningen. Dit draagt bij aan het vergroten van differentiatie en leefbaarheid op complex en buurtniveau.

De focus in onze portefeuille ligt op zelfstandige woningen en minder op de onzelfstandige woningen. Met de SSH hebben we in de afgelopen jaren een uitruil gedaan. We zijn nu in gesprek met de SSH over de toekomst en eventuele overname door SSH van ons eigendomsdeel in de Cambridgelaan (studenten eenheden). Een herziening van ons portefeuilleplan volgt in combinatie met de basis voor assetmanagement. Recente ontwikkelingen zoals afschaffing van de verhuurderheffing en prestatieafspraken zijn verwerkt in de begroting.

We werken verder aan het beter verdelen van de streefhuren over de complexen en wijken. In 2022 is een complexgewijze aanpassing gedaan van de streefhuren van de woningen die we van SSH hebben overgenomen. Daarnaast zijn de streefhuren van het complex aan de Kruisstraat aangepast. Deze aanpassing draagt ook bij aan het beter toegankelijk maken van woningen die specifiek voor een bepaalde doelgroep bestemd zijn, zoals bij de Kruisstraat (doelgroep senioren).

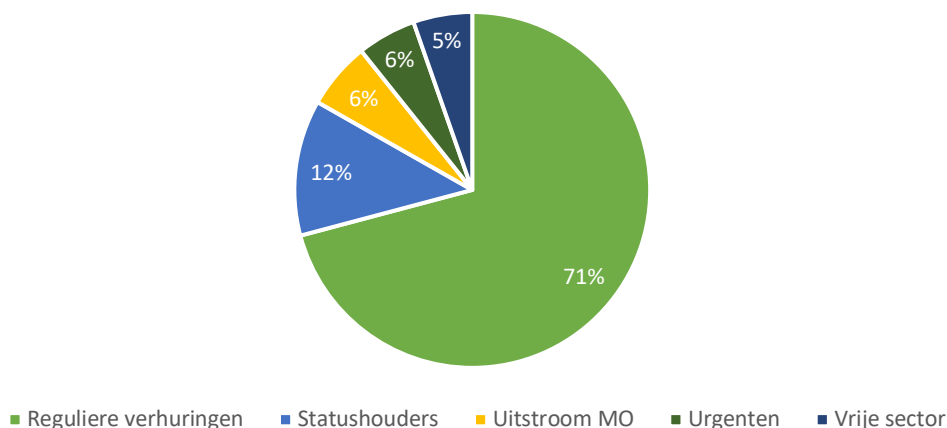
1.6.3 Verhuringen

In 2022 kwamen 426 zelfstandige woningen (2021: 424) en 432 onzelfstandige eenheden (2021: 462) beschikbaar voor de verhuur. Van de zelfstandige woningen hebben we er 301 regulier toegewezen (2021: 302). Daarnaast hebben we:

- 79 woningen toegewezen aan statushouders of uittreeders uit de maatschappelijke opvang (2021: 70);
- 23 woningen aan urgenten via WoningNet (2021: 26); en
- 23 woningen verhuurd in de vrije sector (2021: 26).

Verder hebben we 44 eenheden gebruikt voor logeer- of projectwoningen (2021: 42).

Toewijzingen van zelfstandige woningen



1.6.4 Passend toewijzen

Passend toewijzen houdt in dat woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen nog in aanmerking komen voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. Hierdoor krijgen huurders 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, dient een 'passende' huurprijs te hebben. Wij realiseerden in 2022 99,5% (2021: 99,3%).

| Aantal toewijzingen per doelgroep in 2022 | <= basishuur | >basishuur <= kwaliteit kortingsgrens | >kwaliteit kortingsgrens <= laagste aftoppingsgrens | > laagste aftoppingsgrens <= liberalisatie grens | |
|---|--------------|---------------------------------------|---|--|------------|
| Eenpersoonshuishoudens | | | | | |
| Onder pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | 68 | 332 | 182 | 2 | |
| Onder pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | 0 | 1 | 8 | 59 | |
| Boven pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | 0 | 2 | 4 | 1 | |
| Boven pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | 0 | 1 | 1 | 4 | |
| Totaal aantal toewijzingen per huurgrens | 68 | 336 | 195 | 66 | 665 |
| Tweepersoonshuishoudens | | | | | |
| Onder pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | 0 | 0 | 48 | 0 | |
| Onder pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | 0 | 0 | 0 | 33 | |
| Boven pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | 0 | 2 | 3 | 1 | |
| Boven pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | 0 | 0 | 0 | 3 | |
| Totaal aantal toewijzingen per huurgrens | 0 | 2 | 51 | 37 | 90 |
| Drie- en meerpersoonshuishoudens | | | | | |
| Onder pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | 0 | 0 | 50 | 1 | |
| Onder pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | 0 | 0 | 2 | 27 | |
| Boven pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Boven pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Totaal aantal toewijzingen per huurgrens | 0 | 0 | 52 | 28 | 80 |
| | 68 | 338 | 298 | 131 | 835 |

*Wht = Wet op de Huurtoeslag

1.6.5 Inkomenstoets

Tot en met 2021 moesten corporaties minimaal 80% van hun daeb-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 40.024 (prijspeil 2021). Maximaal 10% mocht naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot en met € 44.655 (prijspeil 2021) en maximaal 10% mag vrij worden toegewezen. Dat is veranderd per 1 januari 2022. Voor eenpersoonshuishoudens wordt de huidige grens geïndexeerd naar € 40.765 (was € 40.024 in 2021). Voor meerpersoonshuishoudens geldt een hogere grens: € 45.014 euro (prijspeil 2022). Deze nieuwe daeb-inkomensgrenzen worden ieder jaar geïndexeerd.

Wij kiezen ervoor om primair de lage inkomensgroepen te bedienen. Ons uitgangspunt is dat we (zo veel mogelijk) sociale huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens passend toewijzen en daarbij geen gebruik maken van onze vrije toewijzingsruimte. De maatregel geldt voor alle zelfstandige en onzelfstandige woningen in het bezit van Bo-Ex die onder het daeb-regime vallen. De zelfstandige woningen van de Cambridgelaan en MAX zijn gezamenlijk ongedeedd eigendom van Bo-Ex en SSH. Ze worden volledig door laatstgenoemde beheerd. Om die reden zijn er afspraken met de SSH gemaakt over de verantwoording van de nieuwe verhuringen in deze complexen. Van alle daeb-eenheden is 99,5% van de vrijgekomen woningen of kamers passend verhuurd. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de kaders vanuit de rijksoverheid en aan onze strategische doelstelling om alleen de laagste inkomensgroepen te bedienen.

1.6.6 Huren

Streefhuurbeleid

In 2022 hebben we de streefhuur aangepast van de 374 woningen die we van SSH hebben overgenomen. Het uitgangspunt is voldoende aanbod voor de primaire doelgroep en een betere verdeling van de streefhuren per complex. Daarnaast zijn de streefhuren van het voormalig seniorencomplex aan de Kruisstraat aangepast. Deze aanpassing draagt bij aan het beter verdelen van de streefhuren over complexen en wijken en we maken de woningen die specifiek voor een bepaalde doelgroep bestemd zijn beter toegankelijk. Los van bovengenoemde complexgewijze aanpassingen zijn de streefhuren van individuele woningen aangepast als wetgeving (beperking van de WOZ-waarde in de puntentelling) of aanpassing van de puntentelling (negatieve bijstelling energiepunten, lagere WOZ-waardering) daar aanleiding toe gaf.

Op portefeuilleniveau leiden bovengenoemde aanpassingen ertoe dat het aandeel woningen met een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen licht is gestegen. Dit ging ten koste van het aandeel woningen met een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Hierdoor hebben we meer toegankelijk aanbod voor de primaire doelgroep gecreëerd. Deze aanpassingen dragen mede bij aan het behalen van de afspraak om tenminste 70% van het totaal aantal toewijzingen van zelfstandige woningen aan de primaire doelgroep te doen (prestatie indicator 3.2).

Huuraanpassing 2022

In februari 2022 volgde het besluit van de minister over de huurverhoging 2022. Het besluit beperkte de maximale huurverhoging voor zelfstandige sociale huurwoningen¹ vanaf 1 juli 2022 tot inflatie (2,3%). Deze beperking gold op woningniveau. Nieuw was de mogelijkheid om bij sociale huurwoning met een huurprijs onder de € 300,- een huurverhoging van € 25,- toe te passen. Ook de systematiek voor de inkomensafhankelijke huurverhoging wijzigde ten opzichte van voorgaande jaren. Er is onderscheid gemaakt tussen hoge middeninkomens en hoge inkomens en een huurverhoging in de vorm van een vast bedrag in plaats van een percentage. Samengevat golden voor 2022 de volgende huuraanpassingen.

- De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen bedroeg 2,3%. Na advies van HV Bo-Ex hebben wij de huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2022 vastgesteld op 2,0%.
- Ook de maximaal toegestane huursomverhoging voor woningcorporaties bedroeg 2,3%.
- 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 maximale huurverhoging inflatie + 1%, dus 3,3%.
- De indexering van de maximale bedragen voor de energieprestatievergoeding per 1 juli 2022 is 2,7%.
- Bedrijfsruimten conform contractafspraken.

¹ Zelfstandige huurwoningen in het gereguleerde segment alsmede, kamers, woonwagens en standplaatsen

| Huurverhoging per 1 juli 2022 | aantal | % |
|--|--------|---|
| daeb-woningen: hh < € 47.948 huidige huur < 763,47 | 6.248 | 2,0 |
| daeb-woningen: hh < € 47.948 huidige huur > 763,47 | 100 | 0,0 |
| daeb-woningen; huur <€300 | 28 | € 25 of inkomensafhankelijk |
| daeb-woningen: hh > €47.948 (inkomensafhankelijk) | 646 | Vast bedrag, afhankelijk inkomen & huur |
| Onzelfstandige eenheden | 142 | 2,3 |
| Niet-daeb-woningen (vrije sector) | 193 | 3,3 |
| Bergingen en parkeerplekken | 653 | 3,3 |

Bezwaren inkomensafhankelijke huurverhoging

Bo-Ex heeft 133 bezwaren ontvangen tegen inkomensafhankelijke huurverhoging 2022. Daarvan zijn er 67 toegekend, 24 ingetrokken en 25 afgewezen. Van 17 bezwaren loopt de behandeling nog.

1.6.7 Huurbetaling

Betalingsachterstanden 2022

De totale huurachterstand voor zittende huurders kwam eind 2022 uit op 0,54% en is gestegen ten opzichte van 2021. Toen was de achterstand voor zittende huurder 0,40%. We blijven inzetten om de achterstand op dit niveau te houden en stijging te voorkomen. Het breed in de stad uitrollen van vroeg signalering kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

De achterstand van de vertrokken huurders was eind 2021 0,37% en is gestegen ten opzichte van vorig jaar: 0,09% (2021). Het jaar daarvoor was dit 0,40% (2020). In 2022 is een totaalbedrag van € 148.798,00 in het 'derden dossier' geplaatst (2021:71.866,14 €; 2020: € 112.000.) Dit houdt in dat een achterstand van een huurder niet kan geïnd kan worden. Soms komt dat doordat een huurder in schuldbewaking zit of als een huurder met de noorderzon vertrokken is. Er zijn dan geen verhaalmogelijkheden. De achterstand wordt dan afgeboekt en overgeheveld naar een derden dossier. Deze achterstand drukt dan niet op de openstaande posten, maar blijft in beeld voor als er in de toekomst wel verhaalmogelijkheden zijn.

Ontruiming

We streven er naar ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. In een aantal gevallen hebben onze inspanningen op het gebied van vroeg signalering en ruimte voor maatwerk niet tot een oplossing geleid. In die gevallen rest dan ontruiming van de woning. In 2022 zijn er 21 ontruiming aangezegd. We zijn in de uitvoering zeer terughoudend geweest, maar uiteindelijk zijn er over het hele jaar toch 8 uitgevoerd (tabel ontruiming). Het merendeel van de aangezegde ontruiming werd geannuleerd omdat een huurachterstand volledig is afbetaald of er een redelijke betalingsregeling is overeengekomen.

| Ontruiming | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------|------|------|------|------|------|
| Aangezegd | 21 | 17 | 25 | 34 | 35 |
| waarvan geannuleerd | 13 | 3 | 18 | 28 | 23 |
| waarvan doorgang: | 8 | 4 | 7 | 6 | 12 |
| - vanwege huurschuld | 5 | 2 | 6 | 5 | 10 |
| - vanwege overlast | 3 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| - vanwege hennep | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |

1.7 We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille

Wij zijn met “De Renovatieversneller” in RWU-verband met vier andere corporaties en negen vastgoedbedrijven en installateurs een samenwerking aangegaan om zo vanuit een gerichte woningaanpak huurwoningen, sneller en betaalbaar te verduurzamen. Daarnaast hebben we de energierepresentatie van onze woningvoorraad verder verbeterd waardoor we verdere stappen zetten naar een gemiddeld label A van onze woningvoorraad. Ook doen we ervaring op met circulair bouwen door pilots zoals de Ivoordreef.

De voornemens uit ons jaarplan 2022 hebben we vertaald in een aantal concrete doelen in het verduurzamen van onze woningportefeuille:

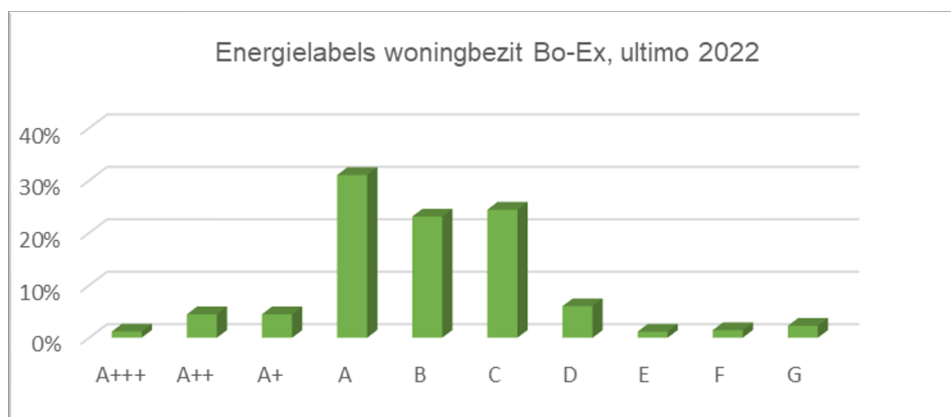
| Doelen 2022: We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille | |
|---|--|
| De impact van het energieplan en de visie op warmtevoorziening wordt onderzocht en in kaart gebracht. Wij blijven hierover met de gemeente Utrecht in gesprek. | |
| Het in 2021 gestarte onderzoek om een bestaand warmtenet uit te breiden wordt voortgezet met als uitgangspunt de landelijk overeengekomen Startmotorkader tussen Aedes en warmtebedrijven. | |
| We betrekken huurders bij het ontwikkelen van een keuzepakket energiebesparende maatregelen. | |
| We continueren de samenwerking met partijen in ons netwerk om te komen een opschaling in verduurzaming en geven gevolg aan de renovatieversneller en isolatie uitdaging. | |
| We ronden de impactanalyse af van de nieuwe rekenmethodiek (NTA8800) voor energiewaardering voor woningen en bedrijfsruimten. Voor kantoorruimten groter dan 100 m ² kijken we of en waar actie nodig is om te voldoen aan de eis van minimaal een energielabel C in 2023. | |
| Met de voorbereiding en uitvoering van twee pilotprojecten doen we ervaring op in circulair bouwen. | |
| We zorgen er voor dat eind 2022 ons kantooraafval 75% recyclebaar is. | |

■ Gehaald
 ■ Loopt
 ■ Niet gehaald

1.7.1 De verduurzamingsopdracht en ons programma

In het Klimaatakkoord is vastgelegd dat onze woningvoorraad in 2050 CO2-neutraal en daarmee ook aardgasvrij moet zijn. We hebben de eerste tussenstap is een gemiddeld label B voor onze woningen is in 2021 gerealiseerd. We pakken versneld de woningen met E, F en G labels aan. Eind 2022 is het aantal woningen met een EFG label afgenomen naar 375, (begin 2022 nog 608 woningen).

De onlangs gewijzigde rekenmethodiek (NTA 8800) voor energiewaardering heeft hier geen effect op. Voor onze bedrijfsruimten loopt de inventarisatie met de nieuwe rekenmethodiek (NTA8800) wat er nodig is om in 2023 minimaal een energielabel C te hebben voor kantoorruimten groter dan 100 m². Het aantal bedrijfspanden >100m² is beperkt en de eis is ook afhankelijk van de bestemming van de ruimte. We werken ons duurzaamheidsbeleid verder uit en ronden dit af in 2023. Het ontwikkelen van een keuzepakket met energiebesparende maatregelen samen met huurders is daar onderdeel van. Onze doelstelling om te gaan voor de meeste CO2-besparing per geïnvesteerde euro blijft onveranderd. In onze roadmap naar CO2 neutraal is de volgende stap participeren in de transitievisie warmte.



1.7.2 Transitievisie Warmte

In de Transitievisie Warmte staat het plan van de gemeente hoe en wanneer de stad voor 2050 aardgasvrij wordt. Dit heeft een grote impact op onze woningen. De Transitievisie Warmte deel II is nu gepubliceerd. Daarin heeft de gemeente 24 buurten heeft aangewezen die voor 2034 aardgasvrij moeten zijn. Het zijn allemaal buurten met een hoog percentage corporatiewoningen. Voor deze buurten geldt een warmtenet als voorlopige voorkeursoplossing. Als corporaties kijken we in welke mate de planning en uitvoer tot 2034 realistisch is en kijken wij ook hoe deze ontwikkeling past in onze meerjareninvesteringsbegroting (MJIB) en in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Wij hebben bij de gemeente aangegeven dat we in zeker vier buurten zorgen hebben over de aanpak. We blijven hierover in gesprek met de gemeente. We hebben met de gemeente en STUW²-collega's uitgangspunten voor invulling van de Transitievisie Warmte uitgewerkt. Hierin staan onder andere betaalbaarheid, eerlijkheid en transparantie centraal.

Met Woonin (voorheen Mitros) en Portaal hebben we in overleg met de gemeente uitgangspunten opgesteld voor de onderhandelingen met Eneco over nieuwe aansluitingen. De Transitievisie Warmte van de gemeente gaat uit van het aansluiten van aanzienlijke aantallen woningen op het bestaande warmtenet. De onderhandelingen vallen in de tijd samen met de onderhandelingen over bestaande collectieve aansluitingen van STUW-corporaties. Met de STUW-corporaties en de gemeente Utrecht lopen de gesprekken naar een effectieve onderhandelingsstrategie met Eneco.

1.7.3 De Standaard

Naast de Transitievisie Warmte gebruiken we ook de landelijke 'nieuwe Standaard voor woningisolatie', ontstaan uit het klimaatakkoord voor onze verduurzamingsstrategie. Deze Standaard zegt iets over het energieverbruik van een woning in kWh/m²/jaar) in relatie tot isolerende maatregelen. Hoe beter een woning is geïsoleerd, hoe minder energie er nodig is voor de verwarming. De netto warmtevraag van huurwoningen wordt op een bepaald maximum gesteld per bouwjaar. Een verhuurder kan de isolatie van de woning per onderdeel aanpakken: dakisolatie, dubbel glas, ventilatie, kierdichtheid et cetera. Ieder bouwdeel krijgt een zogenoemde streefwaarde. Variëren met de streefwaarden is mogelijk, zolang het geheel maar voldoet aan de standaard voor de hele woning. Dit geeft ons richting in de maatregelpakketten om de woningen te verduurzamen. We verwachten dat De Standaard de komende jaren het energielabel vervangt als verduurzamingskompas. Daarom gaan we de Standaard actief monitoren. De input krijgen we al binnen via het afmelden van de energie labels. Zo maken wij de impact voor onze woningvoorraad inzichtelijk en we vertalen dit naar scenario's voor reguliere onderhoudswerkzaamheden of bij groot onderhoud.

1.7.4 De Utrechtse Renovatieversneller

De Utrechtse Renovatieversneller is een samenwerking die enige jaren geleden in gang is gezet tussen corporaties en marktpartijen, met als doel om met een variantenstudie tijdswinst te behalen voor renovatie en de verduurzamingsopgave. De tijdswinst zit vooral in het slim gebruik maken van vastgoedinformatie en kennis te koppelen tussen corporaties en marktpartijen. Voor Bo-Ex is de 'variantenstudie in een dag' een procesoptimalisatie om vanuit ons eigen strategisch kader snel diverse scenario's te kunnen genereren. Inmiddels zijn we gestart met het uitwerken van een renovatiecomplex op basis van de variantenstudie en hebben er enkele sessie plaatsgevonden.

1.7.5 Circulair bouwen

Met de voorbereiding en uitvoering van 2 pilotprojecten doen we ervaring op in circulair bouwen. In de planvorming van Ivoordreef en Reitdiepstraat is circulariteit als doelstelling opgenomen. 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, stortkokerkleppen, stoeptegels en zelfs bomen die voor het plan gekapt moeten worden.

<https://www.ivoordreef.nl/genieten-van-ivoordreef/circulair-bouwen/>.

² STUW: Samenwerkende Utrechtse corporaties

De Reitdiepstraat zit in een andere fase, maar ook hier doen we ervaring op met circulair bouwen. We vertalen de lessen van deze pilots in een visie op circulariteit, die deel uit zal maken van het duurzaamheidsbeleid, dat we in 2023 opstellen.

1.7.6 Ons kantoorafval verminderen

Naast onze woningvoorraad kijken we ook naar onze bedrijfspanden. Onze ambitie is een 100% circulaire bedrijfsvoering. Ook hier spreken we concrete tussenstappen af. In 2022 is uiteindelijk 27% van het afval recyclebaar gebleken in plaats van ons gestelde doel van 75% (2021: resultaat 57%).

1.8 Onze organisatie en onze medewerkers

De wereld is continu in beweging en wij bewegen daarin mee. Hierbij is een klimaat van continu verbeteren van onze interne processen een randvoorwaarde om de huurder, nu en in de toekomst, op een goede wijze te kunnen blijven bedienen. We werken procesgericht, over afdelingsgrenzen heen, voor goede resultaten. Om dit te kunnen bereiken zijn medewerkers nodig die veerkrachtig en wendbaar zijn. Onze drie kernwaarden zijn de leidraad in ons werk, daarbij willen we in alles wat wij doen, kwaliteit leveren. Dit is onze grondhouding. Om onze ambities waar te maken, zullen we ons HR-beleid meer strategisch gaan inzetten, zorgen wij ervoor dat onze 'data op orde' zijn, werken wij bevolgen en zorgen voor een goede interne en externe communicatie.

Onze kernwaarden:
De huurder centraal
Geven en nemen van verantwoordelijkheid
Saamhorigheid

1.8.1 Ontwikkelingen organisatie

In 2022 hebben we een organisatieverandering ingezet. Deze verandering wordt gedreven vanuit de behoefte om de kwaliteit van dienstverlening voor onze huurders te verhogen. Dit vergt een meer procesgerichte organisatie met de daarbij een passende houding en gedrag van medewerkers. Er is een ontwikkelteam van verschillende medewerkers gevormd dat is gestart met de aanpak van een aantal processen die een stevige impact hebben met name op de kwaliteit van de dienstverlening en het intern efficiënter en effectiever werken. In het eerste kwartaal 2023 worden drie processen opgeleverd en geïmplementeerd. Daarna starten we met de aanpak van opnieuw drie processen. Naast de processen vormt ook de sturing op houding en gedrag een belangrijk onderdeel. Daarbij gaat het niet alleen om het naleven van de kernwaarden maar ook om de juiste werkhouding.

Medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO)

Uit het MTO van begin 2022 komt eenzelfde beeld naar voren zoals hierboven is geschetst. De hierin door de medewerkers genoemde verbeterpunten, komen grotendeels overeen (efficiënte werkprocessen, feedback & waardering en verbinding binnen de organisatie). Des te meer reden om de doorontwikkeling van de organisatie met kracht op te pakken. De respons op het MTO bedroeg 79,2% en was daarmee lager dan in 2021 (92,7%).

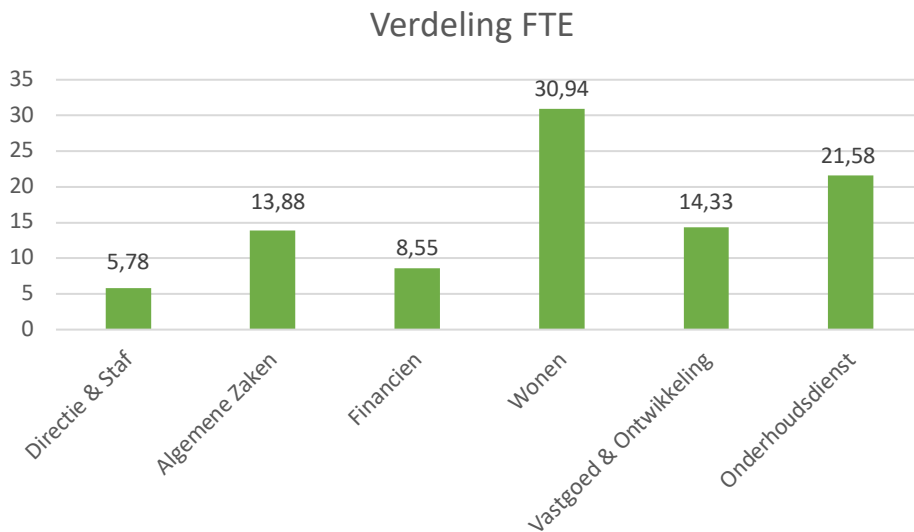
Afscheid bestuurder mevrouw Eleveld en benoeming interim-bestuurder de heer Pluim

Eind van 2022 heeft mevrouw Eleveld aangegeven terug te keren naar het openbaar bestuur als interim-wethouder. De raad heeft daarop de heer Pluim per 1 januari 2023 benoemd als interim-bestuurder. Vanaf de zomer 2022 was hij reeds betrokken als bestuursadviseur. Daarmee kent hij Bo-Ex en kan hij de ingezette koers voortzetten.

1.8.2 Bezetting

Eind 2022 bedroeg het aantal medewerkers in voltijdseenheden 95,06 (2021: 93,4) Dit komt overeen met 99 medewerkers in dienst (2021: 99). Eind 2022 stonden er nog 2 vacatures open.

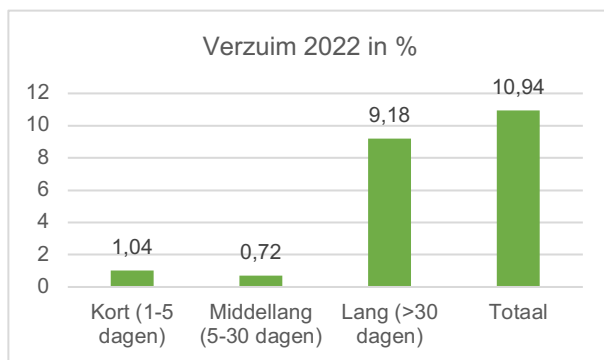
De bezetting over de afdelingen is als volgt:



Het aantal in te vullen vacatures inclusief interne doorschuif was voor het jaar 2022 uitzonderlijk hoog. Dit beeld is vergelijkbaar met andere corporaties, o.a. door krapte op de arbeidsmarkt en een verhoogde arbeidsmobiliteit na COVID. Naast de vele vacatures stond een aantal vacatures ook nog eens lang open, wat onze dienstverlening op sommige onderdelen niet ten goede is gekomen. In totaal zijn er 29 vacatures ingevuld en daarmee ruim 28% van het totale personeelsbestand. Mede daardoor is het inzetten van HR als strategische partner nog niet volledig van de grond gekomen. De doorontwikkeling hiervan zal verder in 2023 plaatsvinden.

We vinden het belangrijk dat mensen hun mogelijkheden benutten en willen kansen bieden. Dat geldt niet alleen voor onze collega's maar we leveren graag een bredere bijdrage. Dat doen we onder andere door het realiseren van leerwerkplekken. Hiermee dragen we bij aan mogelijkheden tot toetreding tot de arbeidsmarkt. In 2022 hebben we vier leer-werkplekken gerealiseerd. We hebben ruimte voor meer plekken (tien), maar het is lastig om kandidaten te vinden. Door de krapte op de arbeidsmarkt is de trend dat ook "commerciële" partijen kandidaten opnemen. Binnen Bo-Ex is een medewerker uit het traject BBL (basisberoep leerweg) aangenomen.

1.8.3 Ziekteverzuim



Het totaal ziekteverzuim over 2022 bedroeg totaal 10,94% en daarmee is het doel voor 2022 van 5,0% niet gehaald. Het totale ziekteverzuim is ten opzichte van 2021 met 3,53 procentpunten gestegen. Dit komt voornamelijk door een flinke toename van langdurig verzuim (van 5,73% in 2021 naar 9,18% in 2022). Ook het korte verzuim is toegenomen en wel van 0,55% in 2021 naar 1,04% in 2022. Daarentegen is het middellang verzuim gedaald (van 1,13% in 2021 naar 0,72% in 2022). Kort en middellang verzuim zijn stabiel 'laag'.

Een verzuimpercentage van totaal 10,94% is zeer hoog. Er is veel waardering voor de collega's die er voor hebben gezorgd dat het reguliere werk doorgang kon vinden. Bo-Ex kent een aantal langdurig verzuimcasussen, die overwegend niet werk gerelateerd zijn. Hier is aandacht voor, zowel vanuit de organisatie alsmede de Arbodienst waar wij nauw mee samenwerken. Gedurende dit gehele 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. Landelijk gezien was het verzuim hoog (o.a. door Covid) en hierin is Bo-Ex geen uitzondering.

1.8.4 Onze bijdrage aan de Sustainable Development Goals

Bij Bo-Ex gaat het om betaalbaar en goed wonen. Om onze huurders, die een thuis vinden in een betaalbare huurwoning in een leefbare en inclusieve wijk in Utrecht. In ons streven om onze maatschappelijke impact steeds te vergroten richten we ons vooral op onderstaande vijf van de zeventien duurzame ontwikkelingsdoelen van de VN (Sustainable Development Goals).



Doel 1 – Geen armoede

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

Doel 5 – Genderneutraliteit

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

Doel 7 – Betaalbare en duurzame energie

Met de verbetering van onze woningen en informeren van onze huurders 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 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.

Doel 13 – Klimaatactie

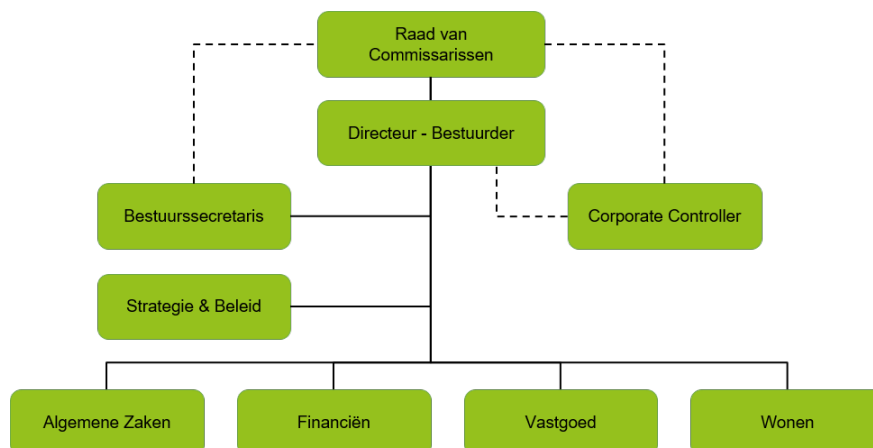
Wij verduurzamen onze woningen en stimuleren bewoners hun CO₂-uitstoot te beperken.

1.8.5 Aedes-Benchmark laat ruimte voor verbetering zien

In de Aedes-benchmark scoorden we op het Huurdersoordeel (B), de Bedrijfslasten (B) en Duurzaamheid (A) beter dan vorig jaar. Een prestatie om trots op te zijn. De onderliggende cijfers laten echter nog stevig ruimte voor verbetering zien. In het huurdersoordeel blijven we bij nieuwe en vertrokken huurders nog echt achter bij het gemiddelde. En de noodzakelijke investeringen in de organisatie zullen voor de korte termijn een verhogend effect hebben op de bedrijfslasten. De kost gaat voor de bate uit.

1.8.6 Werkorganisatie is niet gewijzigd

De organisatiestructuur van Bo-Ex is gedurende 2022 niet gewijzigd en is als volgt:



1.8.7 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.

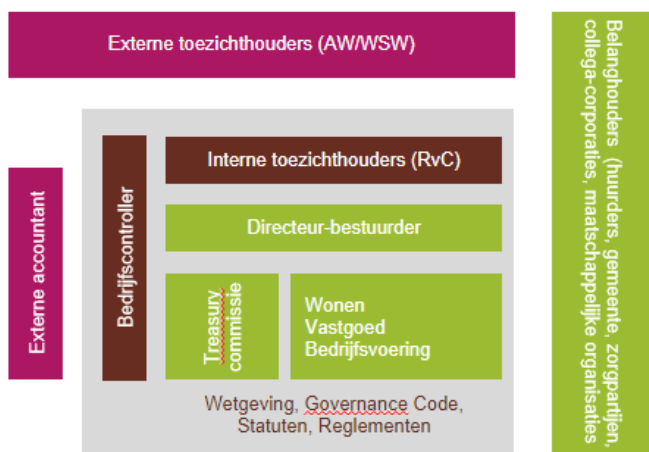
Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V.

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).

1.8.8 Governancestructuur is niet gewijzigd

Onze Governancestructuur is gelijk gebleven aan vorig jaar.



1.8.9 Risicomanagement

We hebben een gemiddeld risicoprofiel

Onze primaire doelstelling is het beschikbaar stellen van betaalbare woningen voor onze doelgroepen in Utrecht. Daartoe hebben we ons vermogen geïnvesteerd in een woningenportefeuille van circa 9.000 woningen verspreid over verschillende wijken in de stad. Dit vermogen houden we in stand met een stevig onderhouds- en renovatieprogramma, nieuwbouw, betaalbaar huurbeleid, sobere bedrijfsvoering en een passende leningenportefeuille. De risico's die we hierbij aangaan, zijn weloverwogen en beperkt.

Uit onze eerste eigen beoordeling van de business risks zoals het WSW die hanteert, hebben we een gemiddeld risicoprofiel. We gaan dit in 2023 uitvoeriger en breder verkennen. We hebben in 2022 geen activiteiten ontplooid die ons risicoprofiel significant hebben verhoogd.

Onze risicobereidheid is neutraal

Onze risicobereidheid is vooral zichtbaar in de thema's 'We bieden de woonoplossing van de toekomst' (Bouw en Huurder), 'We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille' (Bouw) en 'We werken aan een inclusieve stad' (Stad). Het gaat dan vooral om de bereidheid risico's te lopen waarmee we de kans dat we onze doelstellingen op deze thema's behalen vergroten. Bij sloop- en renovatieprojecten is de impact van eventuele risico's op huurders groot. En het gaat om vaak om grote projecten waarmee veel geld is gemoeid. Deze risico's benaderen we behoedzaam en weloverwogen. We zoeken de risico's niet op maar we lopen er ook niet voor weg.

Externe ontwikkelingen en strategische risico's hebben grote impact

Externe ontwikkelingen waarop we weinig tot geen invloed hebben, kunnen grote impact op de realisatie van onze doelstellingen hebben. Dit zijn veelal risico's die voor alle corporaties gelden en waarvan de beheersing vooral bestaat uit anticiperen en accepteren. De belangrijkste zijn:

- Politieke onvoorspelbaarheid
- Stapeling van maatschappelijke (duurzaamheid)opgaven
- Conjuncturele 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 (afschaffing van de) verhuurderheffing en de Landelijke prestatieafspraken. 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.

Hierin betrekken we ook de conjuncturele ontwikkelingen. De dynamiek in rente en inflatie is het afgelopen jaar stevig toegenomen. Beide elementen laten een stijgende lijn zien en hebben daarmee een drukkend effect op de financieringscapaciteit. Het risico is dat rente en inflatie langer aanhouden of 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.

Naast de ontwikkelingen in onze opgaven zien we dat de toenemende hoeveelheid data van invloed is op onze klantbediening en bedrijfsvoering. Ook onze huurders 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. Dat vraagt om constante ontwikkeling van onze mensen, processen, applicaties en technische infrastructuur.

We hebben de belangrijkste risico's in beeld

Vertaald naar de belangrijkste thema's in ons ondernemingsplan (bouw, huurder, stad) kunnen de risico's als volgt kort worden gerecapituleerd.

De realisatie van onze bouwambitie wordt in belangrijke mate beperkt door de beschikbaarheid van locaties en op de lange termijn onze financieringsruimte. Het risico van onvoldoende locaties is lastig te beïnvloeden. Hierin is de samenwerking in STUW-verband een belangrijk instrument. We beperken het risico van onvoldoende financieringsruimten in onze financiële sturing met prioritering en keuzes maken in beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Vooralsnog hebben we voldoende financieringsruimte om te investeren in nieuwbouw en renovatie van bestaande woningen.

We zien in de huurderstevredenheid wisselende beelden (zie ook de scores in de Aedesbenchmark). Vooral nieuwe en vertrokken huurders vragen meer aandacht. De beheersing van het risico van een lagere klanttevredenheid hangt samen met onze organisatieontwikkeling waarin klantgerichtheid en eigenaarschap voor de klantvraag een centrale rol spelen. Daarnaast zien we in de inzet van data een belangrijke mogelijkheid voor verbetering van onze dienstverlening. Dit vraagt nog wel de nodige ontwikkeling in mensen, applicaties en technische infrastructuur.

De inclusieve stad vraagt om een scherpe focus op onze rol en het netwerk waarin we acteren. Bij onvoldoende regie van de gemeente en rolonduidelijkheid van partijen in het sociale domein bestaat het risico dat de leefbaarheid in wijken en buurten onder druk komt te staan. Wij hebben in die zin een stevig aandeel van woningen in aandachtswijken. We beheersen dit risico door als facilitator en aanjager van ontwikkelingen in de wijk op te treden.

Alle externe ontwikkelingen brengen strategische risico's met zich mee en hebben hun invloed gehad op onze eigen beoordeling van de interne processen. Hiermee is geconstateerd dat onze interne processen her en der kwetsbaar zijn en extra aandacht behoeven. Dit, in combinatie met ziekte en vertrek van managementleden, heeft ertoe geleid dat op cruciale posities tijdelijk externe deskundigheid is aangesteld. Doordat veel aandacht naar de interne zaken gaat, is een aantal externe activiteiten op een laag pitje gezet.

We beheersen de tactische en operationele risico's met het 3 lijnen model

In opzet hebben we ons operationele risicomanagement ingericht volgens het drie lijnen model. Hierin is de eerste lijn (directie, management) verantwoordelijk voor de primaire beheersing van de risico's die ze aangaan. De tweede lijn wordt gevormd door de business controllers die de eerste lijn ondersteunen met risk assessments, analyses, interne controles en rapportages. De bedrijfscontroller (derde lijn, belast met de wettelijke control-functie) stelt vast dat het spel tussen de eerste en tweede lijn goed gespeeld wordt en formuleert een oordeel over de effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering. In de praktijk behoeft de rol van de tweede lijn nadere aanscherping, zodat de eerste beter in staat is risico's aan te gaan en te beheersen.

Aan de hand van een periodieke risico-inventarisatie en de jaarstukken bespreken bestuur en Raad van Commissarissen een actualisatie van de strategisch-tactische risicobeoordeling.

Fraude en onregelmatigheden

Wij zijn ons bewust van het inherente frauderisico dat Bo-Ex, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van de dienstverlening. 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 huurders, 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 woonruimtebemiddelingssysteem, voorzien van een goed autorisatieschema. Bo-Ex is, als één van de corporaties in Utrecht, partij in het convenant ter bestrijding van woonfraude waarin onder meer onze verantwoordelijkheid voor de gegevensuitwisseling ter zake is geregeld.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat het management of de directie maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de 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 Financiële continuïteit

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

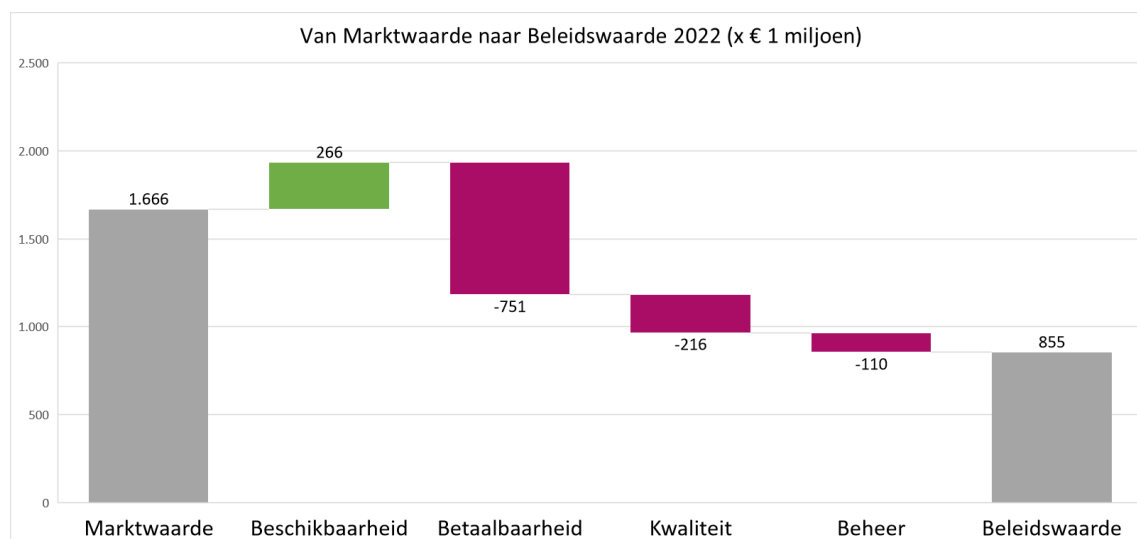
Ons eigen vermogen is in 2022 geslonken met € 190,7 miljoen naar € 1.223,9 miljoen. Deze ontwikkeling komt voor +/- € 200,8 miljoen voort uit de waardedaling van onze woningen. We realiseerden een positief operationeel resultaat van € 11,1 miljoen (na belasting).

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 de tweede helft van 2022 is echter sprake geweest van een correctie op jarenlange waardestijgingen met een stevige dip en per saldo een waardedaling van 9,3% (2021: 2,8%). Per saldo bedraagt de marktwaarde van onze woningenportefeuille € 1.666,0 miljoen (2021: € 1.826,5 miljoen).

De beleidswaarde nam in 2022 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 2022 bedroeg de beleidswaarde € 855,0 miljoen (2021: € 1.017,5 miljoen) of circa € 87.544 per verhuureenheid (2021: € 102.488).

Het verloop van de marktwaarde (€ 1.666 miljoen) naar de beleidswaarde (€ 855 miljoen) valt in vijf stappen uiteen. De eerste stap is een plus van € 266,4 (2021: € 231,1) 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 tevens uit de grootste aanpassing in de tweede stap van € 750,7 (2021: € 780,3) miljoen voor Betaalbaarheid als gevolg van de lage huurprijs. Daarnaast zorgt het door-exploiteren voor een hogere onderhoudslast die in het verloop als aanpassing voor Kwaliteit wordt gewaardeerd op € 216,3 (2021: € 157) miljoen. De extra aandacht die wij aan onze huurders besteden ten opzichte van een marktconforme benadering, leidt tot extra Beheer van € 110,4 (2021: € 102,7) miljoen. Het verloopt van de marktwaarde naar de beleidswaarde ultimo 2022 kan als volgt worden weergegeven.



De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen is toegenomen

Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De

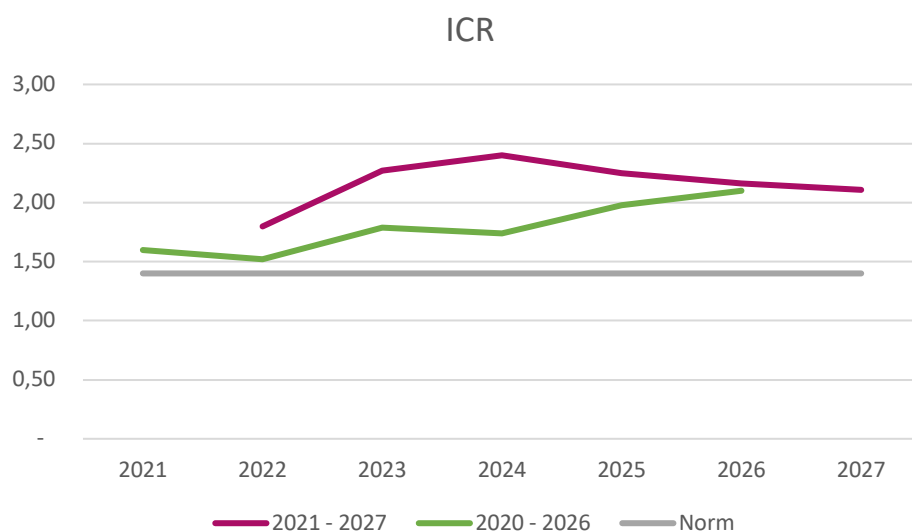
marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde (€ 811 miljoen) kan als maatschappelijke bestemming van ons vermogen worden beschouwd en is min of meer gelijk gebleven aan 2021 (€ 808,9 miljoen).

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. In onderstaande grafiek wordt het verloop van de ICR volgens de jaarplannen 2022 en 2023 weergegeven. Hiermee is goed zichtbaar wat het effect is van de vervallen verhuurderheffing (extra ruimte) en de daarop volgende huurverlaging (waarmee de extra ruimte deels wordt opgesoupeerd).



We benutten onze financieringsruimte

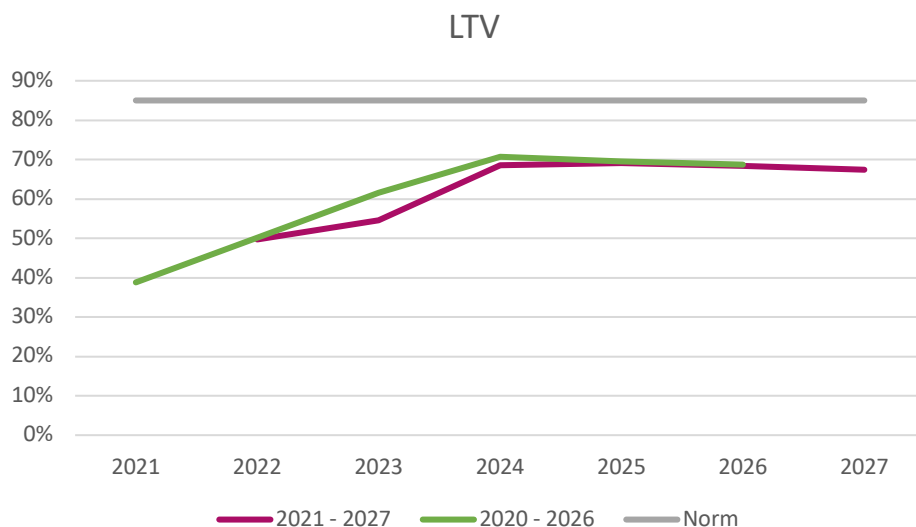
Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan to value (LtV) van belang. In 2022 hebben we € 33,9 (2021: € 29,6) miljoen geïnvesteerd in onze vastgoedportefeuille. Deze investeringen hebben we voor 66,1% (2021: 37,5%) met vreemd vermogen en voor 5% (2021: 35,2%) met verkopen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is daardoor toegenomen met € 25 miljoen tot € 424,1 miljoen. In combinatie met de afname van de beleidswaarde stijgt onze LtV hiermee van 38,8% naar 49,7%.

De komende periode van 2023 tot en met 2027 rekenen we voor Bo-Ex met een investeringsvolume van € 353,7 miljoen (€ 160 miljoen voor verbetering van de bestaande woningen en € 191 miljoen voor nieuwbouw) waarvan ruim 90% de eerstkomende drie jaar. Met de nieuwbouwplannen zijn vijftien projecten verspreid over de stad gemeoid waarmee we ruim 840 woningen realiseren, deels ter vervanging van de ruim 300 woningen die we eerder sloopten.

Naast ons investeringsprogramma voeren we een verkoopstop in en blijven we een gematigd huurbeleid voeren. Door de investeringen en benodigde nieuwe leningen (€ 270 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 (2,45% in 2022 stabiliserend, licht

aflopend naar 2,15% in 2027). Als de rente structureel 2% hoger uitkomt, raakt de ICR in 2026 de kritieke grens en zakt in 2028 onder de 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 (€ 381,7 miljoen) is relatief laag ten opzichte van de nominale waarde (€ 419,6 miljoen) en is stevig afgenomen door de rentestijging in 2022. In 2021 bedroeg de marktwaarde van de leningenportefeuille nog € 468,9 miljoen. De dekkingsratio blijft door de hoge marktwaarde van het vastgoed met 25,5% ruimschoots onder de norm van 70%.

Het directe rendement blijft 'gezond'

Het directe rendement (onze exploitatiekasstroom afgezet tegen de marktwaarde) bedroeg in 2022 1,3% en is daarmee, door de daling van de marktwaarde, iets toegenomen ten opzichte van 2021 (1,1%). 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 toegenomen

Ons operationele resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 12,3 miljoen hoger dan de begroting (€ 10,5 miljoen) en dan vorig jaar (€ 8,3 miljoen). De resultaten van 2022 in vergelijking met begroting en 2021 kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

| <i>In duizenden euro's</i> | Realisatie 2022 | Begroting 2022 | Vershil Realisatie - Begroting | Realisatie 2021 |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Exploitatie | 27.533 | 25.595 | 1.938 | 27.859 |
| Overige activiteiten | 368 | 243 | 125 | 252 |
| Overige organisatiekosten | -2.292 | -2.546 | 254 | -6.733 |
| Leefbaarheid | -1.248 | -927 | -321 | -892 |
| Rente | -12.050 | -11.863 | -187 | -12.205 |
| Operationeel resultaat | 12.311 | 10.502 | 1.809 | 8.281 |
| Netto resultaat verkopen | 138 | 853 | -715 | 210 |
| Waardeveranderingen | -200.832 | -63.030 | -138.802 | 24.691 |
| Resultaat voor belastingen | 188.383 | -51.675 | -136.708 | 33.182 |
| Belastingen en resultaat deelnemingen | -1.294 | -3.500 | 2.206 | -800 |
| Nettoresultaat | -189.677 | -55.175 | -134.502 | 32.382 |

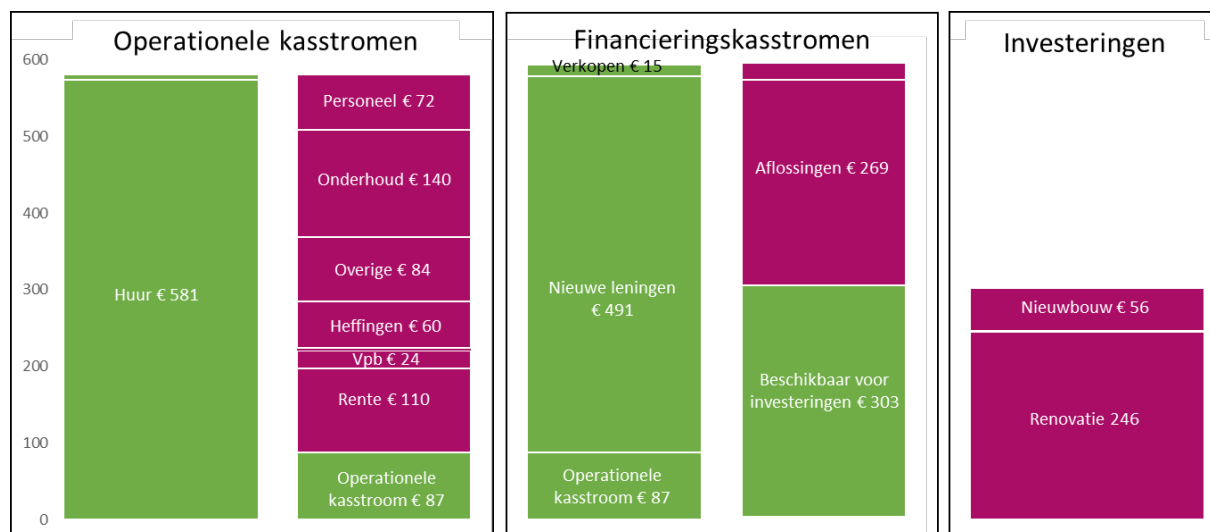
Het verschil met de begroting van € 1,9 miljoen wordt in belangrijke mate bepaald door het positieve resultaat (€ 2,4 miljoen) van de onder de exploitatie verantwoorde categorie directe exploitatiekosten. Belangrijkste reden is de tariefverlaging van de verhuurderheffing van 0,485% naar 0,332%. Dit scheelt circa € 2,6 miljoen. Tegenover deze afname staat een toename van de gemeentelijke belastingen, welke € 0,2 miljoen hoger uitvallen dan begroot. Reden is dat de WOZ-waardes en het ozb-tarief meer zijn gestegen dan begroot.

Verder wordt het verschil van de post exploitatie ten opzichte van de begroting verklaard door € 0,2 miljoen lagere huuropbrengsten, € 0,8 miljoen meer kosten aan verhuur & beheer en € 0,5 miljoen minder onderhoudskosten. De huuropbrengsten zijn lager uitgevallen door minder extra huuropbrengsten uit opgeleverde renovatieprojecten. Woningen zijn later opgeleverd na renovatie dan in de begroting was ingerekend en na verhuring bleken nieuwe huren minder hoog dan verwacht. De lagere onderhoudskosten komen door minder (€ 1,1 miljoen) uitgevoerd planmatig onderhoud in 2022. Daartegenover staan meer uitgaven aan service- en mutatieonderhoud. De post lasten verhuur en beheer is hoger uitgevallen door de inleen van extra personeel. Dit was noodzakelijk vanwege de vele vacatures en tijdelijke vervanging van ziek personeel.

De overige organisatiekosten zijn € 0,3 lager miljoen uitgevallen dan begroot. Reden was de obligoheffing die bijna € 0,5 miljoen lager uitviel dan begroot. Daarnaast waren de toegerekende organisatiekosten (inhuur personeel) en accountantskosten bij elkaar € 0,2 miljoen hoger dan begroot. Ten opzichte van 2021 is het grote verschil de volkshuisvestelijke bijdrage in het kader van de lening ruil met Vestia van meer dan € 4,6 miljoen in 2021.

De post Leefbaarheid is meer dan € 0,3 miljoen hoger dan de begroting 2022 en de realisatie 2021. De begroting 2022 en de realisatie 2021 waren gebaseerd op een andere interpretatie van de leefbaarheidsuitgaven.

1.9.3 Huishoudboekje in beeld



De gemiddelde maandhuur bij Bo-Ex bedroeg in 2022 € 581 (2021: € 550). Dit besteedden we aan rente (€ 110; 2021: € 113), onderhoud (€ 140; 2021: € 96), bedrijfslasten (€ 84; 2021: € 87), heffingen (€ 60; 2021: € 82), personeel (€ 72; 2021: € 63) en vennootschapsbelasting (€ 24; 2021: € 38). Er bleef € 87 (2021: € 71) per verhuureenheid per maand over voor investeringen in de bestaande woningen.

De inkomsten uit verkopen bedragen gemiddeld € 15 (2021: € 91) per verhuureenheid per maand. En dit jaar moest er voor € 269 (2021: € 140) per verhuureenheid per maand worden afgelost. We hebben voor € 246 (2021: € 259) per verhuureenheid per maand geïnvesteerd in renovaties. Daarom hebben we per saldo voor € 491 (2021: € 245) aan nieuwe leningen per verhuureenheid per maand aangetrokken.

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 2022 hebben we € 30,1 miljoen (2021: € 16,0 miljoen) van onze leningenportefeuille afgelost en € 55,0 miljoen (2021: € 27,9 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken. De aflossing bestond voor € 24,0 miljoen uit een regulier contractueel overeengekomen aflossing, € 6,0 miljoen gestort op onze twee roll-over leningen en € 0,1 miljoen agio Vestia.

1.9.5 Financiële verslaggeving is afhankelijk van schattingen

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. Verder rapporteert onze externe accountant zijn bevindingen over de door hem uitgevoerde controles.

1.9.6 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.

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 verlopen en voor de RvC en haar commissies is de gewenste werkwijze vastgelegd.

1.10 Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur

Op grond van artikel 36 lid 2 van de Woningwet is in dit jaarverslag een opgave opgenomen van de ~~naam~~ 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

Mevrouw H. van Duin (1958)

Lid vanaf 22 april 2015, herbenoemd per 15 april 2019

Manager afdeling gebiedsontwikkeling DSO Gemeente Almere

Relevante nevenfuncties:

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 RvC Waarborgfonds voor de Zorgsector, 2022 - heden

Bestuur

Mevrouw Drs. M. Eleveld RA (1977)

Directeur-bestuurder per 1 februari 2017

statutair Bestuur per 1 maart 2017 t/m 14 januari 2023

Relevante nevenfunctie uit hoofde van functie:

Commissaris en aandeelhouder namens Bo-Ex in de WOM Lombok

Aandeelhouder namens Bo-Ex in de BV Woonwagenexploitatie

Aandeelhouder namens Bo-Ex in WoningNet B.V.

Lid van het bestuur van de STUW

Lid Dagelijks Bestuur & Algemeen Bestuur RWU

Lid Algemeen Bestuur SWRU

Overige nevenfuncties:

Lid Raad van Toezicht Dierenbescherming Nederland

Gebeurtenis na balansdatum:

Vanwege het aanvaarden van een andere betrekking door de directeur-bestuurder heeft de RvC per 1 januari een interim directeur-bestuurder aangesteld.

De heer ir. J. Pluim (1961)

Directeur- bestuurder a.i. per 1 januari 2023

Relevante nevenfuncties uit hoofde van de functie:

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 2022

De taak van Commissarissen van woningcorporaties is vastgelegd in de Woningwet. De Raad van Commissarissen (de raad) is onafhankelijk en handelt zonder last en ruggespraak. De raad handelt op basis van de verantwoordelijkheden en bevoegdheden die zijn opgenomen in de statuten van Bo-Ex. De raad heeft zijn werkwijze vastgelegd in het reglement van de Raad van Commissarissen. De raad keurt ook het reglement van het Bestuur goed, waarin de werkwijze van het bestuur is vastgelegd en de verhouding met de raad is uitgewerkt.

2.1 De rol van de raad

De raad heeft een rol als toezichthouder, werkgever en klankbord. Zij houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken, adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd en is klankbord voor het bestuur. Als werkgever is de raad verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of het ontslag) van de bestuurders, beoordeelt hen en stelt hun arbeidsvoorwaarden vast. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en verleent, samen met het bestuur, opdracht voor de visitatie die Bo-Ex elke vier jaar laat uitvoeren.

De raad had in 2022 twee vaste commissies: de remuneratiecommissie (mevrouw Van Duin en Van Hoesel) en de auditcommissie (mevrouw Van Vliet-Eppinga en mevrouw Van Duin). Deze commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. De auditcommissie bereidt de financiële onderwerpen voor en adviseert de raad hierover. Ook adviseert de auditcommissie over vastgoedprojecten. De remuneratiecommissie vertegenwoordigt de raad in haar werkgeversrol en adviseert daarover. Daarnaast is er de werving- en selectiecommissie, een gelegenheidscommissie (mevrouw Van Duin en mevrouw Van Hoesel). Zij ondersteunt en adviseert de raad over de werving, selectie en (her)benoeming van Bestuurders en leden van de raad en bereidt de bijbehorende besluitvorming van de raad voor. De werkwijze van de commissies is vastgelegd in een eigen reglement.

2.2 Hoofdpunten 2022

Organisatieontwikkeling

In het voorjaar van 2022 hebben bestuur en raad aandachtspunten geconstateerd binnen de bedrijfsvoering van de organisatie. De uitkomsten van het Medewerkers-tevredenheidsonderzoek vielen lager uit, de stijging van de huurdertevredenheid bleef achter, er was sprake van een hoger ziekteverzuim en de accountant gaf aan dat in het jaarrekening-traject over 2021 centrale regie ontbrak en de aansturing verbetering behoefde. Verder was er breed binnen de organisatie behoefte aan verbetering van de processen en kwaliteit van de data. Daarop heeft de raad de bestuurder gevraagd te komen met een ontwikkelplan met als gewenst resultaat dat Bo-Ex anticipeert en reageert op de veranderingen in de omgeving, de huurders goed weet te bedienen, er voor zorgt dat talent verbonden blijft met de organisatie, processen op orde zijn en een gewijzigde besturing.

In overleg tussen bestuurder en de raad zijn deze zaken, met hulp van een bestuursadviseur, uitgewerkt in een plan van aanpak. Om het plan te kunnen realiseren is o.a. een cultuurverandering gewenst inclusief andere managementstijl. Deze cultuurwijziging, die wordt aangevlogen via de verbetering van een aantal voor de dienstverlening cruciale processen, wordt door externe deskundigen begeleid. Daarnaast wordt specifiek aandacht besteed aan het zorgvuldig doorlopen van het traject van de jaarrekening 2022 en is er gerichte aandacht voor alles wat met vastgoed te maken heeft. Dat gaat van het proces reparatieverzoeken tot en met de besluitvorming rond nieuwbouw- en renovatieprojecten.

De consequentie van bovenstaande is dat de focus van de organisatie op korte termijn meer gericht is op “binnen”. Dat betekent tijdelijk minder “buiten”. De raad monitort dit veranderingsproces door de voortgang en resultaten op vaste en frequente basis te bespreken met de bestuurder. Er is voortgang in deze processen maar we ervaren ook dat het veranderingsproces een lange adem vraagt. We zien dat de inspanningen van de organisatie leiden tot eerste resultaten. Gedurende 2023 vraagt dit verdere inzet richting het beoogde eindresultaat: tevreden huurders en medewerkers en een goede en efficiënte bedrijfsvoering. De raad zal dit nauwgezet en betrokken volgen.

Werving twee commissarissen op voordracht door de huurdersorganisatie(s)

Binnen twee jaar (2021 en 2022) hebben drie leden van de raad afscheid genomen van Bo-Ex vanwege het bereiken van hun maximale zittingstermijn. Dat was de reden om de samenstelling van de Raad al in 2021 in zijn totaliteit te beschouwen. Dit leidde tot een algemene profielschets en specifieke profielschetsen waarin de diverse aandachtsvelden goed zijn vertegenwoordigd, vanuit het belang van complementariteit binnen het team van de Raad. In 2022 was het afscheid van de commissarissen Meijerman en Veldhuijsen.

In 2022 heeft de werving van huurderscommissarissen op voordracht van de huurders plaatsgevonden. Zowel STOK als Huurdersvereniging Bo-Ex (HV Bo-Ex) zijn gevraagd om een voordracht te doen. STOK heeft hier geen gehoor aan gegeven. HV Bo-Ex heeft, na openbare vacant stelling en uitgebreide selectie, twee kandidaten voorgedragen voor benoeming. Zij hebben zich daar bij extern laten begeleiden. Eind 2022 heeft de raad voor de twee vrijgekomen posities, na een positieve zienswijze van de Autoriteit wonen, twee nieuwe commissarissen benoemd op voordracht van de HV Bo-Ex.

Eén van onze huurders heeft daarop een kort geding aangespannen. Deze huurder stelt dat HV Bo-Ex in toenmalige vorm, niet als huurdersorganisatie kan worden aangemerkt zodat de raad niet tot benoeming van de voorgedragen personen heeft kunnen komen. De voorzieningenrechter heeft daarop het benoemingsbesluit geschorst totdat in de bodemzaak over de rechtsgeldigheid van bindende voordracht is beslist. Wij betwisten de uitspraak en zijn in hoger beroep gegaan. Begin 2023 start de raad een nieuwe procedure voor de werving van twee huurderscommissarissen.

Afscheid bestuurder mevrouw Eleveld en benoeming interim-bestuurder de heer Pluim

Eind van het jaar heeft mevrouw Eleveld aangegeven dat ze de kans heeft gekregen terug te keren naar het openbaar bestuur, in de functie van interim-wethouder in Wageningen. Daarop heeft ze gekozen om deze overstap te maken. De raad bedankt mevrouw Eleveld. Ze heeft de afgelopen 6 jaar Bo-Ex goed op de kaart gezet. Zo is Bo-Ex actief aan de slag om de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen te verbeteren. De eerste energieleverende flat van Europa is opgeleverd, op 1000 woningen zonnepanelen zijn er geplaatst, 360 vooroorlogse woningen in Lombok zijn verduurzaamd en verbeterd. Verder staan veel vastgoedprojecten in de steigers, onder andere op Kanaleneiland en in Overvecht. De raad dankt haar voor haar inzet en bijdrage.

De raad heeft de heer Pluim benoemd als interim-bestuurder van Bo-Ex na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Autoriteit wonen. Vanaf de zomer 2022 was hij reeds werkzaam voor de organisatie als bestuursadviseur. Daarmee kent hij Bo-Ex en kan hij de ingezette koers voortzetten. De heer Pluim heeft een ruime ervaring in de volkshuisvesting. De raad heeft hem leren kennen als iemand die zichtbaar betrokken is bij de huurders en de opgave van Bo-Ex. In 2023 gaat de raad op zoek naar een nieuwe bestuurder.

2.3 Vergaderingen

De voorzitter heeft in overleg met de directeur-bestuurder de agenda voor de reguliere vergaderingen vastgesteld. De raad vergadert in aanwezigheid van het bestuur, waarbij voorafgaand aan de vergadering vooroverleg plaatsvindt zonder bestuur. Van deze vergaderingen worden verslagen gemaakt en de besluiten worden vastgelegd. De raad kwam zevenmaal bijeen voor regulier overleg, eenmaal voor de zelfevaluatie. In de reguliere vergaderingen gingen veel onderwerpen over vastgoed(investeringen), beleid, planning & control en financiering. Er is een aparte strategische sessie geweest over het huurbeleid, ook in relatie tot de verduurzaming en verhuren van parkeerplaatsen. De raad heeft daarnaast de wens verder stil te staan bij het vraagstuk 'wonen en zorg'. De belangrijkste onderwerpen tijdens de vergaderingen waren:

Strategie & Beleid

Onder meer goedkeuring van de bestuursbesluiten: jaarplan 2023 en begroting, treasury jaarplan 2023, bod Bo-Ex op de prestatieafspraken 2023, huurbeleid 2023. De actualisatie van diverse reglementen. Verder werden diverse onderwerpen besproken, zoals begroting 2023: uitgangspunten en scenario's o.b.v. risicoanalyse, kwaliteit van dienstverlening mede n.a.v. onderzoek Woonbond namens HV Bo-Ex onder huurders van Bo-Ex en de organisatieontwikkeling. Er zijn diverse (beleids)thema's besproken zoals de consequenties afschaffing verhuurderheffing, ontwikkelingen Europese aanbestedingsplicht, de wijzigingen woningwet, de impact van de huidige marktsituatie op projecten en scenariokeuzes, versnelling tijdelijke woningbouw / flexwonen.

Vastgoedontwikkelingen

Er zijn diverse renovatie- en nieuwbouwprojecten besproken. Voor verschillende projecten is besloten om het initiatief te verkennen of zijn de voortgangsnotities aan de orde geweest. Voor de volgende projecten heeft de raad zijn goedkeuring verleend aan de bestuursbesluiten voor investeringen: renovatie 116 woningen Hanoidreef Overvecht, investering zeven bedrijfspanden in Lombok en renovatie Cremerstraat.

Planning & Control en financiering

Onder meer: het vaststellen van het jaarverslag en jaarrekening 2021, kennisname accountantsrapportage en controleverklaring en decharge directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2021. De goedkeuring van: de financierings- en leningsstrategie, de jaarlijkse actualisatie van de IRR rendementsrichtlijn 2022 en akkoord op de accountantsselectie verslagjaren 2022 t/m 2025. Verder besprak de raad de tertiaal rapportages en de daarin besproken (fraude)risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie, de rapportages en risk based audits van de bedrijfscontroller, de managementletter van de accountant alsmede het controleplan verslagjaar 2022.

Interne zaken

Diverse interne RvC-zaken zijn vastgesteld of besproken: Het jaarverslag van de RvC en haar commissies, rooster van aftreden, samenstelling commissies, de zelfevaluatie van de raad, de permanente educatie voor commissarissen, de beoordeling van de directeur-bestuurder, het bestuursprestatiecontract, de benoeming van een tijdelijke werving- en selectiecommissie, de benoeming van de interim-bestuurder en benoeming van twee huurderscommissarissen (dit besluit is later geschorst).

2.4 Vergaderingen van commissies

De auditcommissie

De auditcommissie is driemaal bijeen geweest. Vanaf het najaar zijn de vergaderingen van de auditcommissie samengevoegd met de reguliere vergadering van de raad. De auditcommissie besprak met de directeur-bestuurder de jaarstukken 2021, accountantsverslag 2021 en de managementletter van de accountant. Zij voerde overleg met afzonderlijk de accountant en de corporate controller, zonder dat het bestuur hierbij aanwezig was. Zij heeft zich gebogen over de selectie van de accountant. De auditcommissie voerde tevens gesprekken met de projectmanagers, onder andere over de investeringsopgaven. De verslagen van de treasurycommissie vormden onderdeel van de agenda van de auditcommissie. De commissie leverde de raad adviezen inzake diverse investeringsvoorstellen voor renovaties, groot onderhoud en projectontwikkeling, en enkele aanpassingen van het budget voor investeringsprojecten. Andere onderwerpen waren het jaarplan 2023 en bijbehorende begroting, de periodieke tertiaalrapportages en de actualisaties van de financieel gerichte interne regelingen.

De remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is diverse malen bijeen geweest en bereidde ook buiten de vergadering een aantal zaken voor. Daarnaast voerde zij regelmatig overleg met de bestuurder en de bestuursadviseur over de voortgang van de organisatieontwikkeling en het daarvoor opgestelde ontwikkelplan.

De voorzitter van de commissie voerde regelmatig overleg met de bestuurder vanuit de werkgeversrol. De commissie voerde het functioneringsgesprek en beoordelingsgesprek met de bestuurder. Zij spreekt haar waardering uit voor de informatieve, openhartige en inzichtelijke jaarlijkse zelfevaluatie van mevrouw Eleveld. Een aantal opgaven wordt goed ingevuld, zoals het verbeteren en verduurzamen van de voorraad. Er is gesproken over de aandacht die de verdere professionalisering van de interne organisatie behoeft. Daarbij zijn afspraken gemaakt over het vrijmaken van tijd voor de interne organisatie door een aantal externe activiteiten te verminderen. Tot slot adviseerde de commissies de raad over de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en over de bezoldiging van de raadsleden. Zij volgde daarbij het in april 2022 voor de raad en bestuurder vastgestelde beloningsbeleid.

De werving- en selectiecommissie

De commissie verzorgde de procedure voor de benoeming van de heer Pluim als interim-bestuurder van Bo-Ex per januari 2023, nadat mevrouw Eleveld de functie van interim-wethouder in Wageningen heeft geaccepteerd. Daarnaast is zij actief geweest met de werving van twee commissarissen op voordracht door de huurdersorganisatie(s). Voor nadere toelichting zie ook paragraaf 2.2 Hoofdpunten.

Contacten met belanghouders

De raad onderhoudt contacten met de huurdersorganisatie(s). In 2022 was er speciale aandacht voor de werving van de huurderscommissarissen. In het contact met de ondernemingsraad was onder andere het advies over de benoeming van de interim-bestuurder punt van gesprek. De raad heeft waar mogelijk contact gehad met diverse belanghebbenden en ging met hen in gesprek over de verschillende onderwerpen. Intern over de verbetering van de processen, de zorg over het ziekteverzuim en het hoge aantal vacatures. Extern over diverse maatschappelijke thema's en de gevolgen daarvan voor Bo-Ex. Ze nam deel aan de regionale uitwisseling van RvC's.

2.5 Functioneren van de Raad

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 te melden die tegenstrijdig (kunnen) zijn met de belangen van de organisatie. Alle leden van de raad onderschrijven het integriteitsbeleid van Bo-Ex. In 2022 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 is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

Toezichtskader en visie op toezicht

Bij het uitoefenen van zijn taken hanteert de raad een toezichts- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de formele externe kaders zoals Woningwet, de Governancecode, de rapportages van de externe toezichthouders de WNT en de Beroepsregel bezoldiging commissarissen. Daarnaast zijn er interne kaders zoals de statuten, de diverse reglementen en haar eigen visie op toezicht.

Zelfevaluatie 2022

Op 27 januari 2023 had de raad haar zelfevaluatie. De voorbereiding vond plaats aan hand van interviews. Deze zijn zowel schriftelijk gehouden als individueel onder begeleiding van een externe deskundige. De input uit de gesprekken en evaluatie vormde de basis voor een vervolgesprek met de gehele raad. Onderwerp van gesprek was de individuele inbreng, de rol van de voorzitter in het bijzonder en het functioneren van de raad als team. Het verbetertraject en de rol van de raad daarin is uitgebreid besproken. Had de raad tijdig en volledig zicht op alle ontwikkelingen? Heeft zij zich voldoende laten informeren door alle belanghebbenden? Er is stil gestaan bij de invloed van Corona op de bedrijfsprocessen en de zichtbaarheid van eenieder die betrokken is bij de organisatie. Ook is uitvoerig gesproken over het waarderen en beoordelen van de signalen door de verschillende leden van de raad en hoe hier is mee omgegaan. Is er voldoende invulling gegeven aan de adviesrol, rekening houdend met de rol van de toezichthouder? De raad oordeelde dat zij meer had kunnen doorvragen bij de signalen over de interne bedrijfsvoering.

De raad heeft stilgestaan bij de relatie met de huurders en de huurdersvertegenwoordigingen en heeft de wens om de overleggen met de diverse gremia weer fysiek te kunnen vormgeven na de Corona jaren. Tot slot is de samenwerking met de bestuurder besproken, waarbij ook de input van de bestuurder en de leden van het managementteam zijn meegenomen. In het afgelopen jaar heeft het contact met de gemeente niet plaats gevonden. De raad wil dit in 2023 weer vormgeven.

De samenstelling van de Raad, december 2022

| Naam | Datum benoeming | Datum herbenoeming | Datum einde zittingstermijn | Functie |
|---------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|---|
| H. van Duin | 22-04-2015 | 15-04-2019 | 15-04-2023 | Lid Auditcommissie en Voorzitter remuneratiecommissie |
| J. van Vliet – Eppinga | 27-04-2016 | 28-04-2020 | 27-04-2024 | Voorzitter Auditcommissie |
| Ir. B.J.C.J van Hoesel-Snel MBA | 29-11-2021 | | 29-11-2025 | Voorzitter Raad en Lid Remuneratiecommissie |

De samenstelling van de raad is pluriform. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. Daarbij denken en werken de leden niet vanuit individuele portefeuilles. Er wordt een groot belang gehecht aan dat de raad zich als geheel gezamenlijk verantwoordelijk voelt en is, in haar rol als toezichthouder, klankbord en werkgever. De bestuurlijke rol ligt nadrukkelijk bij de directeur bestuurder. Zo wordt de rolbewustheid en rolvastheid van raad en het bestuur geborgd.

Permanente educatie (PE) 2022

| Naam | PE-2022 |
|------------------------------------|---------|
| Hr. E. Meijerman, t/m 23-04-2022 | 0 |
| Hr. C. Veldhuijsen, t/m 21-09-2022 | 3 |
| Mw. H. van Duin | 6 |
| Mw. J. van Vliet – Eppinga | 5 |
| Mw. B. van Hoesel | 8 |

De commissarissen van Bo-Ex zijn lid van VTW. Ieder lid dient per jaar minimaal 5 PE-uren te halen of een equivalent al naar gelang het aantal maanden zittingstermijn in een jaar. Vier leden hebben hieraan voldaan. Het einde van de 2^e termijn van de heer Meijerman was begin 2022. Hij heeft in deze maanden geen PE punten behaald. Dit is besproken met de VTW.

Honorering voor 2022

Met ingang van 1 januari 2013 geldt de Wet Normering Topinkomens (WNT). Een overzicht van de bezoldiging van de leden van de raad is opgenomen in de Jaarrekening. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens, conform het raadsbesluit van 19 april 2022.

Governancecode Woningcorporaties

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. Daar is in 2022 geen gebruik van gemaakt.

Informatievoorziening

In het reglement van de raad staat hoe de informatievoorziening aan de raad is geregeld. De raad baseert zijn oordeel onder andere op informatie van het bestuur, de accountant, Aw, WSW, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de gemeenten en de pers. Daarnaast vormen de gesprekken die de raad heeft met huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en het management een belangrijke basis om te oordelen over het beleid. De raad ziet erop toe dat hij voldoende informatie krijgt over alle relevante beleidsaspecten (financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch) en over dienstverlening aan huurders.

2.6 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 2022 en de controle verklaring daarbij. Naar het oordeel van de raad geven de jaarstukken een goed beeld van de prestaties van Bo-Ex in 2022. De jaarstukken zijn in de vergadering van 12 juni door de raad vastgesteld.

Utrecht, 12 juni 2023

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

Mw. A.J. van Vliet - Eppinga, vice voorzitter

Dhr. B.L.M.T. van Moerkerk, lid

3. Jaarrekening

3.1 Balans

| <i>In duizenden euro's na resultaatbestemming</i> | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| ACTIVA | | |
| 1. Vaste Activa | | |
| <i>I Vastgoedbeleggingen</i> | | |
| 1. Daeb vastgoed in exploitatie | 1.579.538 | 1.728.565 |
| 2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie | 86.487 | 97.885 |
| 3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | 0 | 0 |
| | 1.666.025 | 1.826.450 |
| <i>II Materiële vaste activa</i> | | |
| 4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie | 2.238 | 3.122 |
| <i>III Financiële vaste activa</i> | | |
| 5. Deelnemingen | 110 | 110 |
| 6. Latente belastingvordering(en) | 4.062 | 4.601 |
| | 4.172 | 4.711 |
| <i>Som van vaste activa</i> | <u>1.672.435</u> | <u>1.834.283</u> |
| 2. Vlottende activa | | |
| <i>I Voorraden</i> | | |
| 7. Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 481 |
| 8. Overige voorraden | 25 | 50 |
| | 25 | 531 |
| <i>II Vorderingen</i> | | |
| 9. Huurdebiteuren | 422 | 502 |
| 10. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 3.200 | 1.315 |
| 11. Overige vorderingen | 1.098 | 1.086 |
| 12. Overlopende activa | 594 | 1.305 |
| | 5.314 | 4.208 |
| <i>III Liquide middelen</i> | | |
| 13. Liquide middelen | 4.396 | 1.895 |
| <i>Som van vlottende activa</i> | <u>9.735</u> | <u>6.634</u> |
| Totaal activa | <u>1.682.170</u> | <u>1.840.917</u> |

| | 2022 | | 2021 | |
|--|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
| PASSIVA | | | | |
| 3. Eigen vermogen | | | | |
| 14. Herwaarderingsreserve | 1.045.157 | | 1.218.298 | |
| 15. Overige reserves | <u>178.765</u> | | <u>195.301</u> | |
| | | 1.223.922 | | 1.413.599 |
| 4. Voorzieningen | | | | |
| 17. Voorziening onrendabele investeringen | 17.763 | | 11.699 | |
| 19. Overige voorzieningen | <u>363</u> | | <u>376</u> | |
| | | 18.126 | | 12.075 |
| 5. Langlopende schulden | | | | |
| 20. Schulden/leningen kredietinstellingen | 403.009 | | 375.114 | |
| 21. Overige schulden | <u>103</u> | | <u>79</u> | |
| | | 403.112 | | 375.193 |
| 6. Kortlopende schulden | | | | |
| 22. Schulden aan leveranciers | 4.453 | | 5.328 | |
| 23. Schulden ter zake van pensioenen | 0 | | 84 | |
| 24. Schulden aan kredietinstellingen | 21.105 | | 24.104 | |
| 25. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2.196 | | 2.002 | |
| 26. Overlopende passiva | <u>9.256</u> | | <u>8.532</u> | |
| | | 37.010 | | 40.050 |
| Totaal passiva | | <u><u>1.682.170</u></u> | | <u><u>1.840.917</u></u> |

3.2 Winst-en-verliesrekening

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|------------------------|----------------------|
| 27. Huuropbrengsten | 63.697 | 62.347 |
| 28. Opbrengsten servicecontracten | 4.061 | 4.220 |
| 29. Lasten servicecontracten | -4.780 | -4.620 |
| 30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -5.714 | -5.281 |
| 32. Lasten onderhoudsactiviteiten | -18.485 | -15.237 |
| 33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | <u>-11.247</u> | <u>-13.570</u> |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 27.532 | 27.859 |
| 34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 901 | 1.865 |
| 35. Toegerekende organisatiekosten | -3 | -51 |
| 36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | <u>-761</u> | <u>-1.604</u> |
| Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 137 | 210 |
| 37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -30.184 | -19.235 |
| 38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -170.647 | 43.739 |
| 39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | <u>0</u> | <u>187</u> |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -200.831 | 24.691 |
| 40. Opbrengst overige activiteiten | 873 | 720 |
| 41. Kosten overige activiteiten | <u>-506</u> | <u>-468</u> |
| Netto resultaat overige activiteiten | 367 | 252 |
| 42. Overige organisatiekosten | -2.290 | -6.733 |
| 43. Leefbaarheid | -1.248 | -892 |
| 44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 512 | 481 |
| 45. Rentelasten en soortgelijke kosten | <u>-12.562</u> | <u>-12.686</u> |
| Saldo financiële baten en lasten | -12.050 | -12.205 |
| Resultaat voor belastingen | <u>-188.383</u> | <u>33.182</u> |
| 46. Belastingen | -1.294 | -800 |
| Nettoresultaat | <u><u>-189.677</u></u> | <u><u>32.382</u></u> |

3.3 Kasstroomoverzicht

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| 1. (A) Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten | | |
| 1.1 Huren | 64.348 | 62.077 |
| 1.2 Vergoedingen | 4.049 | 4.220 |
| 1.3 Overige bedrijfsontvangsten | 813 | 612 |
| 1.4 Renteontvangsten | 112 | 28 |
| Saldo ingaande kasstromen | 69.322 | 66.937 |
| Uitgaven | | |
| 1.5 Personeelsuitgaven | -8.060 | -7.216 |
| 1.6 Onderhoudsuitgaven | -15.732 | -10.815 |
| 1.7 Overige bedrijfsuitgaven | -13.653 | -14.089 |
| 1.8 Rente-uitgaven | -12.390 | -12.938 |
| 1.9 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -255 | -299 |
| 1.9 b. Verhuurderheffing | -6.362 | -9.021 |
| 1.10 Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -436 | -116 |
| 1.11 Vennootschapsbelasting | -2.640 | -4.363 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -59.528 | -58.857 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 9.794 | 8.080 |
| 2. (B) (Des)investeringsactiviteiten | | |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| 2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 959 | 10.958 |
| 2.2 (Des)Investeringsontvangsten overig | 789 | 0 |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA | 1.748 | 10.958 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| 2.3 Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | -1.655 | 421 |
| 2.4 Aankoop | 0 | 0 |
| 2.5 Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -27.507 | -29.510 |
| 2.6 Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | -4.664 | -274 |
| 2.7 Investerings overig | -79 | -263 |
| 2.8 Externe kosten bij verkoop | -56 | -533 |
| Tussentelling MVA uitgaande kasstroom | -33.961 | -30.159 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -32.213 | -19.201 |
| FVA | | |
| 2.9 Ontvangsten overig | 0 | 0 |
| 2.10 Uitgaven overig | 0 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 0 | 0 |
| Kasstroom uit (des)investeringen | -32.213 | -19.201 |
| 3. (C) Financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand | | |
| 3.1 Nieuwe te borgen leningen | 55.000 | 27.984 |
| 3.2 Ontvangen waarborgsommen | 24 | 8 |
| | 55.024 | 27.992 |
| Uitgaand | | |
| 3.3 Aflossing door WSW geborgde leningen | -30.104 | -16.000 |
| 3.4 Terugbetaalde waarborgsommen | 0 | 0 |
| | -30.104 | -16.000 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 24.920 | 11.992 |
| Mutatie liquide middelen | 2.501 | 871 |
| 4.1 Liquide middelen per 1 januari | 1.895 | 1.024 |
| 4.2 Liquide middelen per 31 december | 4.396 | 1.895 |
| Mutatie liquide middelen | 2.501 | 871 |

3.4 Grondslagen van waardering

Algemeen

Bo-Ex (hierna Bo-Ex), gevestigd te Utrecht, kantoor houdend 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 2022 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 12 juni 2023.

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

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

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.

Schattingswijziging – consequentie validatie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 ('Handboek') op marktwaarde 2022

In de jaarrekening 2021 is toegelicht dat bij toepassing van de basisversie van het Handboek 2021 voor de bepaling van de marktwaarde van het vastgoedbezit marktontwikkelingen in de periode na vaststelling van het handboek (26 oktober 2021) tot en met de peildatum 31 december 2021 kunnen afwijken van de parameters als opgenomen in het handboek. Voorbeelden zijn: de stijgingen van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), markthuur en disconteringsvoet.

Uit de validatie van het Handboek 2021 (d.d. 21 september 2022) is conform verwachting gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaarde-waardering ultimo 2021. De effecten van de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 zijn met de actualisatie van het Handboek tot uitdrukking gekomen in de geactualiseerde parameters 2022. Derhalve is een deel van de waardeontwikkeling 2022 toe te schrijven aan een inhaaleffect van marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille over 2022 en de marktwaarde ultimo 2022.

Op grond van additionele analyses, anticiperend op marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021 en de mogelijke consequenties voor de marktwaarde 2021, is bij het opstellen van de jaarrekening 2021 reeds vastgesteld dat de door Boex gehanteerde parameters weliswaar afwijken van de externe marktontwikkeling. Echter, deze afwijkingen zijn binnen de acceptabele bandbreedte gebleven. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers 2021 hierop niet aangepast.

Lijst van kapitaalbelangen

Niet geconsolideerde maatschappijen, gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs:

- Woningnet N.V. te Utrecht: 1,43%-deelneming (2021:1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht: 18,00%-deelneming (2021:18,00%)
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. te Utrecht: 2,00%-deelneming (2021:2,00%)

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 marktconventies 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 waarderingen. 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 waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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 bouwdeelen 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 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake daeb en niet-daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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

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

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

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

Beleidswaarde

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 meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de 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, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2019. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 50 jaar.
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.

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 beleidsuitsgangspunten.

Wij hanteren de volgende uitgangspunten in de beleidswaarde:

| | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------|
| Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur | 79,09% | 80,67% |
| Norm onderhoud | € 2.367 | € 1.869 |
| Norm beheer | € 1.261 | € 1.089 |

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. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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 kostprijs of lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

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 1,5% (2021: 1,5%) die zowel de actuele markttrente 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 waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en 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 tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de markttrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

Bo-Ex beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruikperiode 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 kostenverdeelstaat 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 geprognoseerde 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, wijkbeheerder, 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 | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| 1. Daeb vastgoed in exploitatie | 1.579.538 | 1.728.565 |
| 2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie | 86.487 | 97.885 |
| 3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | 0 | 0 |
| Totaal | 1.666.025 | 1.826.450 |

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

| | 1. Daeb vastgoed in exploitatie | 2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie | 3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | Totaal |
|--|---------------------------------|--------------------------------------|--|-----------|
| 2022 (In duizenden euro's) | | | | |
| Stand per 1 januari 2022 | | | | |
| Aanschaffingswaarde | 580.422 | 33.139 | 0 | 613.561 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 1.148.143 | 64.746 | 0 | 1.212.889 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Boekwaarde 1 januari 2022 | 1.728.565 | 97.885 | 0 | 1.826.450 |
| Mutaties in het boekjaar | | | | |
| - Investerings | 12.672 | 347 | 0 | 13.019 |
| - Desinvesterings | -2.797 | 0 | 0 | -2.797 |
| - Herclassificatie | -354 | 354 | 0 | 0 |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | -158.548 | -12.099 | 0 | -170.647 |
| 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 | 592.864 | 33.217 | 0 | 626.081 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 986.674 | 53.270 | 0 | 1.039.944 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Boekwaarde 31 december 2022 | 1.579.538 | 86.487 | 0 | 1.666.025 |
| 2021 (In duizenden euro's) | | | | |
| Stand per 1 januari 2021 | | | | |
| Aanschaffingswaarde | 558.933 | 32.174 | 0 | 591.107 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 1.110.531 | 63.415 | 0 | 1.173.946 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | 0 | 0 | 0 | - |
| Boekwaarde 1 januari 2021 | 1.669.464 | 95.589 | 0 | 1.765.053 |
| Mutaties in het boekjaar | | | | |
| - Investerings | 18.842 | 167 | 0 | 19.009 |
| - Desinvesterings | -602 | -1.002 | 0 | -1.604 |
| - Herclassificatie | -205 | 458 | 0 | 253 |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 41.066 | 2.673 | 0 | 43.739 |
| Totaal van de mutaties | 59.101 | 2.296 | 0 | 61.397 |
| Boekwaarde 31 december 2021 | 1.728.565 | 97.885 | 0 | 1.826.450 |
| Stand per 31 december 2021 | | | | |
| Aanschaffingswaarde | 580.422 | 33.139 | 0 | 613.561 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 1.148.143 | 64.746 | 0 | 1.212.889 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Boekwaarde 31 december 2021 | 1.728.565 | 97.885 | 0 | 1.826.450 |

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen vastgoed in exploitatie en vastgoed bestemd voor verkoop.

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

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

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 | Waardering-variant |
|---|------------------|------------------|--------------------|
| Eengezinswoningen | 242.841 | 292.764 | basis |
| Meergezinswoningen | 1.268.845 | 1.379.070 | basis |
| Meergezinswoningen | 4.592 | 4.614 | full |
| Studenteneenheden | 63.941 | 59.572 | full |
| Studenteneenheden | 0 | 1.387 | basis |
| Bedrijfsmatig onroerend goed (benadering) | 552 | 546 | benadering |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 12.610 | 13.189 | full |
| Maatschappelijk onroerend goed | 6.345 | 6.567 | full |
| Zorgvastgoed (intramuraal) | 32.428 | 33.962 | full |
| Zorgvastgoed (extramuraal) | 25.460 | 26.341 | full |
| Parkeergelegenheden (garagebox) | 3.968 | 3.884 | basis |
| Parkeergelegenheden * | 4.443 | 4.552 | full |
| | 1.666.025 | 1.826.450 | |

* 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 woongelegenheden 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 2021 eveneens toegelicht:

| 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 - doorexplotatiescenario : | | | | | |
| - 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 |
| - Extramuraal zorgeneenheid | 1.140 - 2.253 | 1.140 - 2.253 | 1.140 - 2.253 | 1.140 - 2.253 | 1.140 - 2.253 |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpondscenario: | | | | | |
| - Eengezinswoning | 834 - 1.184 | 834 - 1.184 | 834 - 1.184 | 834 - 1.184 | 834 - 1.184 |

| Parameters woonegelegenheden 2022 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 e.v. |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| - 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 - Zorgeenheid (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% |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 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% |
| Overdrachtkosten | 9,00% | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% |

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid van een verhuureenheid.

| Parameters woonegelegenheden 2021 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Prijsinflatie | 1,90% | 1,80% | 1,90% | 1,90% | 1,90% |
| Loonstijging | 2,00% | 2,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% |
| Bouwkostenstijging | 4,20% | 3,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% |
| Leegwaardestijging gemeente Utrecht | 14,00% | 8,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Leegwaardestijging provincie Utrecht | 13,10% | 7,60% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - doorexploiteerscenario : | | | | | |
| - Eengezinswoning | 1.278 - 1.806 | 1.278 - 1.806 | 1.278 - 1.806 | 1.278 - 1.806 | 1.278 - 1.806 |
| - Meergezinswoning | 1.104 - 1.918 | 1.104 - 1.918 | 1.104 - 1.918 | 1.104 - 1.918 | 1.104 - 1.918 |
| - Zelfstandige studenteneenheid | 1.156 - 1.948 | 1.156 - 1.948 | 1.156 - 1.948 | 1.156 - 1.948 | 1.156 - 1.948 |
| - Onzelfstandige studenteneenheid | 358 - 1.470 | 358 - 1.470 | 358 - 1.470 | 358 - 1.470 | 358 - 1.470 |
| - Extramuraal zorgeenheid | 1.052 - 1.976 | 1.052 - 1.976 | 1.052 - 1.976 | 1.052 - 1.976 | 1.052 - 1.976 |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpondscenario: | | | | | |
| - Eengezinswoning | 826 - 1.010 | 826 - 1.010 | 826 - 1.010 | 826 - 1.010 | 826 - 1.010 |
| - Meergezinswoning | 661 - 1.182 | 661 - 1.182 | 661 - 1.182 | 661 - 1.182 | 661 - 1.182 |
| Beheerkosten per vhe - EGW | 467 | 467 | 467 | 467 | 467 |
| Beheerkosten per vhe - MGW | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 |
| Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid | 432 | 432 | 432 | 432 | 432 |
| Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extramuraal) | 423 | 423 | 423 | 423 | 423 |
| Gemeentelijke OZB Utrecht (% van de WOZ) | 0,072% | 0,072% | 0,072% | 0,072% | 0,072% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | 0,526% | 0,332% | 0,306% | 0,307% | 0,306% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden | | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 0,50% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Huurderving (% van de huursom) | | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Mutatiekans bij doorexploiteren | 1,0% - 50,0% | 1,0% - 50,0% | 1,0% - 50,0% | 1,0% - 50,0% | 1,0% - 50,0% |
| Mutatiekans bij uitponden | 4,0% - 30,3% | 4,0% - 30,3% | 4,0% - 30,3% | 4,0% - 30,3% | 4,0% - 30,3% |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) | | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% |
| Disconteringsvoet: | | 4,50%-7,00% | 4,50%-7,00% | 4,50%-7,00% | 4,50%-7,00% |
| Overdrachtkosten | | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% |

| Parameters woongelegenheden 2021 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| 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%- | 5,15%- | 5,15%- | 5,15%- | 5,15%- |
| | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% |
| Overdrachtskosten | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% |
| Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) 2021 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO | 6,00 | 6,00 | 6,00 | 6,00 | 6,00 |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO | 10,10 | 10,10 | 10,10 | 10,10 | 10,10 |
| Beheerkosten % van de markthuur | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,24% | 0,24% | 0,24% | 0,24% | 0,24% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% |
| Disconteringsvoet | 4,75%- | 4,75%- | 4,75%- | 4,75%- | 4,75%- |
| | 9,75% | 9,75% | 9,75% | 9,75% | 9,75% |
| Overdrachtskosten | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% |
| 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%- | 5,15%- | 5,15%- | 5,15%- | 5,15%- |
| | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% |
| Overdrachtskosten | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% |
| Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG) 2021 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO | 7,30 | 7,30 | 7,30 | 7,30 | 7,30 |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO | 12,20 | 12,20 | 12,20 | 12,20 | 12,20 |
| Beheerkosten % van de markthuur | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,25% | 0,25% | 0,25% | 0,25% | 0,25% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% |
| Disconteringsvoet | 4,75%- | 4,75%- | 4,75%- | 4,75%- | 4,75%- |
| | 9,75% | 9,75% | 9,75% | 9,75% | 9,75% |
| Overdrachtskosten | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% |
| 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%- | 5,15%- | 5,15%- | 5,15%- | 5,15%- |
| | 5,50% | 5,50% | 5,50% | 5,50% | 5,50% |
| Overdrachtskosten | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% |
| Parameters intramuraal zorgvastgoed 2021 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO | 9,70 | 9,70 | 9,70 | 9,70 | 9,70 |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO | 12,20 | 12,20 | 12,20 | 12,20 | 12,20 |
| Beheerkosten % van de markthuur | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,14% | 0,14% | 0,14% | 0,14% | 0,14% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,33% | 0,33% | 0,33% | 0,33% | 0,33% |

| Parameters intramuraal zorgvastgoed 2021 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Disconteringsvoet | 5,00%- 5,25% | 5,00%- 5,25% | 5,00%- 5,25% | 5,00%- 5,25% | 5,00%- 5,25% |
| Overdrachtskosten | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% |
| 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% |
| Parameters parkeerplaatsen 2021 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
| Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| Instandhoudingsonderhoud – garagebox | 187 | 187 | 187 | 187 | 187 |
| Beheerkosten - parkeerplaats | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| Beheerkosten – garagebox | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Splitsingskosten per VHE | 555 | 555 | 555 | 555 | 555 |
| Verkoopkosten per VHE | 555 | 555 | 555 | 555 | 555 |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,22% | 0,22% | 0,22% | 0,22% | 0,22% |
| Disconteringsvoet | 4,50%- 9,75% | 4,50%- 9,75% | 4,50%- 9,75% | 4,50%- 9,75% | 4,50%- 9,75% |
| Overdrachtskosten | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% |

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 volledige taxatie plaatsgevonden. Voor de studenteneenheden en meergezinswoningen in gedeeld bezit met SSH heeft een update van de taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Bo-Ex en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

| Vrijheidsgraad | Prijsinflatie | Conform handboek |
|-----------------------|-------------------------------------|---|
| 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 toegepast. Daarnaast is er bij wooncomplexen die (nagenoeg) geheel bestaan uit onzelfstandige eenheden voor gekozen alleen het doorexploiteerscenario te hanteren. |
| Markthuur | Modelmatige schatting voor woningen | Wat betreft wooncomplexen is per wooncomplex op basis van een referentiewoning met een gemiddelde oppervlakte de markthuur bepaald voor eenheden welke geliberaliseerd verhuurd mogen worden. De eenheden welke onzelfstandig zijn, of welke zelfstandig zijn met een WWS-puntenaantal lager dan 141, 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. |
| Huurstijging | Prijsinflatie | Wat betreft de markthuurstijging van de wooncomplexen is het Handboek gevolgd. Ten aanzien van de BOG en MOG complexen is ten aanzien van de markthuurstijging een eigen inschatting (afwijking enkel in jaar 1 t.o.v. het Handboek), dan wel (bij een aantal complexen) een afslag van 50% ten opzichte daarvan gehanteerd. |
| Exit Yield | Automatische berekening | De exit yield is aan de huur/leegwaarde van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode gerelateerd. Hiermee is op basis van marktreferenties en een te verwachten veroudering een exit yield ingeschat. Daarnaast is er gerekend met het bruto aanvangsrendement (BAR) op de huurinkomsten in jaar 1 vermeerderd met een verouderingsopslag, waarmee de ingeschatte exit yield is getoetst. |
| Leegwaarde | Op basis van de WOZ-waarde | Per wooncomplex, welke bestaat uit zelfstandige eenheden, zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woning, transactiedatum en afwerking de best bruikbare koopreferenties geselecteerd. De transacties zijn afgepeld en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de te taxeren woningen. Per wooncomplex is op basis van een referentiewoning met een gemiddeld 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. |
| Leegwaardestijging | Conform Handboek | Voor onzelfstandige eenheden is geen leegwaarde bepaald. Conform Vastgoed Taxatiewijzer |

| | | |
|-----------------------------|------------------------------|---|
| Disconteringsvoet | Modelmatig vastgesteld | <p>Voor alle wooncomplexen is door de taxateur een disconteringsvoet bepaald.</p> <p>De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De risicovrije rentevoet. 2. De vastgoedsector specifieke opslag. 3. De opslag voor het object- en marktrisico. <p>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 verkregen 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 en de modelmatige bepaalde disconteringsvoet wordt getoetst in hoeverre het te taxeren complex aansluit op de markt. De disconteringsvoet, en als onderdeel hiervan met name de marktcorrectie, is hierbij belangrijk om aansluiting op de markt te krijgen.</p> <p>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.</p> |
| 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 6% (vanwege de minimum hoeveelheid vhe's binnen een complex), conform de Best Practices 2022. |
| 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. |
| Technische splitsingskosten | Standaard: geen | Conform het Generieke Parameter Overleg 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:

| 2022 Parameter | Gehanteerd in reële waarde | Mogelijke afwijking | Effect op marktwaarde* | |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|---------|
| | | | Bedrag x 1.000.000 | % |
| 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% |
| Woningverkopen (WOZ-waarde) | € 248 504 gem. p/vhe | -/- 10% | -23,2 | -1,39% |

| 2021 Parameter | Gehanteerd in reële waarde | Mogelijke afwijking | Effect op marktwaarde* | |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|--------|
| | | | Bedrag | % |
| Huurstijging ieder jaar | 1,9% - 2,0% | +/- 1% | -50,9 | -2,79% |
| Huurstijging eerste jaar | 1,80% | +/- 1% | -6,5 | -0,36% |
| Mutatiegraad | 6,82% | +/- 1% | -30,4 | -1,67% |
| Exit yield | 4,54% | 1% | -10,5 | -0,57% |
| Disconteringsvoet | 5,62% | 1% | -329,9 | -18,1% |
| Onderhoud | € 1 170 gem. p/vhe | € 100 | -24,4 | -1,33% |
| Woningverkopen (WOZ-waarde) | € 226 000 gem. p/vhe | -/- 10% | -39,9 | -2,19% |

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

Beleidswaarde

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

| In duizenden euro's | 2022 | 2021 |
|--|----------------|------------------|
| Eengezinswoningen | 119.661 | 151.967 |
| Meergezinswoningen | 627.267 | 737.295 |
| Studenteneenheden | 32.156 | 45.407 |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 12.842 | 13.413 |
| Maatschappelijk onroerend goed | 6.706 | 6.936 |
| Zorgvastgoed (intramuraal) | 32.428 | 33.962 |
| Zorgvastgoed (extramuraal) | 15.643 | 20.167 |
| Parkeergelegenheden | 8.371 | 8.389 |
| Totaal | 855.073 | 1.017.536 |
| Marktwaarde in verhuurde staat van daeb-en niet-daeb-vastgoed in exploitatie | 1.666.025 | 1.826.450 |
| Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen) | -810.952 | -808.914 |

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 beleidskassenstromen 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 waarden 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) hieronder weergegeven:

| Stap: | 2022 | | 2021 | |
|--------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-------------------------|
| | € 1.000 | In % van de marktwaarde | € 1.000 | In % van de marktwaarde |
| Marktwaarde in verhuurde staat | 1.666.025 | | 1.826.450 | |
| 1. Beschikbaarheid | 266.497 | 16,00% | 231.091 | 12,65% |
| 2. Betaalbaarheid | -750.709 | -45,06% | -780.321 | -42,72% |
| 3. Kwaliteit | -216.320 | -12,98% | -156.999 | -8,60% |
| 4. Beheer | -110.420 | -6,63% | -102.685 | -5,62% |
| Beleidswaarde | 855.073 | 51,32% | 1.017.536 | 55,71% |

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: € 789 per maand, zijnde 69,5% van de maximaal redelijke huur (2021 € 784 per maand, zijnde 71,5% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 686 per maand, zijnde 81,8% van de maximaal redelijke huur (2021 € 660 per maand, zijnde 83,9% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 354 per maand, zijnde 91,5% van de maximaal redelijke huur (2021 € 345 per maand, zijnde 100% van maximaal redelijke huur), en;
- voor extramurale zorgeenheden € 629 per maand, zijnde 76,0% van de maximaal redelijke huur (2021 € 630 per maand, zijnde 80,5% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eengezinswoningen: € 2.752 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.869);
- voor meergezinswoningen: € 2.314 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.869);
- voor studenteneenheden € 1.462 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.093);
- voor extramurale zorgeenheden € 2.062 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.869).

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

- voor eengezinswoningen: € 1.261 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.089);
- voor meergezinswoningen: € 1.261 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.089);
- voor studenteneenheden € 738 per verhuureenheid per jaar (2021: € 637);
- voor extramurale zorgeenheden € 1.261 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.089).

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

| 2022 | Parameter | Gehanteerd in beleids-waarde | 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% |

| 2021 | Parameter | Gehanteerd in beleids-waarde | Mogelijke afwijking | Effect op beleidswaarde | |
|------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|---------|
| | | | | Bedrag | % |
| | Disconteringsvoet | 5,25% | 0,5% Hoger | -118.491 | -11,64% |
| | Streefhuur | € 677 | € 25 Hoger | 26.740 | 2,63% |
| | Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 2.958 | € 100 Hoger | -33.104 | -3,25% |

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 2.377,4 miljoen (2021: € 2.149,5 miljoen).

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het ons niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Bo-Ex heeft in 2022 het verkoopbeleid herijkt. Op dit moment is het niet noodzakelijk om vanuit financieringsbehoefte te verkopen. De verkoopverwachting voor de komende vijf jaar is daarom ook bijgesteld naar nihil woningen per jaar.

3.7.2 II Materiële vaste activa**4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Deze post betreft 1 bedrijfsgebouw (2021:2), inventaris, bedrijfsauto's en automatisering.

Het verloop van deze post is als volgt:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|
| Aanschaffingswaarde | 9.682 | 9.441 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -6.560 | -6.067 |
| Boekwaarde 1 januari 2021 | 3.122 | 3.374 |
| Mutaties in het boekjaar | | |
| - Investerings | 96 | 241 |
| - Desinvesterings | -1.379 | 0 |
| - Afschrijvingen desinvesterings | 852 | 0 |
| - Afschrijvingen | -453 | -493 |
| Totaal van de mutaties | -884 | -252 |
| Aanschaffingswaarde | 8.399 | 9.682 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -6.161 | -6.560 |
| Boekwaarde 31 december 2022 | 2.238 | 3.122 |

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 de twee kantoorpanden bedraagt € 1,9 miljoen (2021: € 2,4 miljoen). In juni 2022 is één kantoorpand verkocht.

3.7.3 III Financiële vaste activa

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------|-------|
| 5. Deelnemingen | 110 | 110 |
| 6. Latente belastingvordering(en) | 4.062 | 4.601 |
| Totaal | 4.172 | 4.711 |

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 2022 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:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|
| Boekwaarde 1 januari | 4.601 | 3.930 |
| Mutaties | | |
| - Onttrekkingen | 58 | 0 |
| - Vrijval ten gunste van het resultaat | -597 | 671 |
| Totaal mutaties ten gunste (resp. ten laste) van het resultaat | -539 | 671 |
| Boekwaarde 31 december | 4.062 | 4.601 |

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 2022 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2022 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 44,5 miljoen.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet voor 2022 bedraagt 2,28% (2021: 2,37%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvordering is 6,78 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van 0,41 miljoen (2021: 0,99 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 451.171 (2021: 629.943), leidende tot een nominale latentie van 126.224 (2021: 162.525). Het realisatie moment van dit tijdelijk waarderingsverschil ligt in de oneindigheid waardoor deze tenderen naar nihil.

Stand latente belastingvordering tot waardering gebracht

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

| In duizenden euro's | Balans | | Winst-en-verliesrekening | |
|--|--------|-------|--------------------------|------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Latente belastingvordering: | | | | |
| - Vastgoed in exploitatie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Beschikbare voorwaartse verliescompensatie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Afschrijvingscapaciteit | 338 | 302 | -36 | -29 |
| - Waardering geldleningen o/g | 3.570 | 3.548 | -22 | -53 |
| - Waardering volkshuisvestelijke bijdrage leningenruil | 0 | 584 | 584 | -584 |
| - Overige verrekenbare tijdelijke verschillen | 154 | 167 | 13 | -5 |
| Totale latente belastingvordering | 4.062 | 4.601 | 539 | -671 |

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2022:

| <i>In duizenden euro's</i> | Jaarrekening | Fiscaal | Verschil | Act/Pas. | Latentie |
|--|------------------|------------------|-----------------|----------|--------------|
| Vastgoed in exploitatie | 1.666.025 | 1.133.863 | -532.162 | Passief | 0 |
| Vastgoed in ontwikkeling incl. voorziening onrendabele investeringen | -17.763 | 38.069 | 55.832 | Actief | 0 |
| Afschrijving op vastgoed in exploitatie | 0 | 1.447 | 1.447 | Actief | 338 |
| Waarde van geldleningen o/g | 403.009 | 388.123 | -14.886 | Actief | 3.570 |
| Overige tijdelijke verschillen | 2.238 | 2.877 | 639 | Actief | 154 |
| Compensabele renteaftrek (ATAD) | 0 | 44.527 | 44.527 | Actief | 0 |
| Totaal latente belastingvordering | 2.053.509 | 1.608.906 | -444.603 | | 4.062 |

3.7.4 I Voorraden

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|-----------|------------|
| 7. Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 481 |
| 8. Overige voorraden | 25 | 50 |
| Totaal | 25 | 531 |

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

Het verloop van deze post is als volgt:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------------|------------|
| Boekwaarde 1 januari | 481 | 546 |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| - Investerings | 0 | 0 |
| - Desinvesterings | -481 | -546 |
| - Herclassificatie uit daeb en niet-daeb in exploitatie | 0 | 294 |
| - Aanpassing reële waarde | 0 | 187 |
| Totaal mutaties | -481 | -65 |
| Boekwaarde 31 december | 0 | 481 |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering | 0 | 407 |

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop op 31 december 2022 betreft 0 woningen (2021: 1 woning), die actief worden aangeboden op de koopmarkt, dan wel dat de eenheid is verkocht onder voorbehoud en de eigendomsoverdracht via de notaris volgt in het navolgende boekjaar.

Er zijn in het jaarplan geen verkopen opgenomen.

8. Overige voorraden

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

3.7.5 II Vorderingen

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| 9. Huurdebiteuren | 422 | 502 |
| 10. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 3.200 | 1.315 |
| 11. Overige vorderingen | 1.098 | 1.086 |
| 12. Overlopende activa | 594 | 1.305 |
| Totaal | 5.314 | 4.208 |

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 € 656.630 (2021: € 732.000) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 234.274 (2021: € 230.000). Dit resulteert in een balanspost van € 422.000 (2021: € 502.000).

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De post Belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit de te vorderen vennootschapsbelasting van € 3.200.000 (2021:1.315.000). Dit betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

11. Overige vorderingen

De overige vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------|
| Subsidies reeds opgeleverde projecten | 941 | 732 |
| SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof | 0 | 241 |
| Overige debiteuren | 157 | 114 |
| Totaal | 1.098 | 1.086 |

12. Overlopende activa

De overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------|-------|
| Vooruitbetaalde kosten | 590 | 504 |
| Te verrekenen stook- en servicekosten | 0 | 333 |
| Overige overlopende activa | 5 | 468 |
| Totaal | 594 | 1.305 |

3.7.6 III Liquide middelen

13. Liquide middelen

Het saldo op de bank € 4.396.000 (2021: € 1.895.000) staat ter vrije beschikking.

3.7.7 C. Eigen vermogen

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| 14. Herwaarderingsreserve | 1.045.157 | 1.218.298 |
| 15. Overige reserves | 178.765 | 195.301 |
| Totaal | 1.223.922 | 1.413.599 |

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 2021 | 1.119.412 | 66.281 | 414 | 1.186.107 |
| Resultaatverdeling | 31.568 | 1.660 | 187 | 33.415 |
| Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen | -448 | -776 | 0 | -1.224 |
| Herclassificatie | 243 | -49 | -194 | 0 |
| Stand per 31 december 2021 | 1.150.775 | 67.116 | 407 | 1.218.298 |
| Stand per 1 januari 2022 | 1.150.775 | 67.116 | 407 | 1.218.298 |
| Resultaatverdeling | -160.044 | -12.446 | 0 | -172.490 |
| Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen | -244 | 0 | -407 | -651 |
| Herclassificatie | -169 | 169 | 0 | 0 |
| Stand per 31 december 2022 | 990.318 | 54.839 | 0 | 1.045.157 |

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 waarderen 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 € 966 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 markthuurlast 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> | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Stand 1 januari | 195.301 | 195.110 |
| Resultaatverdeling | -17.187 | -1.033 |
| Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen | 651 | 1.224 |
| Stand 31 december | 178.765 | 195.301 |

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € -189.677.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € -17.187.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € -172.490.000 ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

3.7.8 D. Voorzieningen

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| 17. Voorziening onrendabele investeringen | 17.763 | 11.699 |
| 19. Overige voorzieningen | 362 | 376 |
| Totaal | 18.125 | 12.075 |

17. Voorziening onrendabele investeringen

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

| <i>In duizenden euro's</i> | Daeb vastgoed in ontwikkeling | Niet-daeb vastgoed in ontwikkeling | Totaal |
|--|-------------------------------------|--|---------------|
| Stand per 1 januari 2022 | 11.699 | 0 | 11.699 |
| Toevoegingen (overige waardeveranderingen) | 21.899 | 0 | 21.899 |
| Vrijval (overige waardeveranderingen) | 0 | 0 | 0 |
| Onttrekkingen | -15.835 | 0 | -15.835 |
| Stand per 31 december 2022 | 17.763 | 0 | 17.763 |
| looptijd < 1 jaar | 1.166 | | |
| looptijd 1 - < 5 jaar | 16.597 | | |

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> | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------|------------|
| Stand 1 januari | 376 | 353 |
| - Dotatie | 57 | 36 |
| - Onttrekking | -5 | -4 |
| - Vrijval | -65 | -9 |
| Stand 31 december | 363 | 376 |
| looptijd < 1 jaar | 28 | 1 |
| looptijd 1-5 jaar | 31 | 29 |
| looptijd > 5 jaar | 304 | 346 |

3.7.9 E. Langlopende schulden

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| 20. Schulden/leningen kredietinstellingen | 403.009 | 375.114 |
| 21. Overige schulden | 103 | 79 |
| Totaal | 403.112 | 375.193 |

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

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

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

| In duizenden euro's | | | | 2022 |
|---|-------|----------------|---------------|----------------|
| | Rente | > 5 jaar | > 1 jaar | Totaal |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 3,1% | 360.581 | 38.000 | 398.581 |
| Schulden/leningen kredietinstellingen (Agio Vestia) | 4,9% | 4.003 | 425 | 4.428 |
| Overige schulden | 0% | 103 | 0 | 103 |
| | | 364.687 | 38.425 | 403.112 |

20. Schulden/leningen kredietinstellingen

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

| In duizenden euro's | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Stand 1 januari | 375.114 | 366.596 |
| - Nieuwe leningen | 55.000 | 27.985 |
| - Leningruil Vestia | 0 | 4.533 |
| - Aflossingen roll-over | -6.000 | 0 |
| - Naar kortlopende schulden (< 1 jaar) | -21.105 | -24.000 |
| Stand 31 december | 403.009 | 375.114 |

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 419,6 miljoen (2021 € 394,6 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 € 1.666 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 lening-systeem.

Reële waarde

De reële waarde van de langlopende schulden/leningen van kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2022 € 381.704.180 (2021: € 468.891.245).

21. Overige schulden

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

| In duizenden euro's | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------------|-----------|
| Stand 1 januari | 79 | 71 |
| - Ontvangen waarborgsommen | 29 | 12 |
| - Terugbetaalde waarborgsommen | -5 | -4 |
| Stand 31 december | 103 | 79 |

3.7.10 F. Kortlopende schulden

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|
| 22. Schulden aan leveranciers | 4.453 | 5.328 |
| 23. Schulden ter zake van pensioenen | 0 | 84 |
| 24. Schulden aan kredietinstellingen | 21.105 | 24.104 |
| 25. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2.196 | 2.002 |
| 26. Overlopende passiva | 9.256 | 8.532 |
| Totaal | 37.010 | 40.050 |

24. Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de schulden aan kredietinstellingen is als volgt:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|---------|---------|
| Stand 1 januari | 24.104 | 16.000 |
| - Nieuwe leningen | 0 | 0 |
| - Aflossingen | -24.104 | -16.000 |
| - Van langlopende schulden (< 1 jaar) | 21.000 | 24.000 |
| - Vrijval agio (amortisatie Vestia lening) | 105 | 104 |
| Stand 31 december | 21.105 | 24.104 |

25. Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-------|-------|
| Omzetbelasting | 1.925 | 1.739 |
| Premies sociale verzekeringen | 84 | 75 |
| Loonheffing | 188 | 188 |
| Totaal | 2.196 | 2.002 |

26. Overlopende passiva

De overlopende passiva kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------|
| Niet vervallen rente op geldleningen | 6.232 | 6.049 |
| Nog te ontvangen facturen | 1.516 | 1.120 |
| Vooruit ontvangen huren | 558 | 551 |
| Vakantiedagen | 322 | 336 |
| Te verrekenen stook- en servicekosten | 196 | 0 |
| SSH, afrekening exploitatie Max en Uithof | 68 | 0 |
| Overige | 365 | 477 |
| Totaal | 9.256 | 8.532 |

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 maximeren 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 markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Bo-Ex risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (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 2022 zijn er geen leningen met een contractuele renteherzieningsdatum:

| <i>In duizenden euro's</i> | | | |
|----------------------------|---------------------------------------|---|---------------|
| Jaar | Vast rentende leningen | Variabel rentende leningen | Totaal |
| 2022 | 420.114 | 4.000 | 424.114 |
| 2021 | 389.218 | 10.000 | 399.218 |

Bo-Ex heeft 28 vastrentende leningen. De effectieve rentevoet van de leningen van kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,1%.

| 2022 Restant looptijd | Renteklassen (vastrentende leningen) | | | | Totaal |
|--------------------------|--------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | Tot 3% | 3 – 4% | 4 – 5% | 5 – 6% | |
| < 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 |

| 2021 Restant looptijd | Renteklassen (vastrentende leningen) | | | | Totaal |
|--------------------------|--------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | Tot 3% | 3 – 4% | 4 – 5% | 5 – 6% | |
| < 1 jaar | 0 | 24.000 | 104 | 0 | 24.104 |
| 1 – 5 jaar | 28.000 | 10.000 | 21.423 | 0 | 59.423 |
| 6 – 10 jaar | 10.000 | 63.596 | 20.541 | 25.000 | 119.137 |
| 11 – 15 jaar | 8.000 | 95.000 | 556 | 0 | 103.556 |
| 16 – 20 jaar | 47.000 | 0 | 30.571 | 0 | 77.571 |
| > 20 jaar | 0 | 0 | 5.427 | 0 | 5.427 |
| Totaal | 93.000 | 192.596 | 78.622 | 25.000 | 389.218 |

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:

| 2022 Restant looptijd | Renteklassen (variabel rentende leningen) | | | | Totaal |
|--------------------------|---|----------|----------|----------|--------------|
| | Tot 3% | 3 – 4% | 4 – 5% | 5 – 6% | |
| < 1 jaar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 – 5 jaar | 4.000 | 0 | 0 | 0 | 4.000 |
| 6 – 10 jaar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 4.000 | 0 | 0 | 0 | 4.000 |

| 2021 Restant looptijd | Renteklassen (variabel rentende leningen) | | | | Totaal |
|--------------------------|---|----------|----------|----------|---------------|
| | Tot 3% | 3 – 4% | 4 – 5% | 5 – 6% | |
| < 1 jaar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 – 5 jaar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 – 10 jaar | 10.000 | 0 | 0 | 0 | 10.000 |
| Totaal | 10.000 | 0 | 0 | 0 | 10.000 |

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 31-12-2022 € 4 miljoen opgenomen. Wanneer er na 31-12-2022 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 herzien binnen een jaar. De andere financiële instrumenten van Bo-Ex zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

| <i>In duizenden euro's</i> | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Jaar | Jaar aflossingen | Eind aflossingen | Rente conversies |
| 2023 | 105 | 21.000 | 0 |
| 2024 | 105 | 0 | 0 |
| 2025 | 106 | 16.000 | 0 |
| 2026 | 107 | 8.000 | 0 |
| 2027 | 107 | 14.000 | 0 |
| 2028 | 108 | 9.000 | 0 |
| 2029 en verder | 3.896 | 351.581 | 0 |

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 13,4 jaar (2021: 10,4 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 renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - o Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
 - o 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% (2021: 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:

| <i>In duizenden euro's</i> | Boekwaarde | | Reële waarde | |
|--------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Financiële activa | | | | |
| Vlottende activa (vorderingen) | 5.314 | 4.208 | 5.314 | 4.208 |
| Liquide middelen | 4.396 | 1.895 | 4.396 | 1.895 |
| Totaal | 9.709 | 6.103 | 9.709 | 6.103 |
| Financiële passiva | | | | |
| Langlopende schulden | 403.112 | 375.193 | 381.704 | 468.891 |
| Kortlopende schulden | 37.010 | 40.050 | 37.010 | 40.050 |
| Totaal | 440.122 | 415.243 | 418.714 | 508.941 |

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 geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente (6 maands Euribor).
- De totale marktwaarde van de leningen bedraagt € 402.919.454 (2021: € 493.465.432).

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 'gecommiteerd obligo'. Het gecommiteerd 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 2022 bedroeg dit percentage 0,0487% (2021: 0,0624%) resulterend in obligoheffing van € 194.596 (2021: € 243.108) 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 gecommiteerd 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 2022 heeft Bo-Ex een aangepane obligolening van € 10,4 miljoen (2021: 10,1 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 2022 was dit bedrag € 54.314 (2021: € 55.849).

Loopbaanontwikkeling

Op grond van de bepalingen in de CAO-Woondiensten zijn voor de medewerkers rechten opgebouwd voor een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2022 bedragen deze rechten € 288.772 (2021: € 296.636). 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 2022 zijn deze uitgaven € 929 (2021: € 9.880)

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 (2021: € 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 € 2,781 miljoen (2021: € 0 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 2022 voor een bedrag van € 15,931 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan (2021: 16,038 miljoen), waarvan de werkzaamheden in 2023 en 2024 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> | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Woningen en woongebouwen daeb | 59.865 | 58.678 |
| Woningen en woongebouwen niet-daeb | 2.943 | 2.890 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb | 458 | 425 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb | 1.174 | 1.187 |
| | 64.440 | 63.180 |
| Huurderving wegens leegstand | -615 | -686 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | -128 | -147 |
| Totaal | 63.697 | 62.347 |

De gemiddelde huurverhoging woningen en woongebouwen per 1 juli 2022 bedroeg 2,60% (2021:0,60%). Voor de daeb-woningen betrof dit 2,56% (2021: 0,51%) en voor de niet-daeb-woningen 3,30 % (2021: 1,84%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,90% (2021: 0,00%)

28. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten van servicecontracten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 4.066 | 4.223 |
| Derving wegens oninbaarheid | -5 | -3 |
| Totaal | 4.061 | 4.220 |

29. Lasten servicecontracten

De lasten van servicecontracten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Servicecontracten | 4.474 | 4.312 |
| Toegerekende organisatiekosten | 306 | 308 |
| Totaal | 4.780 | 4.620 |

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 € 25.000 (2021: 12.000) betreffende kosten hoogwerker/huismeester kan geen verrekening van servicekosten plaatsvinden met huurders. Daarnaast heeft Bo-Ex € 132.000 (2021: 176.000) 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> | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 653 | 850 |
| Toegerekende organisatiekosten | 5.061 | 4.430 |
| Totaal | 5.714 | 5.281 |

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:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Toe te rekenen organisatiekosten: | | |
| Lonen en salarissen (incl. uitzendkrachten, inleen, etc.) | 8.690 | 7.869 |
| Huisvestingskosten | 207 | 442 |
| Automatiseringskosten | 1.225 | 1.153 |
| Algemene kosten | 926 | 942 |
| Beheer door derden | 566 | 631 |
| Kosten vervoermiddelen | 133 | 156 |
| Bestuurskosten | 7 | 6 |
| Inventariskosten | 87 | 87 |
| Totaal toe te rekenen organisatiekosten | 11.842 | 11.285 |
| Organisatiekosten toegerekend aan: | | |
| Lasten servicecontracten | 306 | 308 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 5.061 | 4.430 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 3.245 | 3.525 |
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 3 | 51 |
| Overige organisatiekosten | 1.567 | 1.474 |
| Leefbaarheid | 820 | 758 |
| Projecten | 840 | 739 |
| Totaal toegerekende organisatiekosten | 11.842 | 11.285 |

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, voornamelijk op basis van het aantal fte (2021: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Toe te rekenen organisatiekosten: | | |
| Lasten servicecontracten | 2,6% | 2,7% |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 42,7% | 39,3% |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 27,4% | 31,2% |
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,0% | 0,5% |
| Overige organisatiekosten | 13,2% | 13,1% |
| Leefbaarheid | 6,9% | 6,7% |
| Projecten | 7,1% | 6,5% |
| Totaal | 100,0% | 100,0% |

Personeelskosten

De personeelskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|-------|-------|
| Salarissen | 5.417 | 5.310 |
| Sociale lasten | 823 | 796 |
| Pensioenen | 690 | 646 |
| Uitzendkrachten, inleen, et cetera | 1.195 | 614 |
| Overige personeelskosten | 566 | 502 |
| Totaal | 8.690 | 7.869 |

Formatie

Bij Bo-Ex waren in 2022 gemiddeld 97 werknemers in dienst (2021: 99). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 91,5 (2021: 93,4). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (fte):

| | 2022 | 2021 |
|---------------------|------|------|
| Servicecontracten | 1,2 | 1,6 |
| Verhuur en Beheer | 37,9 | 38,6 |
| Onderhoud | 27,2 | 29,5 |
| Verkoop | 0,0 | 0,6 |
| Leefbaarheid | 8,4 | 7,4 |
| Projectontwikkeling | 7,2 | 6,3 |
| Overige organisatie | 9,6 | 9,4 |
| Totaal | 91,5 | 93,4 |

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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). 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 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Accountantskosten

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

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------|------|
| Onderzoek van de jaarrekening | 179 | 252 |
| Andere controleopdrachten | 32 | 20 |
| Totaal | 211 | 272 |

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening (door Ernst & Young LLP) is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021: idem) ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 (2021: idem) zijn verricht. De andere controleopdrachten bestaan uit controle DVI (Ernst & Young LLP) en controle subsidies (Stichting Audit Only).

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|
| Planmatig en projectmatig onderhoud | 9.926 | 6.248 |
| Contractonderhoud | 1.515 | 1.440 |
| Serviceonderhoud | 2.474 | 2.917 |
| Mutatie-onderhoud | 1.323 | 1.194 |
| Overig onderhoud | 456 | 354 |
| Onderhoud intern uitgevoerd | -456 | -441 |
| Toegerekende organisatiekosten onderhoud | 3.245 | 3.525 |
| Totaal | 18.485 | 15.237 |

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|----------------------------|--------|--------|
| Verhuurderheffing | 6.369 | 8.998 |
| Belastingen exploitatie | 4.358 | 4.076 |
| Verzekeringen/eigen risico | 352 | 331 |
| Overige directe kosten | 168 | 165 |
| Totaal | 11.247 | 13.570 |

34. Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|------------|--------------|
| Verkoopopbrengst daeb-bezit in exploitatie | 958 | 955 |
| Verkoopopbrengst niet-daeb-bezit in exploitatie | 0 | 1.430 |
| Verkoopopbrengst voorraad vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| | 958 | 2.385 |
| Verkoopkosten daeb-bezit in exploitatie | 56 | 209 |
| Verkoopkosten niet-daeb-bezit in exploitatie | 1 | 311 |
| Verkoopkosten voorraad vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| | 57 | 520 |
| Totaal | 901 | 1.865 |

De verkoopopbrengst betreft 2 verkochte woningen (2021: 5 eenheden). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 647.650 (2021: € 1.223.544).

35. Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

De aan de verkopen toegerekende organisatiekosten bedragen in 2022 € 3.000 (2021: € 51.000).

36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|------------|--------------|
| Boekwaarde daeb-bezit in exploitatie | 761 | 602 |
| Boekwaarde niet-daeb-bezit in exploitatie | 0 | 1.002 |
| Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| Totaal | 761 | 1.604 |

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Dotatie voorziening onrendabele investeringen | 21.017 | 17.517 |
| Vrijval voorziening onrendabele investeringen | 0 | 0 |
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling | 9.055 | 1.628 |
| Overige waardeveranderingen | 112 | 90 |
| Totaal | 30.184 | 19.235 |

De dotatie voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| - Lombok (terugname 2021) | 2.700 | -2.280 |
| - Lombok bedrijfsspenden | 303 | 0 |
| - Hanoidreef | 17.339 | 0 |
| - Alexander de Grotelaan II | 0 | 4.609 |
| - Alexander de Grotelaan III | 0 | 4.610 |
| - Columbulaan II | 0 | 4.834 |
| - Columbuslaan III | 0 | 4.507 |
| - Ivoordreef | 0 | 668 |
| - Voorbereidingskosten verbeterprojecten | 675 | 569 |
| Totaal | 21.017 | 17.517 |

De afwaardering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op voorbereidingskosten. De overige waardeverandering betreft 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:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|---------|--------|
| Waardevermindering daeb vastgoed in exploitatie | 158.548 | |
| Waardevermindering niet-daeb vastgoed in exploitatie | 12.099 | |
| Waardevermeerdering daeb vastgoed in exploitatie | | 41.066 |
| Waardevermeerdering niet-daeb vastgoed in exploitatie | | 2.673 |
| Totaal | 170.647 | 43.739 |

39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

De niet gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed bestemd voor verkoop kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|------|------|
| Waardevermeerdering daeb vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 187 |
| Waardeveranderingen niet-daeb vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| Totaal | 0 | 187 |

40. Opbrengst overige activiteiten

De opbrengst van overige activiteiten kan als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|------|------|
| Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | 248 | 139 |
| Opbrengsten EPV/ESV/Zonnepanelen | 381 | 369 |
| Vergoedingen voor administratieve lasten | 104 | 91 |
| Vergoeding serviceabonnement | 140 | 121 |
| Totaal | 873 | 720 |

41. Kosten overige activiteiten

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
| Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | 285 | 217 |
| Lasten EPV/ESV | 46 | 49 |
| Huurdersonderhoud voor rekening Bo-Ex | 61 | 84 |
| Lasten serviceabonnement | 114 | 118 |
| Totaal | 506 | 468 |

42. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Bijdrageheffing AW | 54 | 56 |
| Volkshuisvestelijke bijdrage | 0 | 4.637 |
| Obligoheffing | 195 | 243 |
| Kosten RVC | 100 | 130 |
| Kosten Treasury | 21 | 22 |
| Jaarverslaglegging | 337 | 164 |
| Personeelsvereniging en OR | 16 | 7 |
| Toegerekende organisatiekosten | 1.567 | 1.474 |
| Totaal | 2.290 | 6.733 |

43. Leefbaarheid

De kosten van leefbaarheid kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|--------------|------------|
| Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk | 104 | 63 |
| Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur | 172 | 6 |
| Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid | 98 | 53 |
| Overige leefbaarheidsbijdragen | 63 | 36 |
| Intern uitgevoerd | -9 | -24 |
| Toegerekende organisatiekosten | 820 | 758 |
| Totaal | 1.248 | 892 |

44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|------------|------------|
| Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie | 400 | 453 |
| Overige vorderingen, leveringen en diensten | 112 | 28 |
| Totaal | 512 | 481 |

45. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten en soortgelijke kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Leningen kredietinstellingen | 12.500 | 12.614 |
| Disagio, afsluitkosten en provisie | 48 | 44 |
| Rente overige schulden | 14 | 28 |
| Totaal | 12.562 | 12.686 |

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:

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------|
| Belastingen over resultaat huidig boekjaar | 1.216 | 1.297 |
| Belastingen over resultaat vorig boekjaar | -461 | 174 |
| Mutatie latente belastingvorderingen | 539 | -671 |
| Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen | 0 | 0 |
| Totaal | 1.294 | 800 |

Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat

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

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|----------|---------|
| Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen | -188.383 | 33.182 |
| Belastingeffect van: | | |
| - Onrendabele investeringen | 30.072 | 19.145 |
| - Afschrijvingen | -261 | -396 |
| - Verkoopresultaat bestaand bezit | -138 | -211 |
| - Fiscale onderhoud in renovatie projecten | -15.847 | -15.241 |
| - Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie | 170.647 | -43.926 |
| - Vrijval disagio langlopende schulden | -1.293 | -1.285 |
| - Fiscale verwerking Vestia lening | -2.319 | 2.319 |
| - Overige tijdelijke verschillen | 21 | 208 |
| - Toepassing fiscale renteaftrekbeperking (ATAD) | 12.380 | 11.491 |
| Belastbaar bedrag | 4.879 | 5.286 |

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -0,69% (2021: 2,4 %).

Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk kan als volgt worden gespecificeerd:

| <i>In duizenden euro's</i> | | | |
|--|-----------------|--------------|--------------|
| 2022 | Bedrag | Vpb | % |
| 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 | -1,2% |

| <i>In duizenden euro's</i> | | | |
|--|---------------|------------|-------------|
| 2021 | Bedrag | Vpb | % |
| Resultaat voor belastingen | 33.182 | | |
| Nominale belastingdruk | | 8.296 | 25,0% |
| Opstaptarief | | -25 | -0,1% |
| Beperkt aftrekbare kosten (forfait) | | 5 | 0,0% |
| Impact tariefswijziging | | -512 | -1,5% |
| Contante (her)waardering latenties | | -6.963 | -21,0% |
| True-up (correctie vpb voorgaande jaren) | | -1 | 0,0% |
| Totale belastinglast | 33.182 | 800 | 2,4% |

3.9 Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Bo-Ex. Het voor Bo-Ex toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 (2021: € 175.000).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

| <i>Bedragen x € 1</i> | | | |
|--|--|-------------------|-----------------------------|
| 2022 | | M. Eleveld | H. Kerlien |
| Functie | | Bestuurder | Plaatsvervangend bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 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 |
| <i>Subtotaal</i> | | 180.997 | 156.356 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | | 181.000 | 181.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | | | |
| Bezoldiging | | 180.997 | 156.356 |

| <i>Bedragen x € 1</i> | | | |
|--|--|-------------------|-----------------------------|
| 2021 | | M. Eleveld | H. Kerlien |
| Functie | | Bestuurder | Plaatsvervangend bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (in fte) | | 1,0 | 1,0 |
| Dienstbetrekking | | ja | ja |
| Bezoldiging | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | | 154.873 | 132.758 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | | 18.260 | 18.171 |
| <i>Subtotaal</i> | | 173.134 | 150.929 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | | 175.000 | 175.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | | | |
| Bezoldiging | | 173.134 | 150.929 |

Toeziethoudende topfunctionarissen

| <i>Bedragen x € 1</i> | | | | | | |
|--|--|---------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| 2022 | | B. Van Hoesel-Snel | H. van Duin | J. van Vliet-Eppinga | C. Veldhuysen | E. Meijerman |
| Functie | | Voorzitter | Lid | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en eind dienstbetrekking in 2022 | | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 | 01/01- 20/09 | 01/01- 22/04 |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Bezoldiging | | 21.720 | 14.480 | 14.480 | 10.581 | 4.455 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | | 27.150 | 18.100 | 18.100 | 12.992 | 5.554 |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bezoldiging | | 21.720 | 14.480 | 14.480 | 10.581 | 4.455 |

| Bedragen x € 1 | | | | | | |
|--|--------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| 2021 | B. Van Hoesel-Snel | H. van Duin | J. van Vliet-Eppinga | C. Veldhuysen | E. Meijerman | J. de Leeuw |
| Functie | Voorzitter | Lid | Lid | Lid | Lid | Voorzitter |
| Aanvang en eind dienstbetrekking in 2021 | 29/11 – 31/12 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 23/10 |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Bezoldiging | 1.412 | 13.550 | 13.550 | 13.550 | 13.550 | 14.115 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 2.373 | 17.500 | 17.500 | 17.500 | 17.500 | 21.288 |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | - | - | - | - | - | - |
| Bezoldiging | 1.412 | 13.550 | 13.550 | 13.550 | 13.550 | 14.115 |

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 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 2022

| <i>In duizenden euro's na resultaatbestemming</i> | 2022 | | 2021 | |
|---|--------------|------------------|--------------|------------------|
| ACTIVA | | | | |
| Vaste Activa | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | | |
| daeb vastgoed in exploitatie | 1.579.538 | | 1.728.565 | |
| Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | <u>0</u> | | <u>0</u> | |
| | | 1.579.538 | | 1.728.565 |
| Materiële vaste activa | | | | |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie | | 2.062 | | 2.907 |
| Financiële vaste activa | | | | |
| Interne lening | 15.260 | | 17.260 | |
| Nettovermogenswaarde niet-daeb | 72.840 | | 83.317 | |
| Deelnemingen | 103 | | 103 | |
| Latente belastingvordering(en) | <u>3.873</u> | | <u>4.388</u> | |
| | | 92.076 | | 105.068 |
| <i>Som van vaste activa</i> | | <u>1.673.676</u> | | <u>1.836.540</u> |
| Vlottende activa | | | | |
| Voorraden | | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | | 481 | |
| Overige voorraden | <u>23</u> | | <u>47</u> | |
| | | | | 528 |
| | | 23 | | |
| Vorderingen | | | | |
| Huurdebiteuren | 390 | | 467 | |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 3.059 | | 1.258 | |
| Overige vorderingen | 1.084 | | 1.072 | |
| Overlopende activa | <u>562</u> | | <u>1.244</u> | |
| | | | | 4.041 |
| | | 5.095 | | |
| Liquide middelen | | | | |
| Liquide middelen | | 2.961 | | 0 |
| <i>Som van vlottende activa</i> | | <u>8.079</u> | | <u>4.569</u> |
| Totaal activa | | <u>1.681.755</u> | | <u>1.841.109</u> |

| | 2022 | 2021 | |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------|
| PASSIVA | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| Herwaarderingsreserve | 1.045.157 | 1.218.298 | |
| Overige reserves | <u>178.765</u> | <u>195.301</u> | 1.413.599 |
| | 1.223.922 | | |
| Voorzieningen | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 17.763 | 11.699 | |
| Overige voorzieningen | <u>341</u> | <u>353</u> | 12.052 |
| | 18.104 | | |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 403.009 | | 375.114 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan leveranciers | 4.429 | 5.206 | |
| Schulden ter zake van pensioenen | 0 | 80 | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 21.105 | 24.104 | |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2.091 | 1.906 | |
| Liquide middelen | 0 | 651 | |
| Overlopende passiva | <u>9.095</u> | <u>8.397</u> | |
| | 36.720 | | 40.344 |
| Totaal passiva | <u><u>1.681.755</u></u> | <u><u>1.841.109</u></u> | |

3.10.2 Winst-en-verliesrekening Daeb tak over 2022

| In duizenden euro's | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 59.703 | 58.411 |
| Opbrengsten servicecontracten | 3.871 | 4.022 |
| Lasten servicecontracten | -4.512 | -4.350 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -5.408 | -5.013 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -17.750 | -14.577 |
| Overige directe operationele lasten expl. bezit | -11.019 | -13.383 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 24.885 | 25.110 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 902 | 746 |
| Toegerekende organisatiekosten | -3 | -49 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -761 | -602 |
| Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 138 | 95 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -30.014 | -19.249 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -158.548 | 41.066 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 0 | 187 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -188.562 | 22.004 |
| Opbrengst overige activiteiten | 862 | 593 |
| Kosten overige activiteiten | -499 | -347 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 363 | 246 |
| Overige organisatiekosten | -2.180 | -6.640 |
| Leefbaarheid | -1.248 | -892 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 1.196 | 1.265 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -12.560 | -12.683 |
| Saldo financiële baten en lasten | -11.364 | -11.418 |
| Resultaat voor belastingen | -177.968 | 28.505 |
| Belastingen | -1.231 | -756 |
| Resultaat niet-daeb | -10.478 | 4.633 |
| Nettoresultaat | -189.677 | 32.382 |

3.10.3 Kasstroomoverzicht Daeb tak 2022

| In duizenden euro's | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten | | |
| Huren | 60.350 | 58.145 |
| Vergoedingen | 3.859 | 4.022 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 802 | 606 |
| Renteontvangsten | 111 | 28 |
| Rente interne lening daeb aan niet-daeb | 690 | 802 |
| Saldo ingaande kasstromen | 65.812 | 63.603 |
| Uitgaven | | |
| Personeelsuitgaven | -7.697 | -6.893 |
| Onderhoudsuitgaven | -15.104 | -10.330 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -12.956 | -13.431 |
| Rente-uitgaven | -12.387 | -12.936 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -243 | -296 |
| Verhuurderheffing | -6.362 | -9.021 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -436 | -116 |
| Vennootschapsbelasting | -2.517 | -4.159 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -57.702 | -57.182 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 8.110 | 6.421 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 1.312 | 10.060 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 754 | 0 |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA | 2.066 | 10.060 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | -1.650 | 421 |
| Aankoop | 0 | -74 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -27.016 | -28.413 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | -4.664 | -274 |
| Investerings overig | -75 | -251 |
| Externe kosten bij verkoop | -55 | -222 |
| Tussentelling MVA uitgaande kasstroom | -33.460 | -28.813 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -31.394 | -18.753 |
| FVA | | |
| Ontvangsten overig | 2.000 | 2.800 |
| Uitgaven overig | 0 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 2.000 | 2.800 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -29.394 | -15.953 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 55.000 | 27.984 |
| Ontvangen waarborgsommen | 0 | 0 |
| | 55.000 | 27.984 |
| Uitgaand | | |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | -30.104 | -16.000 |
| Terugbetaalde waarborgsommen | 0 | 0 |
| | -30.104 | -16.000 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 24.896 | 11.984 |
| Mutatie liquide middelen | 3.612 | 2.452 |
| Liquide middelen per 1 januari | -651 | -3.103 |
| Liquide middelen per 31 december | 2.961 | -651 |
| Mutatie liquide middelen | 3.612 | 2.452 |

3.10.4 Balans Niet-Daeb tak per 31 december 2022

| <i>In duizenden euro's na resultaatbestemming</i> | 2022 | 2021 |
|---|---------------|----------------|
| ACTIVA | | |
| Vaste Activa | | |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| Niet-daeb vastgoed in exploitatie | 86.487 | 97.885 |
| Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | 86.487 | 97.885 |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie | 176 | 215 |
| Financiële vaste activa | | |
| Deelnemingen | 7 | 7 |
| Latente belastingvordering(en) | <u>189</u> | <u>213</u> |
| | 196 | 220 |
| <i>Som van vaste activa</i> | <u>86.859</u> | <u>98.320</u> |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| Overige voorraden | <u>2</u> | <u>3</u> |
| | 2 | 3 |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 32 | 35 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 141 | 57 |
| Overige vorderingen | 14 | 14 |
| Overlopende activa | <u>32</u> | <u>61</u> |
| | 219 | 167 |
| Liquide middelen | | |
| Liquide middelen | 1.435 | 2.546 |
| <i>Som van vlottende activa</i> | <u>1.656</u> | <u>2.716</u> |
| Totaal activa | <u>88.515</u> | <u>101.036</u> |

| | 2022 | | 2021 | |
|--|---------------|----------------------|---------------|-----------------------|
| PASSIVA | | | | |
| Eigen vermogen | | | | |
| Herwaarderingsreserve | 54.839 | | 67.116 | |
| Overige reserves | <u>18.001</u> | | <u>16.201</u> | |
| | | 72.840 | | 83.317 |
| Voorzieningen | | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 0 | | 0 | |
| Overige voorzieningen | <u>22</u> | | <u>23</u> | |
| | | 22 | | 23 |
| Langlopende schulden | | | | |
| Overige schulden | 103 | | 79 | |
| Interne lening | <u>15.260</u> | | <u>17.260</u> | |
| | | 15.363 | | 17.339 |
| Kortlopende schulden | | | | |
| Schulden aan leveranciers | 24 | | 122 | |
| Schulden ter zake van pensioenen | 0 | | 4 | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 0 | | 0 | |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 105 | | 96 | |
| Liquide middelen | 0 | | 0 | |
| Overlopende passiva | <u>161</u> | | <u>135</u> | |
| | | 290 | | 357 |
| Totaal passiva | | <u><u>88.515</u></u> | | <u><u>101.036</u></u> |

3.10.5 Winst-en-verliesrekening niet-Daeb tak over 2022

| In duizenden euro's | 2022 | 2021 |
|--|----------------|--------------|
| Huuropbrengsten | 3.994 | 3.936 |
| Opbrengsten servicecontracten | 190 | 198 |
| Lasten servicecontracten | -268 | -270 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -306 | -268 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -735 | -660 |
| Overige directe operationele lasten expl. bezit | -228 | -187 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 2.647 | 2.749 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | -1 | 1.119 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | -2 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 0 | -1.002 |
| Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille | -1 | 115 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -170 | 14 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -12.099 | 2.673 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -12.269 | 2.687 |
| Opbrengst overige activiteiten | 11 | 6 |
| Kosten overige activiteiten | -7 | 0 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 4 | 6 |
| Overige organisatiekosten | -110 | -93 |
| Leefbaarheid | 0 | 0 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 7 | 18 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -693 | -805 |
| Saldo financiële baten en lasten | -686 | -787 |
| Resultaat voor belastingen | -10.415 | 4.677 |
| Belastingen | -63 | -44 |
| Nettoresultaat | -10.478 | 4.633 |

3.10.6 Kasstroomoverzicht niet-Daeb tak over 2022

| <i>In duizenden euro's</i> | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten | | |
| Huren | 3.998 | 3.932 |
| Vergoedingen | 190 | 198 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 11 | 6 |
| Renteontvangsten | 1 | 0 |
| Saldo ingaande kasstromen | 4.200 | 4.136 |
| Uitgaven | | |
| Personeelsuitgaven | -363 | -323 |
| Onderhoudsuitgaven | -628 | -485 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -697 | -658 |
| Rente-uitgaven | -3 | -2 |
| Rente interne lening daeb aan niet-daeb | -690 | -802 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -12 | -3 |
| Verhuurderheffing | 0 | 0 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | 0 | 0 |
| Vennootschapsbelasting | -123 | -204 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -2.516 | -2.477 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 1.684 | 1.659 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 1.505 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 35 | 0 |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA | 35 | 1.505 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | -5 | 0 |
| Aankoop | -353 | -533 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -491 | -1.097 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Investerings overig | -4 | -12 |
| Externe kosten bij verkoop | -1 | -311 |
| Tussentelling MVA uitgaande kasstroom | -854 | -1.953 |
| Kasstroom uit (des)investerings | -819 | -448 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand | | |
| Ontvangen waarborgsommen | 24 | 8 |
| Uitgaand | | |
| Aflossing ongeborgde leningen | -2.000 | -2.800 |
| Terugbetaalde waarborgsommen | 0 | 0 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -1.976 | -2.792 |
| Mutatie liquide middelen | -1.111 | -1.581 |
| Liquide middelen per 1 januari | 2.546 | 4.127 |
| Liquide middelen per 31 december | 1.435 | 2.546 |
| Mutatie liquide middelen | -1.111 | -1.581 |

3.11 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Bo-Ex is opgesteld door het bestuur op 12 juni 2023.

Hr. J. Pluim
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 12 juni 2023.

Mw. B. van Hoesel-Snel
Voorzitter

Mw. Drs. J. van Vliet – Eppinga
Lid

Dhr. B. van Moerkerk
Lid

4. Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

4.1 Overzicht kerngegevens

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|--------|-----------|--------|--------|-----------|--------|
| | Daeb | Niet-daeb | Totaal | Daeb | Niet-daeb | Totaal |
| Aantal verhuureenheden | | | | | | |
| Zelfstandige huurwoningen: | | | | | | |
| - goedkoop | 859 | 0 | 859 | 1.278 | 0 | 1.278 |
| - betaalbaar | 5.085 | 5 | 5.090 | 5.357 | 4 | 5.361 |
| - duur tot huurtoeslaggrens | 1.329 | 4 | 1.333 | 1.046 | 8 | 1.054 |
| - duur boven huurtoeslaggrens | 561 | 218 | 779 | 330 | 214 | 544 |
| Totaal zelfstandige huurwoningen | 7.834 | 227 | 8.061 | 8.011 | 226 | 8.237 |
| Onzelfstandige huurwoningen: | | | | | | |
| - onzelfstandige wooneenheden | 647 | 0 | 647 | 647 | 0 | 647 |
| - Intramuraal zorgvastgoed | 165 | 0 | 165 | 165 | 0 | 165 |
| Totaal onzelfstandige huurwoningen | 812 | 0 | 812 | 812 | 0 | 812 |
| Totaal woongelegenheden | 8.646 | 227 | 8.873 | 8.823 | 226 | 9.049 |
| Niet woongelegenheden | | | | | | |
| - parkeervoorzieningen | 0 | 642 | 642 | 0 | 632 | 632 |
| - maatschappelijk onroerend goed | 80 | 0 | 80 | 75 | 0 | 75 |
| - bedrijfsmatig onroerend goed | 0 | 172 | 172 | 0 | 172 | 172 |
| Totaal niet woongelegenheden | 80 | 814 | 894 | 75 | 804 | 879 |
| Totaal verhuureenheden | 8.726 | 1.041 | 9.767 | 8.898 | 1.030 | 9.928 |
| Mutaties in het bezit | | | | | | |
| Woongelegenheden | | | | | | |
| - Verkoop aan toekomstige bewoners | -2 | 0 | -2 | -5 | 0 | -5 |
| - Nieuwbouw | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Overige mutaties | -175 | 1 | -174 | 8 | 0 | 8 |
| Niet woongelegenheden | | | | | | |
| - Verkoop aan toekomstige gebruikers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Overige mutaties | 5 | 10 | 15 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal mutaties | -172 | 11 | -161 | 3 | 0 | 3 |
| Verhuurgegevens zelfstandige huurwoningen | | | | | | |
| Huurachterstand in % van de jaarhuur | 0,5% | 0,7% | 0,5% | 0,4% | 0,0% | 0,5% |
| Huurderving als gevolg van marktomstandigheden | 0,8% | 0,0% | 0,8% | 0,8% | 0,1% | 0,9% |
| Huurderving als gevolg van projectleegstand | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Huurderving als gevolg van oninbaarheid | 0,1% | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Mutatiegraad | 5,6% | 10,1% | 5,7% | 6,8% | 11,5% | 6,9% |
| Gemiddelde huurverhoging per 1 juli | 2,6% | 3,3% | 2,6% | 0,5% | 1,8% | 0,6% |
| Prijs en kwaliteit zelfstandige huurwoningen | | | | | | |
| Gemiddelde aantal punten woningwaardering | 155,85 | 209,82 | 157,33 | 156,86 | 208,73 | 158,28 |
| Gemiddelde netto huurprijs | 583,82 | 1.103,14 | 598,13 | 564,18 | 1.055,89 | 577,84 |
| Gemiddelde huurprijs per punt | 3,75 | 5,26 | 3,80 | 3,60 | 5,06 | 3,65 |
| Huurprijs in % tot maximaal redelijke huurprijs | 68,2% | 96,0% | 69,0% | 67,9% | 93,9% | 68,6% |

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|--------|-----------|--------|--------|-----------|--------|
| | Daeb | Niet-daeb | Totaal | Daeb | Niet-daeb | Totaal |
| Kengetallen WSW | | | | | | |
| Loan to Value | 51,8% | 20,3% | 49,1% | 40,8% | 18,9% | 38,8% |
| ICR (Interest Coverage Ratio) | 1,68 | 3,43 | 1,78 | 1,49 | 3,06 | 1,62 |
| Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde) | 47,4% | 79,7% | 47,4% | 58,8% | 81,3% | 58,7% |
| Dekkingsratio | 26,1% | 17,6% | 25,4% | 23,1% | 17,6% | 21,9% |
| Onderpandsratio | 100,0% | | | 100,0% | | |

4.2 Controleverklaring

[Invoegen]

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 van Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Bo-Ex '91 per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022 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 (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Bo-Ex '91 betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio U16. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeente Utrecht. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

| | |
|----------------------|---|
| Materialiteit | € 24,4 miljoen (2021: € 28,3 miljoen) |
| Toegepaste benchmark | 2% van het eigen vermogen per 31 december 2022 |
| Nadere toelichting | Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen op pagina's 27 tot en met 29 in de jaarstukken van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar. |
| Materialiteit WNT | Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022. |

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,2 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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 € 1,2 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij een specialist ingeschakeld voor de controle van de marktwaarde van de langlopende schulden.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomst klaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Bo-Ex '91 rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in paragraaf 1.7 "We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille" en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2022.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. 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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Bo-Ex '91 en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de paragraaf "Risicomanagement" van de jaarstukken, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en paragraaf "Verslag van de raad van commissarissen" van de jaarstukken waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de "Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid van Stichting Bo-Ex '91". Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en 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.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in paragraaf "Vastgoedbeleggingen" in de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen specifiek frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.

Genoemde risico's vereisten echter geen significante aandacht.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereist wel significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

| | |
|--------------------------------|--|
| Frauderisico en controleaanpak | <p>Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij ervan uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.</p> <p>Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.</p> |
|--------------------------------|--|

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, management en de raad van commissarissen.

Uit het door ons geïdentificeerde frauderisico, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving
Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de business controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel "Continuïteit van de activiteiten" van paragraaf 3.4 van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van 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 er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,7 miljard wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Stichting Bo-Ex '91.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Bo-Ex '91 past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor studenteenheden, bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en gedeelte van de parkeergelegenheden, zoals toegelicht in de grondslagen voor de waardering onder "Vastgoedbeleggingen" en nader toegelicht in de toelichting op de jaarrekening onder paragraaf "3.7.1 Vastgoedbeleggingen".

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2022. Het handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2022 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde, alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de door Stichting Bo-Ex '91 gehanteerde basisversie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij in samenwerking met eigen vastgoedexperts onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2022 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het handboek vergeleken met de CBS Index "Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio" op basis van Kadaster data;
- het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Bo-Ex '91 en het controleren van de certificering van het door Stichting Bo-Ex '91 gehanteerde rekenmodel.
- het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:
 - macro- economische parameters;
 - complexindeling;
 - bouwjaren;
 - gebruiksoppervlakten;
 - WOZ-waarde;
 - overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekans;
- het evalueren van de door Stichting Bo-Ex '91 opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2021 en 31 december 2022 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens;
- wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2022. Hierbij hebben wij gebruikgemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts;
- het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

| | |
|-------------------------|--|
| Belangrijke observaties | Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet. |
|-------------------------|--|

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

| | |
|---------------------|---|
| Risico | <p>Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>In de grondslagen voor de waardering onder “Beleidswaarde” is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht onder kopje “Uitgangspunten beleidswaarde” in paragraaf “3.7.1 Vastgoedbeleggingen” van de toelichting op de balans. Tevens is in het bestuursverslag onder paragraaf “1.9 Financiële continuïteit” de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Bo-Ex '91 gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder “1.9 Financiële continuïteit”.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controleaanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p> |
| Onze controleaanpak | <p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten); |

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

- het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
 - de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
 - de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
 - de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.

Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 19 juni 2017 benoemd als accountant van Stichting Bo-Ex '91 vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd 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.

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 genoemd 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 fouten of fraude 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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- 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 evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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 de auditcommissie van de raad van commissarissen 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, 12 juni 2023

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.H. Kerst RA