



bo-ex | thuis
in Utrecht

Jaarstukken Bo-Ex 2025

Grip op de basis en een stap voorwaarts

Inhoudsopgave

1	Bestuursverslag	3
1.1	Voorwoord	4
1.2	Missie, vooruitblik en terugkijken	7
1.3	Onze cijfers in 2025	11
1.4	Bo-Ex zet de bewoner op nummer 1	13
1.5	Bo-Ex bouwt verder aan Utrecht	19
1.6	Bo-Ex verbindt!	29
1.7	We werken aan een sterk Bo-Ex	34
1.8	We zetten ons vermogen maximaal in	44
1.9	Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur 2025	52
2	Verslag van de Raad van Commissarissen 2025	54
2.1	Inleiding	55
2.2	Samenstelling Raad van Commissarissen	56
2.3	Kaders en informatievoorziening	57
2.4	Werkwijze en overlegstructuur	58
2.5	Kwaliteit van de Raad van Commissarissen	60
2.6	Werkgeversrol bestuurder	61
2.7	Verantwoording honorering RvC en bestuurder	61
2.8	Tot slot	62
3	Jaarrekening	63
3.1	Balans	64
3.2	Winst- en verliesrekening	66
3.3	Kasstroomoverzicht	68
3.4	Grondslagen van waardering	70
3.5	Grondslagen van resultaatbepaling	82
3.6	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	86
3.7	Toelichting op de balans	87
3.8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	119
3.9	Wet Normering Topinkomens	129
3.10	Afzonderlijke primaire overzichten	132
3.11	Ondertekening van de jaarrekening	142
4	Overige gegevens	144
5	Overzicht kerngegevens	146
5.1	Overzicht kerngegevens	147
5.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	147

1 Bestuursverslag



1.1 Voorwoord

Voor u ligt het bestuursverslag 2025. We leggen verantwoording af over onze activiteiten en resultaten in 2025 en de daarbij behorende jaarrekening. Om maar gelijk met de deur in huis te vallen: we kijken met optimisme en gepaste trots terug. Onze dienstverlening is verbeterd en daar zijn we trots op. We hebben hard gewerkt aan het op orde brengen van zaken in de organisatie. Ook hebben we kleur bekend: eind 2025 zag ons nieuwe ondernemingsplan het licht. Dit hebben we samen met onze stakeholders gedaan. Het is een ambitieus plan: Kleur geven aan Utrecht. We kijken ernaar uit om daar in 2026 en verder, uitvoering aan te geven.

De zaken die er vorig jaar uitsprongen, zijn:

- Onze dienstverlening is op alle onderdelen verbeterd ten opzichte van 2024. In de Aedes benchmark zijn we van C naar B gegaan.
- We hebben veel aan onderhoud en verduurzaming besteed. Het is voor veel huurders fijn dat ze in een woning wonen met een (zeer) goed energielabel.
- Het uitvoeren van de beoogde investeringen (renovaties, nieuwbouw en sloop/nieuwbouw) waarbij we goed met onze huurders samenwerkten vanuit draagvlak. Bij enkele renovaties was het aantal huurders dat instemde ongekend hoog en daar zijn we trots op.
- We hebben de bedrijfslasten onder controle gekregen en zelfs licht verlaagd en we hebben onze organisatie versterkt door te investeren in mensen.
- We hebben een nieuw ondernemingsplan Bo-Ex 2026 - 2029: Kleur geven aan Utrecht met daarbij onze portefeuillestrategie en meerjarenbegroting. En we hebben een succesvol visitatietraject samen met onze stakeholders doorlopen.
- Een nieuwe huurder bracht ons taart met een kaartje: “dat ik nu een woning heb ... u weet niet half hoe belangrijk dit is voor mij, om mijn leven weer op orde te krijgen”.
- De huurdersdag, georganiseerd door de Huurdersvereniging van Bo-Ex was een groot succes.

De opgaves in de volkshuisvesting zijn fors. Dat vraagt om verantwoorde financiële keuzes. Te meer omdat Bo-Ex er alles aan wil doen 100% sociaal te zijn. Dit betekent dat we al onze woningen beschikbaar willen houden voor sociale huur. In een tijd dat er grote opgaves liggen op het gebied van onderhoud, isolatie, verduurzaming en nieuwbouw is het scherp aan de wind varen. We volgen het huurbeleid dat landelijk (en gelukkig tegenwoordig weer met een akkoord met de Woonbond) wordt bepaald, waarbij we op kleine schaal uitzonderingen maken, zoals voor een heel klein aantal woningen met een slecht energielabel. In algemene zin is onze portemonnee te klein om alle gewenste nieuwbouw te kunnen doen die gezien de omvang van Bo-Ex van ons gevraagd wordt. We kiezen dus iets meer voor kwaliteit(sverbetering) van bestaande woningen, al hebben we nog steeds een mooi aandeel nieuwbouw in voorbereiding genomen dit jaar. Er is stevige zorg over de aangekondigde aansluitstop als gevolg van netcongestie in onder meer de provincie Utrecht. Op hele korte termijn raakt het de projecten die dicht op realisatie zitten niet, maar de effecten voor de middellange termijn zijn ongewis.

Op het gebied van ingrijpende renovaties, waarbij huurders instemmingsrecht hebben, hebben we mooie stappen gezet. Met zeer hoge instemmingspercentages zijn diverse renovaties vergevorderd in de planvorming of al in uitvoering. De participatie durven we als ronduit geslaagd te noemen. Helemaal als je hoort dat we in de participatie over meer zaken dan alleen de woning praten. Soms gaat het ook over thema's die veel breder zijn. Participatie zien we dan ook als een gesprek over wonen, over thuis zijn en over het leven in de buurt. Samen met de gemeente hebben we op enkele plekken goede resultaten geboekt om mensen richting hulp en begeleiding krijgen. Een gevel isoleren of mechanische ventilatie aanbrengen was meer de achtergrondmuziek. Voorop stond het wonen in de buurt.

Het belangrijkste punt van reflectie is dat we onze wijze van communiceren nog beter moeten maken. Het komt nog te vaak voor dat wij wel weten wanneer wat gebeurt, maar de huurder niet. Of dat wij weten wanneer een schade in een badkamer leidt tot enkele nieuwe tegels of tot een geheel nieuwe tegelwand, maar dat dat voor de huurder minder duidelijk is. Ook wanneer onze ketenpartners in opdracht van Bo-Ex werken, weten wij wel welke opdracht is uitgezet,

maar hebben we niet voldoende zicht op wat de huurder ervaart als onze ketenpartners aan het werk zijn. Dat willen en moeten we beter doen. We zijn natuurlijk blij dat steeds meer huurders positief zijn, maar op het vlak van communicatie willen we stappen maken. En dat gaan we doen.

Een ander punt waar we in de spiegel moeten kijken is dat we in Sterrenwijk eerder hadden moeten acteren. Te vaak hebben we in het verleden aangekondigd dat er een renovatie voor de deur staat en daarbij dagelijkse klachten over vocht en schimmel te laat of onvoldoende opgepakt. Hiervan hebben we als organisatie geleerd!

Dat we in een stad werken met een toenemende problematiek rondom verward gedrag is iets wat onze mensen in de wijken meer en meer merken. Er is geen enkele samenwerkingspartner die zich hierbij neerlegt. Elke dag zien we dat zorgorganisaties, gemeente, politie en tal van andere betrokkenen hun best doen ermee om te gaan. Voor Bo-Ex kwam het nog wat meer dichtbij toen we enige tijd ons kantoor moesten sluiten vanwege bedreigingen. Het was evident dat er geen slechte bedoelingen achter zaten, het kwam voort uit kwetsbaarheid en onvermogen. Ik ben trots op hoe we hier als organisatie mee omgegaan zijn. Idem dito toen we aan het einde van de zomer met een zeer lastig dilemma geconfronteerd werden bij een huisvesting van een statushouder. Er was heftig verzet vanuit een deel van de buurt. Onze openheid intern en naar stakeholders toe maakt dat we blijven leren en steeds met de huurder, de buurt en onze stakeholders in gesprek blijven. Dit laatste werd ook gezien in de visitatie van Bo-Ex en daar mogen we trots op zijn.

Utrecht, 22 juni 2026.

Robert Straver

Directeur-Bestuurder



1.2 Missie, vooruitblik en terugkijken

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

Onze kernwaarden 'in beweging, samen en betrokken' geven richting aan ons handelen en vormen het kompas voor hoe we werken en keuzes maken. Ze komen voort uit wie Bo-Ex is en wat Utrecht van ons vraagt. Deze waarden komen terug in dagelijks handelen, in elk project, in elk contact en in elke samenwerking.

1.2.1. De uitwerking

In dit jaarverslag doen we verslag van onze activiteiten in 2025 en hoe we onze voornemens uit het jaarplan hebben gerealiseerd. We hebben er in 2025 voor gekozen om dicht aan te sluiten bij wat al in gang is gezet. Dat betekent dat bijvoorbeeld het werkprogramma voor onderhoud, de beoogde projecten, de investeringen in leefbaarheid nauw aansluiten bij bestaande inzichten in de portefeuille en wijken. 2025 was het jaar van grip op de basis en stappen voorwaarts zetten. Met het eerste bedoelen we met name al onze operationele processen die bijdragen aan (een betere) dienstverlening voor de huurders. Met het tweede bedoelen we het vormgeven aan onze ambities. In 2025 hebben we een visie laten uitvoeren en eind van het jaar is ons nieuwe ondernemingsplan opgesteld samen met onze maatschappelijke partners. Het resultaat: een mooie koers voor de komende jaren: Kleur geven aan Utrecht 2026-2029 die richting geeft aan ons handelen.

Ondernemingsplan 2026-2029

bo-ex **Kleur geven aan Utrecht**

We zijn in beweging
We zijn vooruitstrevend, wendbaar, blijven leren en nemen initiatief.

We werken samen
Samen met huurders en partners maken we wonen in Utrecht beter.

We zijn betrokken
We staan dicht bij onze huurders en werken mensgericht.

Kwaliteit van de woningen

- Een woning van goede kwaliteit: een comfortabele, duurzame woning met een gezond binnenklimaat.
- Een samenstelling van de portefeuille die past bij de behoefte.
- We houden onze voorsprong op duurzaamheid en de huurder doet daarin mee.
- We bouwen naar vermogen mee aan de stad.
- Duurzame relatie en samenwerking met vastgoedpartners.

Waar staan we eind 2029?

- ✓ 0 woningen met structurele schimmelklachten
- ✓ 0 woningen met een E, F of G energielabel
- ✓ Een 7,5 van huurders voor de kwaliteit van hun woning
- ✓ 75 nieuwe sociale huurwoningen per jaar

Financieel verantwoord: we zorgen ervoor dat we ook in de toekomst voldoende geld hebben, dat vraagt om verantwoorde keuzes vandaag.

Onze huurder op 1

- Onze huurders zijn bovengemiddeld tevreden met Bo-Ex.
- Onze woningen blijven betaalbaar.
- Wij willen meer vitale beroepsgroepen huisvesten.
- Wij bieden dakzekerheid.
- Huurders kunnen ons benaderen op de manier die hen past.

Waar staan we eind 2029?

- ✓ Een 8 gemiddeld voor huurderstevredenheid
- ✓ Minstens 80% van onze huurders bezocht
- ✓ 10% woningvoorrang voor mensen met vitale beroepen
- ✓ 30% van verhuringen gaat naar aandachtsgroepen
- ✓ 0 huisuitzettingen door huurachterstand
- ✓ 100% van onze zelfstandige sociale huurwoningen toegankelijk voor mensen met recht op huurtoeslag



1.2.2 Vooruitblik naar 2026

In 2026 geven we Kleur aan Utrecht met ons nieuwe ondernemingsplan als basis. Een belangrijk motto hierbij is dat we doorbouwen aan de basis én de eerste stappen zetten in het realiseren van de ambities uit het ondernemingsplan. We hebben daarvoor vier jaar uitgetrokken en niet alles hoeft tegelijk. Het jaar 2025 stond in het teken van 'grip'. Dat is op een heel aantal onderdelen beter geworden, maar we zijn er nog niet. Toch vinden we het belangrijk om naast het versterken van de grip (en de basis) ook de ambities aan te gaan in het komende jaar.

Onze ambities

Kwaliteit: een huis dat je past. We richten ons op de kwaliteit van onze woningen en complexen. We geven uitvoering aan de koers 'kwaliteit vóór groei'. Onze prioriteit ligt bij het verbeteren, onderhouden en verduurzamen van de bestaande voorraad. Groei blijft belangrijk, maar volgt na kwaliteit. Wij willen dat iedere huurder in een woning woont die past bij zijn of haar situatie: gezond, comfortabel, energiezuinig en betaalbaar. Daarvoor zetten we in op een stevig onderhoudsprogramma en koppelen we verduurzaming aan planmatig onderhoudsprojecten.

Onze huurders: we zetten de huurder op één. We richten ons op betrouwbare dienstverlening, betaalbaarheid en een sterke persoonlijke benadering. We willen dat onze huurders zich gehoord en geholpen voelen, en dat Bo-Ex herkenbaar blijft als toegankelijke en betrokken woningcorporatie.

Jouw buurt. We blijven werken aan buurten waar mensen prettig samenleven. Dit is onze koers: we zetten ons in voor leefbare, gemengde en duurzame wijken. Waarbij we leefbaarheid vooral inzetten in de wijken waar het het meest nodig is. We willen zichtbaar zijn in de buurt, samenwerken met huurders en partners, en bijdragen aan sociale samenhang.

Gezonde organisatie & financiën. We werken verder aan een wendbare, lerende organisatie. Een organisatie die betrouwbaar is voor huurders en partners, en die blijvend in staat is om haar maatschappelijke ambities waar te maken. Als organisatie komen we in een volgende fase. De afgelopen jaren laten zich kenmerken door relatief veel wisselingen in mensen en functies en ook operationeel lagen er soms grote uitdagingen om weer op orde te komen. Er is inmiddels een

meer stabiele bezetting en we hebben diverse operationele achterstanden verholpen. De fase die we nu ingaan richt zich op het afronden van het versterken van de stabiliteit en een start maken met de ambities uit het ondernemingsplan. Daarbij sturen we op een gezonde financiële positie met voldoende ruimte voor investeringen.



1.3 Onze cijfers in 2025



7,3

Gemiddelde dienstverlening



195

Statushouders gehuisvest



907

Aantal verhuringen totaal



3.740

Woningen planmatig onderhoud



125

Actieve bewoners, commissies,
buurtambassadeurs & vrijwilligers



106

Nieuwe woningen in
aanbouw



1.312

Gemiddelde kosten per vhe



A

Gemiddeld energielabel



1.4 Bo-Ex zet de bewoner op nummer 1

Wat we willen: we kennen onze huurders, weten wat zij belangrijk vinden en willen dat ze prettig wonen. We willen onze dienstverlening nog verder verbeteren, we bieden betaalbare huurwoningen, we werken aan dakzekerheid en we voldoen aan de taakstelling voor bijzondere toewijzingen. Ons streven is dat huurders trots zijn op hun woning. Daarbij past het dat huurders van ons mogen verwachten dat wij in onze dienstverlening betrouwbaar, benaderbaar en persoonlijk zijn. In één keer goed, in één keer raak is onze ambitie.

Doelen jaarplan 2025: Bo-Ex zet de bewoner op 1

Verbeteren dienstverlening

- We verbeteren onze klachtenprocedure	gehaald
- We implementeren dienstverleningsafspraken met aannemers over mutaties en reparatiemeldingen	loopt
- Training & coaching medewerkers met direct klantcontact	gehaald

Vorkomen en beperken huurachterstanden

- We herzien ons incassobeleid en zorgen voor duidelijke spelregels	gehaald
- Inrichten van en participeren in interne en externe overlegstructuren	gehaald
- We verbeteren onze sturing op huurachterstanden	loopt

Huisvesting aandachtsgroepen

- We maken afspraken met SSH over inzet woningen MAX voor huisvesting aandachtsgroepen.	gehaald
- We benutten kansen in bestaande bouw en nieuwbouw in samenwerking zorgpartijen en gemeente	gehaald

1.4.1. Onze dienstverlening is verbeterd

We willen onze huurders een goede dienstverlening leveren. Daarom onderzoeken we continu hoe huurders onze dienstverlening ervaren: de tevredenheid bij nieuwe huurders, huurders die verhuizen of een reparatieverzoek hebben. En we vragen na afloop van een project hoe de waardering is. We nemen contact op met huurders die ons bij de klantmeting feedback geven. We zijn er trots op dat onze Bo-Ex collega's in de wijk veelal goede waardering van onze huurders krijgen en we houden daaraan vast en verbeteren waar mogelijk.

De cijfers van onze dienstverlening laten een positieve ontwikkeling zien. Huurders zijn meer tevreden over onze afhandeling van reparatieverzoeken. We blijven stabiel boven de norm en krijgen net als vorig jaar een 7,8. We communiceren beter, duidelijker en plannen afspraken sneller. Daarbij horen ook de afspraken met onze aannemers over de kwaliteit van dienstverlening die zij namens Bo-Ex leveren bij mutaties en reparatiemeldingen. Een aandachtspunt is onze communicatie bij uitstel van leveringen of vertragingen. Nieuwe huurders waarderen ons verhuurproces op zich goed, maar blijven iets minder tevreden over hoe we de woningen opleveren (6,8). Dat gaat over schoon en netjes en opleveren op de afgesproken datum. Onze vertrokken huurders hebben onze dienstverlening iets hoger gewaardeerd, een 6,6 (2024: 6,0). We zetten stappen maar willen nog beter.

In 2025 lag onze focus vooral op het verbeteren van het proces 'woning opzeggen tot en met verhuur aan de nieuwe huurder' en het proces 'huur betalen'. We hebben onze klachtenprocedure verbeterd. Door een betere beheersing van deze processen worden we voor huurders meer betrouwbaar in communicatie en in het nakomen van onze afspraken.

Waardering dienstverlening 2025 Bo-Ex

Onderwerp	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nieuwe woning	6,8	6,7	7,1	7,0	7,0	7,3
Huur opzeggen	6,6	6,0	6,4	7,1	7,7	7,8
Reparaties	7,8	7,8	7,3	7,5	7,6	7,3
Gemiddelde dienstverlening conform Aedes*	7,3	7,2	7,0	7,4	7,6	7,4

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

We zijn goed bereikbaar voor onze huurders

We vinden het belangrijk dat huurders ons eenvoudig op verschillende manieren kunnen benaderen en een goede dienstverlening ervaren. Of een huurder nu belt, mailt of op kantoor langskomt. Het merendeel van onze huurders zoekt telefonisch contact. Door een kantoor midden in Kanaleneiland zijn we ook bereikbaar voor huurders die even langs willen komen aan de balie, al gebeurt dat steeds minder vaak.

Huurders blijven ervaren dat we goed bereikbaar zijn. Met ruim 87% scoren we boven onze norm van 85% (2024: 87%, 2023: 80% en 2022: 69%). Een betere bereikbaarheid voorkomt telefonisch herhaalverkeer. Zo ontstaat er ruimte voor een nog betere dienstverlening. Ons doel bij ons klantcontact is: in één keer goed. Daar werken we o.a. aan door coaching en trainingen voor de medewerkers met direct klantcontact. Zij worden in hun werk ondersteund o.a. via onze kennisbank, het werken met interne ambassadeurs (kennisspecialisten) en het inrichten van klantdialogen (vraagbomen). Ons klantcontactcentrum, onze eerste lijn, handelt 87% van alle klantvragen af. De tijd waarin we ‘tweedelijnsvragen’ afhandelen, moet sneller en efficiënter. Daar sturen we actief op. Samen met de werkgroep communicatie van HV Bo-Ex overleggen we over (het verbeteren van) onze dienstverlening en bereikbaarheid van Bo-Ex.

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

1.4.2. Huisvesting van aandachtsgroepen

Trots op het realiseren van onze taakstelling huisvesting statushouders

In 2025 was er op landelijk niveau veel te doen over het wel, niet loslaten van voorrang voor statushouders. We zijn samen met de gemeente en andere corporaties doorgegaan met het huisvesten van statushouders. We hebben vol ingezet op het behalen van onze taakstelling voor de huisvesting van aandachtsgroepen voor 2025, inclusief het inhalen van onze achterstand van de afgelopen jaren. We zijn er in 2025, als enige Utrechtse corporatie, in geslaagd om de taakstelling huisvesting statushouders te realiseren. Met de gemeente en de HV Bo-Ex is de afspraak dat we 30% van de vrijkomende woningen kunnen inzetten voor de aandachtsgroepen. We hebben met hen ook besproken dat we verwachten om hoger uit te komen, omdat we een inhaalslag moesten maken. Uiteindelijk is dit 37% geworden.

We hebben afspraken gemaakt met SSH over inzet woningen MAX voor huisvesting aandachtsgroepen

In 2025 hebben we 129 woningen verhuurd aan statushouders, daarmee zijn er 195 statushouders gehuisvest. In 9 woningen heeft in 2025 gezinshereniging plaatsgevonden. We hebben 61 woningen verhuurd aan mensen die uitstroomden uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen, waarvan één in ons gezamenlijk project met de SSH MAX.

Huisvesting aandachtsgroepen 2025 Bo-Ex

Huisvesting aandachtsgroepen 2025 Bo-Ex		
	Opgave 2025	Gerealiseerd 2025
Statushouders*	183 personen	195 personen (129 woningen)
Uitstroom maatschappelijke opvang en begeleid wonen	70 woningen	61 woningen

* 145 personen 2025 en 38 personen achterstand voorgaande jaren

We benutten kansen in bestaande bouw en nieuwbouw in samenwerking met zorgpartijen en gemeente

We zijn actief in netwerken in wijken en werken samen met gemeente en zorgpartijen om kansen in bestaande bouw en nieuwbouw te benutten. Zo is er een mooie samenwerking met Moviera en Tussenvoorziening bij onze nieuwe woningen Rijnvliet West. Zij zijn de huurders geworden van 26 sociale huurwoningen. Moviera zet zich in om veiligheid in gezinnen

en relaties duurzaam te herstellen, kans op herhaling van geweld te verkleinen en werkt aan herstel om terugval te voorkomen. De Tussenvoorziening komt in actie voor mensen in de regio Utrecht die het in hun eentje niet redden. Een ander mooi voorbeeld is onze nieuwbouw Ivoordreef waarin een gemengd wonen project met de Tussenvoorziening komt waar wonen en zorg gecombineerd worden. Het gaat om 56 woningen, wat neerkomt op ongeveer één derde van de woningen in het complex. In de plint komt een gezamenlijk kantoor van de Tussenvoorziening en Bo-Ex. Start bouw in voorjaar 2026.

1.4.3. Zorgen voor betaalbare huren

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2025 was er op landelijk niveau heel lang onduidelijkheid over het wel of niet doorgaan van de huuraanpassing per 1 juli 2025 en een eventuele huurbevrozing. Na de val van het kabinet, begin juni, trok de minister het huurbevrozingsvoorstel in. Dat betekende dat we de aangezegde huuraanpassing per 1 juli hebben uitgevoerd.

De landelijk maximaal toegestane huurstijging per zelfstandige sociale huurwoning was in 2025: 5,0%. De opbrengsten uit de huurverhoging zetten we in voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. We hebben gemeend een iets lager percentage te moeten vragen omdat we nog onvoldoende waarmaken dat we ook ons proportionele aandeel in nieuwbouw realiseren. En ook omdat de HV Bo Ex een sterke relatie legt met het tempo van ontwikkeling van onze dienstverlening. Na het adviestraject met de HV Bo-Ex hebben wij besloten de huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2025 vast te stellen op 4,5%. Dit kreeg onderstaande uitwerking.

Huuraanpassing per 1 juli 2025 Bo-Ex		
	Aantal	%
daeb-woningen: hh < € 57.143 huidige huur < € 900,07	6.047	4,5
daeb woningen: hh < € 57.143 huidige huur > € 900,07	54	0,0
daeb-woningen; huur < € 350	30	€ 25 of inkomensafhankelijk
daeb-woningen: hh > € 57.143 (inkomensafhankelijk)	763	vast bedrag, afhankelijk inkomen & huur
Onzelfstandige eenheden	92	4,5
Niet-daeb-woningen (vrije sector)	201	4,1
Bergingen en parkeerplekken	350	4,1
Woningen met label E,F,G (aanpak na 2025)*	329	3,5
Middensegment	2	4,5

Voor woningen met een huurprijs onder de € 350,- gold een huurstijging van € 25,- of inkomensafhankelijk. Voor huurders met een hoog (midden)inkomen hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Dit doen we met het oog op beschikbaarheid van woningen voor onze primaire doelgroep. Woningen met een energielabel E, F of G, die in 2025 niet in een verduurzamingsprogramma zaten, kregen een lagere huurverhoging, 3,5%. Bij woningen met een geliberaliseerd contract is de jaarlijkse huuraanpassing gemaximaliseerd op de laagste van inflatie of CAO-loonontwikkeling + 1%. In 2025 betekende dat inflatie (3,1%) + 1%, dus 4,1%. Voor bedrijfsruimten is uitgegaan van de afspraken in het huurcontract.

Vragen en bezwaren tegen de huuraanpassing 2025

We hebben van 229 huurders een vraag of bezwaar ontvangen over de huuraanpassing per 1 juli 2025 en afgehandeld. De vragen en bezwaren zijn divers en gaan over o.a. wijziging huishoudenssamenstelling, wijziging inkomen, i.v.m. zorg, aanvraag huurverlaging, onderhoud en overig.

1.4.4. Huurbetaling

Betalingsachterstanden blijven hoog

In Utrecht heeft 1 op de 2 mensen problemen om rond te komen. Utrecht is een stad met veel armoede, dat zien we ook terug in de betalingsachterstanden. De betalingsachterstanden blijven (te) hoog, zowel op totaalniveau als bij onze 'zittende' huurders. De huurachterstand voor 'zittende huurders' bij Bo-Ex was eind 2025 met 0,85% iets lager dan vorig jaar (2024, 1,04%) maar nog steeds hoog. De achterstand van de 'vertrokken huurders' was eind 2025 0,41%. Dit is een kleine stijging ten opzichte van 2024 (0,39%).

We hebben ons nieuwe incassobeleid 'sociaal incasseren' in 2025 uitgerold. De focus ligt op preventie, maatwerk en efficiëntie. De achterstand is nog hoog, maar er is beter inzicht, controle en sturing. De eerste effecten van deze aanpak zijn zichtbaar in de manier waarop het team samenwerkt en de benadering van huurders. Daarbij richten we ons op bepaalde groepen huurders zoals huurders die frequent hun huur te laat betalen, de zogenaamde 'de slepers'. Binnen deze groep proberen we de achterstand te verkleinen.

We willen huurders met financiële zorgen snel in beeld krijgen en voorkomen dat zij hierdoor hun huis kwijtraken: de huurders die wel huur willen betalen, maar niet kunnen. Met onze netwerkpartners proberen we die meer toe te leiden naar passende hulp, o.a. door de inzet van vroegsignalering en maatwerk. Preventief blijven we inzetten op huisbezoeken en bijvoorbeeld de gesprekken met Schuldhulpmaatje.

Bo-Ex en SchuldhulpMaatje werken samen

Samen houden we gesprekken in de wijk. Het doel is om onze huurders te helpen (huur)schulden te voorkomen door ze in een vroeg stadium bij te staan. Deze gesprekken zijn toegankelijk voor alle huurders, ongeacht welke financiële problematiek zij ervaren. De vrijwilligers van SchuldhulpMaatje richten zich op het vroegtijdig ondersteunen van mensen met financiële vragen en administratie. En dat helpt bij het voorkomen dat een betalingsachterstand uitloopt op een schuld.

We voorkomen ontruiming vanwege huurschuld zoveel mogelijk

We proberen om ontruiming vanwege een huurschuld zoveel mogelijk te voorkomen. Bij ontruimen worden de schulden van de huurder (nog) groter en voor ons geldt dat het ontvangen/innen van de huur verder wegraakt. Het draagt over het algemeen niet bij aan de oplossing voor de huurder: het bereiken van een (financieel) meer stabiele situatie. We investeren met ons netwerk veel in preventie aan de 'voorkant' en de toeleiding naar oplossingen via partijen als schuldhulpverlening of het sociaal wijkteam. In sommige situaties als overlast, woonfraude of hennep, rest alleen ontruiming van de woning.

Het aantal aanzeggingen vanwege huurschuld is laag: twee. Gelukkig hebben we die kunnen annuleren omdat er een regeling is overeengekomen of de huurachterstand volledig is afbetaald. Er zijn in 2025 vijf huurders ontruimd vanwege overlast en/of hennep (par 1.5.5).

Ontruiming in 2025 Bo-Ex

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Aangezegd i.v.m. huurschuld	2	14	29	18	15	24	33
- waarvan geannuleerd	2	13	26	13	13	18	28
- waarvan doorgang	0	1	3	5	2	6	5
Ontruiming overlast	2	0	2	3	2	1	0
Ontruiming hennep	3	0	0	0	0	0	1
Ontruiming woonfraude	0	0	2	0	0	0	0
Totaal ontruiming	5	1	7	8	4	7	6

1.4.5. Klachten en klachtencommissies

Ons streven is om klachten van huurders snel op te pakken en op een goede manier op te lossen voor de huurder en Bo-Ex. In de meeste gevallen komen we in onderling overleg tot een oplossing. Als we er samen echt niet uitkomen, kan een huurder beroep doen op de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) of de huurcommissie. Dit zijn de onafhankelijke organisaties die hulp bieden aan huurders en verhuurders.

Onze focus in 2025, en voor 2026, is extra inzet op het verbeteren van ons hele klachtenproces en juridische kennis van medewerkers. Van voorkomen dat een melding een klacht wordt, duidelijke communicatie, heldere afspraken en die ook nakomen, maar vooral goed luisteren naar het verhaal achter de klacht. We zien dat het aantal klachten bij de KWRU afneemt. Met onze HV Bo-Ex hebben we een gezamenlijk werkgroep 'klachten' waar dit onderwerp is.

Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) 2025

De KWRU richt zich op het beoordelen van de afhandeling waar huurder en Bo-Ex niet tot een oplossing zijn gekomen. In 2025 hebben 29 huurders een klacht ingediend waarvan er 21 in behandeling zijn genomen. Dit is een afname vergeleken met 2024. Toen waren het er 36 waarvan er 30 in behandeling zijn genomen. De KWRU heeft vijf keer een advies uitgebracht. Drie keer was de klacht (gedeeltelijk) gegrond en is de huurder (gedeeltelijk) in het gelijk gesteld. Twee keer was de klacht ongegrond. Veel klachten gaan over onderhoud en onze afhandeling daarvan.

Zeven klachten zijn opgelost door bemiddeling van de klachtencommissie. Negen klachten zijn afgehandeld of ingetrokken door de huurders zonder bemiddeling of advies door de KWRU. De KWRU legt in haar [jaarverslag](#) uitgebreid verantwoording af over haar werkzaamheden. Dit jaarverslag hebben we besproken met de HV Bo-Ex en onze RvC.

Klachtenprocedure over woonruimteverdeling

De KWRU verzorgt ook de afhandeling van klachten over woonruimteverdeling in Utrecht. Woningzoekenden kunnen direct hun klacht indienen zonder dit eerst te melden bij de betreffende woningcorporatie. Er zijn zes klachten ingediend waarvan er één gegrond was.

Huurcommissie

De huurcommissie behandelt geschillen tussen huurders en verhuurders en doet bindende uitspraken over huurprijzen en onderhoudsproblemen. Als wij in gebreke zijn kan zij ons een huurkorting opleggen. Eind 2025 waren er 28 lopende zaken bij de huurcommissie (eind 2024: 29). Een deel daarvan gaat over woningen in twee projecten waar in 2026 (groot)onderhoud start.

Een andere ontwikkeling die we zien is dat huurders sneller naar de rechter gaan (rechtsbijstandsverzekering) als ze het niet met ons eens zijn of met de uitspraken van een KWRU of huurcommissie. Dat betekent dat we (meer) dagvaardingen krijgen. Een dergelijke gang vraagt aanzienlijke extra inzet en kosten van Bo-Ex.



1.5 Bo-Ex bouwt verder aan Utrecht

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

Doelen jaarplan 2025: Bo-Ex bouwt verder aan Utrecht

Meegroeien met de stad

- 136 nieuwe woningen in aanbouw	loopt
- 683 nieuwbouwwoningen in voorbereiding	gehaald

Beter benutten bestaande voorraad

gehaald

Goed dagelijks onderhoud

- Implementatie samenwerkingsovereenkomst aannemers en Vestwal prijzenboek	gehaald
- Aanpak schimmelwoningen: focus op adequaat opvolgen van meldingen	gehaald

Fors programma planmatig onderhoud

- Combineren planmatig onderhoudswerkzaamheden met een verduurzamingslag	gehaald
--------------------------------------------------------------------------	---------

Verder verduurzamen

- 216 woningen toekomstklaar geïsoleerd bij renovatie	loopt
- 50 EFG-labels verduurzaamd bij renovatie of sloop-nieuwbouw	loopt
- 48 woningen aardgasvrij gemaakt bij renovatie	gehaald
- Vaststellen nieuw duurzaamheidsbeleid	gehaald

Prestatieafspraken Utrecht: herijking jaarprogramma.

- Inzet Bo-Ex op wederkerigheid, effect netcongestie op duurzaamheidsafspraken en huisvesten statushouders.	gehaald
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------

1.5.1 Prestatieafspraken gemeentelijk en nationaal

Samenwerkingsafspraken

In Utrecht zijn meerjarige samenwerkingsafspraken gemaakt voor de periode 2023 tot en met 2026. In 2025 is er gewerkt met een jaarprogramma met werkafspraken passend binnen de overkoepelende samenwerkingsafspraken. De werkafspraken voor 2025 hadden vooral als doel met elkaar (gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties) lopende processen te bespreken en te monitoren (waaronder het jaarlijkse huurverhogingsbeleid, de verkoop van woningen en de verhuringen aan zowel reguliere woningzoekenden als bijzondere doelgroepen), bestaande processen te actualiseren (leidraad sloop en nieuwbouw) en nieuwe processen op te zetten (standaard anterieure overeenkomst). Aan het eind van 2025 waren de meeste werkafspraken afgerond.

In 2025 is daarnaast het Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord afgesloten. Hierin hebben de gemeente Utrecht en de Utrechtse woningcorporaties vastgelegd wat er nodig is om tot een duurzame groei van het aantal sociale huurwoningen te komen en hoe processen versneld kunnen worden. De afspraken uit het jaarprogramma 2025 over de verkoop van sociale huurwoningen en de standaard anterieure overeenkomst zijn in dit Volkshuisvestelijk Akkoord terecht gekomen. De acties uit het Volkshuisvestelijk Akkoord zijn vervolgens opgenomen in het jaarprogramma met werkafspraken voor 2026. Overige afspraken uit het jaarprogramma 2026 gaan onder andere over het vergroten van de slagingskansen voor jongeren, het onderzoeken van de wenselijkheid en mogelijkheden voor een nieuw woonruimteverdeelsysteem en het beter betrekken van het platform Woonzoekers bij voor hen relevante onderwerpen (woonruimteverdeling, nieuwbouwprojecten).

1.5.2 Meegroeien met de stad

De omvang en samenstelling van onze woningvoorraad nauwelijks gewijzigd

De omvang van onze woningvoorraad is in 2025 nauwelijks gewijzigd. Ultimo 2025 beschikte Bo-Ex over 8.935 wooneenheden. Er heeft in 2025 één (Daeb) woningverkoop plaatsgevonden. Eén woning uit het segment Niet-Daeb is overgeheveld naar het Daeb segment van Bo-Ex. Verder zijn er acht eenheden overgeheveld van parkeergelegenheid naar bedrijfsruimte en twee woningen overgeheveld naar voorraad verkoop. Er zijn geen nieuwe woningen bijgekomen: door een brand is de oplevering van ons nieuwbouwproject Legends verschoven naar 2026. Het totaal aan verhuureenheden is 9.827, drie minder dan in 2024.

Samenstelling woningvoorraad Bo-Ex 2025	Daeb		Niet daeb		Totaal	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Zelfstandige huurwoningen	7.902	7.904	222	223	8.124	8.127
Onzelfstandige huurwoningen	646	646	0	0	646	646
Intramurale zorg	165	165	0	0	165	165
Totaal aantal woningen	8.713	8.715	222	223	8.935	8.938
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0	179	171	179	171
Maatschappelijk vastgoed	80	80	0	0	80	80
Parkeervoorzieningen	0	0	633	641	633	641
Totaal overig	80	80	812	812	892	892
Totaal eenheden	8.793	8.795	1.034	1.035	9.827	9.830

1.5.3 Veel nieuwe woningen in voorbereiding

Veel nieuwe woningen in voorbereiding

We hebben 686 nieuwe woningen in voorbereiding en 106 nieuwe woningen in aanbouw. Op verschillende herontwikkelingslocaties (sloop/nieuwbouw) hebben we in 2025 stappen kunnen zetten: de Ivoordreef, Reitdiepstraat, Queridostraat en de Weltevredenstraat. Begin 2025 was er eindelijk groen licht over nieuwbouw op de Ivoordreef. De start bouw van 159 woningen is voorjaar 2026. We hebben ruim drie jaar vertraging opgelopen door beroepsprocedures op het vastgestelde bestemmingsplan.

Er zijn ook vorderingen bij ons project Reitdiepstraat. Diverse (ruimtelijke) procedures zijn verder gebracht en begin 2026 start de sloop en eind 2026 de nieuwbouw van 154 woningen. Voor onze sloop/nieuwbouwprojecten Weltevredenstraat (38 nieuwe woningen) en Queridostraat (50 nieuwe woningen) zijn in 2025 vorderingen in diverse (ruimtelijke) procedures. We verwachten eind 2026 te kunnen starten met sloop.

Begin 2025 startte in Leidsche Rijn de bouw van 57 woningen project Rijnvliet fase 5, de oplevering is in 2026. In dit project zitten ook 15 houtbouwwoningen. De oplevering van 49 woningen in het project Legends E5 Leidsche Rijn is vertraagd door brand en wordt nu 1e helft 2026. Verder zijn bij het project Terwijde kavel E 80 nieuwbouwwoningen in voorbereiding. We verwachten een start bouw in 2026. In 2025 hebben we besloten om 206 sociale huurwoningen op de grote inbreidingslocatie Merwedekanaalzone eerste fase af te nemen. Een andere locatie waar de gesprekken nog voor lopen, is het Beurskwartier. Daar gaat het om circa 150 woningen.

Voor onze bijdrage aan de nationale prestatieafspraken gaan we uit van onze opgave voor de Woondeal uit 2021. Deze bestaat uit 685 woningen, 'hard', te realiseren voor 2026 en 200 'zacht'. We hebben de ruimte om de opgave te realiseren, alleen zal dit niet voor 2026 zijn, gezien alle hierboven genoemde vertragingen.

	Aantal woningen
Acquisitiefase	
Beurskwartier	150
Totaal acquisitie	150
In voorbereiding	
Terwijde kavel E	80
Reitdiepstraat*	154
Queridostraat	50
Weltevredenstraat	38
Ivoordreef*	159
Merwedekanaalzone (205 + 3 bedrijfsruimten)	205
Totaal voorbereiding	686
In uitvoering	
Legends E5 Leidsche Rijn Centrum*	49
Rijnvliet fase 5 Oost*	57
	106
Opgeleverd	
geen	0
Totaal opgeleverd	0
*opgave Woondeal 2021 "hard"	

Nieuwe portefeuillestrategie: we gaan voor kwaliteit

In 2025 hebben we ons assetmanagement verder ingericht om onze besluitvorming en sturing te verbeteren. We hebben naast ons ondernemingsplan ook een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld. De komende tien jaar staan we voor de uitdaging om in een krappe Utrechtse woningmarkt te blijven voorzien in betaalbare, kwalitatief goede en duurzame woningen, terwijl onze financiële ruimte beperkt is. We gaan daarbij voor kwaliteit van ons bestaande bezit en breiden uit waar mogelijk.

Portefeuillestrategie Bo-Ex 2026-2035

We richten ons op vijf kernthema's: kwaliteit, beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid, in die volgorde van prioriteit.

- De kwaliteit van ons bestaande bezit is ons vertrekpunt. We geven planmatig onderhoud, renovatie en instandhoudingsinvesteringen voorrang, zodat onze huurders goed wonen in sociale woningen met minimaal conditiescore 3 en we na 2028 geen EFG-labels meer hebben.
- Beschikbaarheid: we streven naar een jaarlijkse netto-groei van 75 zelfstandige woningen: gemiddeld 100 nieuwbouwwoningen en maximaal 25 verkopen per jaar, vooral van niet strategisch vastgoed (bedrijfsruimtes en maatschappelijk vastgoed), grotere en duurdere woningen. We richten ons op betaalbare meergezinswoningen voor kleine huishoudens, met name 2- en 3-kamerappartementen. Nieuwbouw realiseren we bij voorkeur in wijken met een laag aandeel sociale huur; aandachtswijken verbeteren we vooral via renovatie en sociaal beheer.
- Borgen betaalbaarheid door een 'ijzeren voorraad' van 7.924 sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens te behouden, waarvan minstens 60% onder de tweede aftoppingsgrens. We voorkomen het aftoppen van streefhuren zoveel mogelijk door nieuwbouw en transformatie af te stemmen op de vraag naar kleinere, goedkopere woningen.
- Onze duurzaamheidsdoelen zijn: alle EFG-labels in 2028 weggewerkt, jaarlijks 175 woningen renoveren en verduurzamen volgens de Standaard voor woningisolatie, en vanaf 2030 gefaseerd aardgasvrij maken waar dat technisch en financieel haalbaar is.
- We versterken de leefbaarheid via een wijkgerichte aanpak en integrale wijkvisies, met nadruk op schoon, heel en veilig wonen en op het versterken van het sociale weefsel in buurten.

1.5.4 Beter benutten bestaande voorraad

Naast uitbreiden van onze woningvoorraad, sturen we ook op een beter benutten van de bestaande voorraad. Dat gaat van toewijzen van vrijkomende woningen conform de verschillende afspraken, tot het voorkomen woonfraude.

Verhuringen in 2025

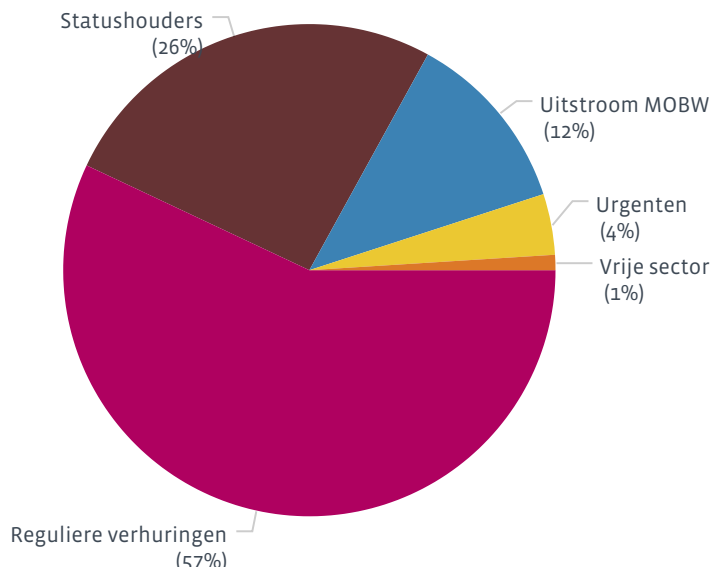
In 2025 zijn er totaal 907 woningen (zelfstandig en onzelfstandig) beschikbaar gekomen (in 2024: 913, 2023: 775). Het zijn 505 zelfstandige woningen (2024: 596, 2023: 423) en 402 onzelfstandige eenheden (2024: 317, 2023: 352). Het totaal is vergelijkbaar met vorig jaar. Onze onzelfstandige eenheden zijn bijna allemaal in beheer bij SSH en worden door hen toegewezen.

Van de 505 zelfstandige woningen hebben we er 290 regulier toegewezen (2024: 420, 2023: 341). Dit is ruim 57% van de toewijzingen. Verder zijn er:

- 129 woningen toegewezen aan statushouders (195 personen)
- 61 woningen toegewezen aan uittreders uit de maatschappelijke opvang (2024: 116);
- 21 woningen aan 'urgenten' via WoningNet (2024: 38); en
- 4 woningen verhuurd in de vrije sector (2024: 22).

We hebben een beperkt aantal woningen in gebruik als logeer- of projectwoningen. Dit aantal wisselt door het jaar afhankelijk van de lopende projecten.

Verhuringen zelfstandige woningen Bo-Ex 2025, procentueel



We wijzen 99,4% van onze woningen toe aan de doelgroep (norm: >/ 92,5%)

Conform de wet verhuren we tenminste 92,5% van onze vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen beneden een bepaalde grens, de primaire doelgroepen. Die grenzen zijn in 2025: eenpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 51.537 en meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 56.910. We hebben in theorie dus 7,5% vrije toewijzingsruimte. Wij maken hier heel beperkt gebruik van omdat we prioriteit geven aan het huisvesten van de doelgroep van beleid, de lage inkomens. En dat lukt goed. In 2025 zijn 99,4% van alle vrij gekomen woonruimten toegewezen aan de doelgroep.

We wijzen 99,5% van onze woningen passend toe (norm: >/ 95%)

We hebben 99,5% van onze woningen passend toegewezen (2024: 99,1%). Passend toewijzen betekent dat woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen in aanmerking komen voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. Hierdoor krijgen woningzoekenden met een laag inkomen alleen nog een woning toegewezen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Minstens 95% van de woningen die worden toegewezen aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet een passende huurprijs hebben.

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

In Utrecht hebben de corporaties met de gemeente aanvullende afspraken gemaakt over de slaagkans van de doelgroep. We verhuurden 73,5% van de vrijkomende woningen onder de 2e aftoppingsgrens. Dit is conform de afspraak met de gemeente, minimaal 70%.

1.5.5 Woonfraude bestrijden we actief

In 2025 hebben we 71 meldingen van woonfraude in onderzoek genomen. Dit is een kleine toename ten opzichte van 2024 (63 meldingen). Het beeld voor 2025 was grotendeels vergelijkbaar met 2024. Maar er zijn meer ernstige vormen van woonfraude, zoals opium-/hennepcultuur en illegale prostitutie. Dit raakt direct aan ondermijnende criminaliteit en heeft een negatieve impact op veiligheid en leefbaarheid voor de directe woonomgeving. In een pilot met de gemeente Utrecht hebben corporaties en huurdersverenigingen in 2025 afgesproken dat prostitutie onder bepaalde kaders in woningen toegestaan wordt om deze groep beter in beeld te krijgen en uit de illegaliteit te halen. We merken hier nog geen effect van.

Er waren drie ontruimingen vanwege opium /hennep, allen in Leidsche Rijn en twee ontruimingen vanwege overlast. Zaken als valsheid in geschrifte hebben we éénmaal juridisch vastgesteld; op basis van signalen en casuïstiek vermoeden we dat dit vaker gebeurt, maar het aantonen is lastig. In twee zaken heeft de rechter een pittige boete opgelegd van € 5.000. Niet alle meldingen leidden tot handhaving of juridische stappen. Soms wordt na gesprek met de huurder de bewoning hersteld in overeenstemming met de huurvoorwaarden, bijvoorbeeld doordat huurders niet op de hoogte waren van de verplichting om medebewoners te melden.

Landelijke en regionale cijfers wijzen erop dat woonfraude naar schatting voorkomt bij circa 10–20% van het woningbezit. Het vaststellen van woonfraude vraagt intensief onderzoek en veel samenwerking met ketenpartners. Er is stijging in woonfraudegevallen, maar de ambtelijke capaciteit bij de gemeente om dit aan te pakken neemt af. Dit is zorgelijk omdat we deze samenwerking hard nodig hebben om te kunnen acteren. We blijven ons inzetten voor een zorgvuldige en proportionele aanpak van woonfraude, samen met ketenpartners. Ons gezamenlijk doel is waarborgen van rechtmatige bewoning en leefbare woonomgevingen.

Woonfraude Bo-Ex 2025		
	2025	2024
Aantal meldingen	71	63
- Vrijwillige huuropzegging	3	3
- Gedragsaanwijzing	4	3
- Opium/hennep	3	
- Illegale prostitutie	3	
- Juridische procedures	7	6

1.5.6 Goed dagelijks onderhoud

Implementatie samenwerking met onze aannemers en Vestwal prijzenboek

Samen met onze aannemers hebben we eind 2024 afspraken gemaakt over het dagelijks onderhoud om het proces eenvoudiger te maken en de kosten overzichtelijker. Daarbij gebruiken we het Vestwal prijzenboek dat de marktconformiteit van de onderhoudskosten borgt. Daarmee hebben we meer inzicht en krijgen we grip en control. Het effect is dat in 2025 onze mutatiekosten licht omlaag zijn gegaan en we meer grip hebben op de kosten voor reparatieverzoeken (van € 7,666 mio in 2024 naar € 7,039 mio in 2025). We zien ook waar we nog optimalisatieslagen kunnen maken om prijs en prestatie nog beter in balans te krijgen, bijvoorbeeld in ons dakonderhoud. Bij ruim 4000 woningen hebben we in 2025 (een vorm van) reparatieonderhoud uitgevoerd.

Aanpak schimmelwoningen: focus op adequaat opvolgen van meldingen

In 2025 hebben we de basis gelegd voor een structurele aanpak van vocht- en schimmelproblematiek in ons Veiligheidsbeleidsplan Binnenmilieu. Het is een van de ambities in ons nieuwe ondernemingsplan 2026–2029: eind 2029 geen structurele schimmelklachten meer. We zijn de voorbereidingen gestart voor de uitvoering, met heldere processen voor melding en opvolging, borging in ons klantvolgsysteem en monitoring. In 2026 werken we deze basis verder uit.

1.5.7 Fors programma Planmatig Onderhoud

Combineren planmatig onderhoudswerkzaamheden met een verduurzamingslag

Voor onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) maken we sinds vorig jaar gebruik van de tool Vastware. De inrichting daarvan is in 2025 afgerond. In 2026 hebben we proefgedraaid en voor de MJOB 2027 werken we hier volledig mee. We kunnen daardoor slimmer werken en bijvoorbeeld kijken of we planmatig onderhoudswerkzaamheden kunnen combineren met een verduurzamingslag. Het eerste effect is zichtbaar: we hebben in 2025 ons programma planmatig onderhoud binnen planning en budget uitgevoerd. We hebben voor € 12,388 mio bij ruim 3700 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit varieert van een onderhoudsbeurt aan de mechanische ventilatie, dakonderhoud, tot het vervangen van keukens, badkamers en toiletten, buitenschilderwerk of een combinatie hiervan. Het is erop gericht om kwaliteitsachterstanden te voorkomen.

1.5.8 Verder verduurzamen

Energietransitie: Bo-Ex woningvoorraad heeft gemiddeld label A

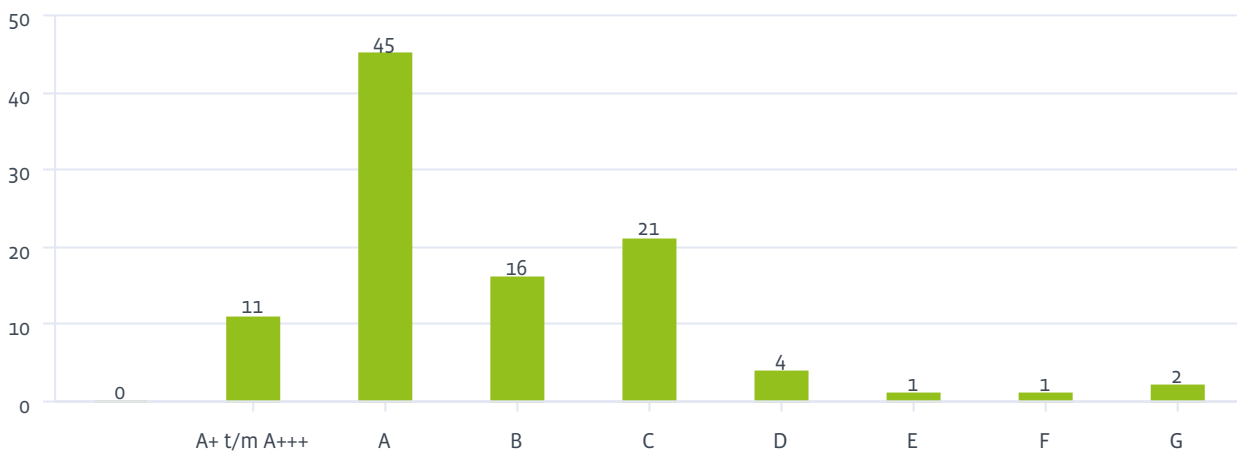
We hebben ons duurzaamheidsbeleid in 2025 vastgesteld: we streven naar een duurzame woningvoorraad. Dat betekent duurzaam onderhouden en bouwen. Centraal hierin staat het toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Dit betekent onder andere het beter isoleren en aardgasvrij maken van onze woningen. We maken daar mooie stappen in: onze woningvoorraad heeft al enige jaren gemiddeld energielabel A.

We hebben 78 woningen toekomstklaar geïsoleerd bij planmatig onderhoud en renovatie. Verder zijn er 39 EFG-labels verduurzaamd bij renovatie. Daarmee hebben we eind 2025 nog 278 woningen met een EFG label die we uiterlijk in 2028 willen hebben verduurzaamd.

We hebben besloten voorlopig bij diverse projecten geen woningen met CV-ketels van het aardgas af te halen vanwege de ontwikkelingen rondom netcongestie en de betaalbaarheid van warmtenetten. Dat betekent dat we bij een aantal renovatieprojecten, Sterrenwijk en Brederoflats, de CV-ketels behouden. Dit is in lijn met de NPA en de lijn van de gemeente Utrecht (Transitievisie Warmte).

Bij de renovatie van onze Intervamflats op Kanaleneiland zijn de laatste 48 woningen aardgasvrij gemaakt. In het totaal zijn in dit grote project in de afgelopen jaren 384 woningen gerenoveerd. De uitvoering van de renovatie van onze Brederoflats op Kanaleneiland, 260 woningen, start voorjaar 2026. Verder hebben in 2025 de voorbereidingen gedaan om in Sterrenwijk en de Antoniushof in 2026 te starten met verduurzaming van de complexen.

Energietabels woningbezit Bo-Ex in % 2025



Klimaatadaptatie: pilot hittestress

In 2025 zijn we op het Joke Smitplein een pilot gestart waarbij tegen een kleine vergoeding via de servicekosten buitenzonwering (screens) aan huurders is aangeboden. Screens bieden op zonnige, warme dagen een effectieve manier om zonlicht buiten te houden en de binnentemperatuur beheersbaar te houden en zijn daarmee een belangrijk middel tegen hittestress. Met de pilot onderzoeken we of het aanbieden van screens aan huurders die in warme zomers last ondervinden van hittestress een haalbare en betaalbare businesscase is, zowel voor Bo-Ex als voor huurders, en of screens het gewenste resultaat (minder last door hittestress) bieden. De animo onder huurders was groot, in het najaar zijn bij zo'n 30 huurders screens geplaatst. Na de zomer van 2026 evalueren we deze pilot.

In 2025 zijn we verder gegaan met de pilot ecologisch groenbeheer die we in samenwerking met de groengroep van bij een van onze complexen in Lombok uitvoeren. Met behulp van een hovenier kijken we hoe het groenbeheer in onze complexen verder vorm kunnen geven, met behoud van groen en een toegevoegde ecologische waarde van groen als belangrijke uitgangspunten. In de pilot hebben 44 huurders (advies)vragen over hun achtertuin gesteld en is de hovenier samen met huurders in 34 tuinen aan de slag geweest. De pilot loopt nog een klein stukje door in 2026. Met de ervaring van deze pilot actualiseren we in 2026 onze richtlijnen voor groen bij mutaties van woningen. Verder was onze samenwerking met stichting Straatboer met het vergroenen (onttegenen) van voortuinen een succes daar gaan we in 2026 mee door.



Werken aan groene voortuinen, in samenwerking met Stichting Straatboer.

Aan het begin van het jaar zijn we benaderd door Natuur en Milieufederatie Utrecht met een projectvoorstel om het gebied rondom de Alexandertuin in Kanaleneiland-zuid verder te vergroenen, hittestress tegen te gaan, de biodiversiteit te vergroten en tegelijkertijd te werken aan een sterkere sociale cohesie en inclusiviteit. Een van de onderdelen uit het projectvoorstel is het vergroenen van een zuidgevel aan de Alexander de Grotelaan, om hittestress in de woningen achter die gevel te verminderen. In samenwerking met het buurtpastoraat is er draagvlak voor dit plan opgehaald onder onze huurders en omwonenden. Op dit moment vindt er constructieonderzoek plaats naar de mogelijkheden om een groene gevel te plaatsen. Als uit dit onderzoek blijkt dat de constructie van de buitengevel geen belemmering vormt voor het aanbrengen van een groene gevel, willen we in 2026 de groene gevel gaan realiseren.

Duurzame bedrijfsvoering

Naast duurzaam onderhouden en bouwen streven we ook een duurzame bedrijfsvoering na. In 2025 zijn alle benzinebussen van onze vaklieden ingeruild voor een volledig elektrische bus. Hiermee is een belangrijke stap gezet in het terugdringen van de CO₂-uitstoot van Bo-Ex. Daarnaast is HR, in samenwerking met de ondernemingsraad en de werkgroep Duurzaamheid, gestart met diverse uitvragen onder medewerkers op het gebied van mobiliteit. Deze input vormt een belangrijke basis voor het mobiliteitsplan dat in 2026 vastgesteld zal worden.

Onze bijdrage aan Sustainable Development Goals

In 2015 hebben 195 landen, waaronder Nederland, zich verbonden aan de Sustainable Development Goals (Duurzame Ontwikkelingsdoelen of SDG's) van de VN. Het zijn 17 doelstellingen die in 2030 gerealiseerd moeten zijn. De lidstaten staan ervoor dat deze doelstellingen worden vertaald in nationaal beleid. We vertellen graag op welke wijze wij een positieve impact hebben op de maatschappij en op welke SDG's wij inzetten. In ons streven om onze maatschappelijke impact steeds te vergroten richten we ons vooral op de volgende vijf doelen.



Doel 1 – Geen armoede

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



Doel 5 – Gendergelijkheid

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



Doel 7 – Betaalbare en duurzame energie

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



Doel 11 – Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen

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



Doel 13 – Aanpak van de klimaatcrisis

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



1.6 Bo-Ex verbindt!

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

Doelen jaarplan 2025: Bo-Ex verbindt

Bewonersparticipatie en HV Bo-Ex

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| - Organiseren nieuwjaarbijeenkomst bewonerscommissies en HV Bo-Ex | gehaald |
| - Versterken overleg en vertrouwen Bo-Ex en HV Bo-Ex | gehaald |

Invulling geven aan netwerkorganisatie

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| - Uitrol beheer/wijk aanpak Overvecht naar andere wijken, met gemeente, buurtteams e.a. | gehaald |
| - Ondersteunen en faciliteren leefbaarheidsinitiatieven in de wijk: inzet leefbaarheidsbudget | gehaald |
| - Integrale wijkaanpak: benutten data en AI, opnemen in visie op digitalisering | niet gehaald |

1.6.1 We werken samen aan veerkrachtige wijken en buurten

We versterken leefbaarheid via een buurtgerichte aanpak, met nadruk op schoon, heel en veilig wonen en het versterken van het sociale weefsel in buurten. Fijn wonen begint bij je thuis voelen in je huis en buurt. Daarom stimuleren we betrokkenheid van huurders bij hun woning en woonomgeving.

De focus van onze activiteiten is verlegd van 'grootschalig' gebiedsgericht werken naar het niveau van buurt of complex. Dus de directe leefomgeving van huurders. Daarmee zijn we meer nabij, zichtbaar en betrokken bij kleinere initiatieven. En sluiten we beter aan bij het bestaande sociale weefsel en de informele netwerken in de buurt. Dat komt ook terug in de samenwerking met onze netwerkpartners. Dat doen we altijd met een doel of concreet resultaat voor ogen. Dit levert een breed palet van initiatieven op, dichtbij en zichtbaar voor (en ook door) huurders. We zetten daarbij ons leefbaarheidsbudget in.

We kiezen duidelijker waar we nodig zijn, waar we iets kunnen bijdragen. Onze focus richt zich op de wijken waar het sociaal weefsel kwetsbaar is. Voor ons is dat Kanaleneiland, Overvecht en Leidsche Rijn. Bij andere wijken sluiten we aan bij 'de kracht in de wijk', bijvoorbeeld Lombok, waar groengroep Complex 507 zich bezig houdt met ecologisch groenbeheer en een groendag organiseerde. Of bijvoorbeeld de aanleg van geveltuinen door bewoners van het Steven Butendieklein samen met Bo-Ex, gemeente en studenten van de Hoge School.

Onze Alexandertuin op Kanaleneiland heeft de 'Steenbreker van het jaar 2025' gewonnen op de Nationale Groendag in Groningen. Tuinvrijwilliger / initiatiefnemer Coen Mobach staat iedere vrijdag met een groep vrijwilligers in de tuin aan de Alexander de Grotelaan in Kanaleneiland om het bij te houden en mooi te maken. In 2024 is het voorheen lege, bestrate plein van Bo-Ex met bijkomend zwerfafval en overlast, samen met buurtkinderen, buurtbewoners, de gemeente en Bo-Ex professioneel aangepakt en een groene tuin geworden.

Schoon, heel en veilig

Namens de huurders zorgt Bo-Ex voor diverse contracten zoals schoonmaak en tuinonderhoud in en rond de woongebouwen. In 2025 hebben we met partijen nieuwe contracten voor schoonmaak en tuinonderhoud afgesloten die beter aansluiten bij de wensen van huurders. Die wensen hebben we vooraf opgehaald. Door deze inkoop besparen we voor huurders op de uitgaven. Verder zijn scherpere afspraken namens de huurders over controle van de daadwerkelijke prestatielevering.

Leefbaarheid

We zien toenemende problematiek rondom huurders met onbegrepen gedrag met een direct effect ook op de leefbaarheid voor omwonende huurders. Niet alleen in aantallen maar ook in de zwaarte van dossiers. Vaak gaat het om gecombineerde problematiek op het gebied van psychiatrie, verslaving en geldproblemen. Het is voor ons lastig om huurders toe te leiden naar de juiste zorg binnen het netwerk van zorgpartijen. Ook deze partijen hebben moeite om grip te krijgen op de toenemende problematiek rondom huurders met onbegrepen gedrag. En er is niet altijd (direct) hulp beschikbaar. Daarom zoeken we nog meer de samenwerking met onze partners in de wijken, zorg en politie.

1.6.2 Bewoners en Bo-Ex werken samen

Huurdersbelangenorganisatie HV Bo-Ex: versterken overleg en vertrouwen Bo-Ex en HV Bo-Ex

Er is veelvuldig overleg geweest tussen Bo-Ex en het bestuur van de huurdersvereniging Bo-Ex. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de samenwerking HV en Bo-Ex, de ontwikkeling van de huurdersvereniging zelf, de dienstverlening en uitgebrachte adviezen. De huurdersvereniging heeft geen gemakkelijk jaar gehad met wisselingen in het bestuur en de ledenraad. We zijn blij dat er weer een stabiele vertegenwoordiging is van huurders. Een mooie uiting van het onderling vertrouwen is de gezamenlijke kerstkaart die HV Bo-Ex en Bo-Ex aan alle huurders hebben gestuurd. HV Bo-Ex heeft actief geparticipeerd in meerdere trajecten zoals de visitatie en bijeenkomsten over ons ondernemingsplan.



HV Bo-Ex Huurdersdag 5 april 2025

Daarnaast organiseerde HV Bo-Ex in april eerste huurdersdag. Het doel van deze dag was om huurders de kans te bieden om op een informele manier met medehuurders, medewerkers van Bo-Ex en medewerkers van de Woonbond in gesprek te gaan en elkaar op een prettige manier te ontmoeten. Een geslaagde dag waar zo'n honderd huurders aanwezig waren.

Bewonerscommissies, buurtambassadeurs en andere actieve bewoners

Onze bewonerscommissies en ambassadeurs zijn voor ons belangrijke partners in de wijk. Zij zijn gesprekspartner op complexniveau waar het gaat om leefbaarheid, onderhoud en servicekosten. Er is regelmatig contact met onze 24 bewonerscommissies, een voorjaars- en najaarsoverleg en een rondgang. Gesprekthema's zijn o.a. verduurzaming van de woning en/of woonomgeving en afrekening van servicekosten. De bewonerscommissie als organisator van leefbaarheidsactiviteiten verdwijnt meer naar de achtergrond. Leefbaarheidsinitiatieven komen meer en meer ook op andere manieren tot stand. Huurders zoeken naar andere manieren om betrokken te zijn bij hun woning of woonomgeving. Denk aan onze buurtambassadeurs in de wijken Overvecht, Leidsche Rijn en Kanaleneiland. Of andere initiatieven als een buurtwerkkamer.

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

Organiseren nieuwjaarsbijeenkomst actieve bewonerscommissies en HV Bo-Ex

Het aantal bewonerscommissies- en groepen breidt uit en daar zijn we gelukkig mee. Bewonerscommissies, buurtambassadeurs en andere actieve huurders vormen een grote groep van zo'n 125 bewoners. In februari organiseerden we voor alle 23 bewonerscommissies, buurtambassadeurs en sleutelfiguren een gezellige bijeenkomst waarin veel is uitgewisseld en gelegenheid om elkaar beter te leren kennen.



Bijeenkomst met bewonerscommissies, buurtambassadeurs en sleutelfiguren

Informele participatie

Naast inzet op meer lokale leefbaarheidsinitiatieven met sleutelfiguren en partners in de wijk, zetten we in op informele participatie. Met dit laatste komen ook huurders in beeld die door officiële instanties moeilijk te bereiken zijn. Bijvoorbeeld met de inzet van het Buurtpastoraat met haar presentiebenadering of het meewerken aan Buurtwerkkamers. In Leidsche Rijn wordt gewerkt aan een tweede Buurtwerkkamer: Een plek in de wijk die vrijwel volledig wordt gerund door huurders zelf. Het is niet alleen een plek voor ontmoeting maar buurtbewoners helpen elkaar met allerlei vragen het gebied van formulieren, contact met instanties, financiën, taal, armoedebestrijding.

Jubileumfeest bij de Antoniushof

Het complex wordt alweer 40 jaar bewoond! Toen leverde Bo-Ex de woningen op in het voormalige Antonius ziekenhuis. Een groep huurders en de bewonerscommissie had een feestelijk programma samengesteld met voor elk wat wils. Het zorgde voor verbinding, gezelligheid en vooral voor veel plezier samen. Het feest werd druk bezocht. Het complex heeft veel betrokken huurders, er wonen zelfs nog bewoners van het eerste uur.

Bewonersbegeleiding bij renovatie en sloop/nieuwbouw

Bij groot onderhoud en sloop/nieuwbouw werken we met sociaal projectleiders voor onze bewonersbegeleiding. Zij zijn voor huurders een belangrijke schakel in een proces dat veel van hen vraagt. Een sociaal projectleider beseft wat de impact van een sloop/nieuwbouw en renovatieproject voor een huurder betekent. Ze kunnen zich goed verplaatsen in de leefwereld van onze huurders. Afhankelijk van de omvang van een project sturen onze sociaal projectleiders ingehuurde bewonersbegeleiders aan. Daarbij werken we ook samen met het Buurtpastoraat.

Buurtpastores

Najaar 2025 werd duidelijk dat het Buurtpastoraat als stichting haar werkzaamheden noodgedwongen moest beëindigen. Maar de individuele buurtpastores zijn zo belangrijk voor bewoners en ons dat we ze op individuele basis blijven inzetten bij ons renovatieproject Brederoflats omdat zij een belangrijke rol spelen in het sociale netwerk en onderhouden van contact met kwetsbare huurders in deze buurt.

Sociaal renoveren

In Overvecht werken we met sociaal renoveren. Bij het voorbereiden van de renovatiewerkzaamheden bij onze vierhoogflats werken gemeente en Bo-Ex samen. In de praktijk betekent het dat wij de huurder thuis bezoeken in aanloop naar de werkzaamheden. Bij dat bezoek gaat een zogenaamde bewonersverbinder mee. Dat is iemand die vanuit Werk & Inkomen van de gemeente meekijkt. Als er extra ondersteuning, hulp, praktische zaken of iets anders nodig is, dan is de bewonersverbinder de schakel: sociaal ondersteunen. De eerste gesprekken geven mooie resultaten.

Geslaagde oplevering

Magelhaenlaan/Columbuslaan

Tussen 2023 en 2025 zijn de laatste vier Intervamflats op Kanaleneiland Zuid duurzamer, comfortabeler en mooier gemaakt door Bo-Ex en aannemer Hemubo. In maart 2025 kregen de laatste huurders de sleutels van hun opgeknapte woning. Reden voor een feestje dat mede door een aantal huurders is georganiseerd. De opkomst was goed, er kwamen vooral veel kinderen af op het springkussen. En daardoor kwamen er ook ouders mee om elkaar te ontmoeten. Verschillende huurders willen graag actief blijven in de wijk en gaan door in een bewonersgroep.





1.7 We werken aan een sterk Bo-Ex

Doelen 2025: We werken aan een sterk Bo-Ex

Nieuw ondernemingsplan	gehaald
Vastgoedsturing verbeteren	
- Opstellen portefeuillestrategie	gehaald
- Aanstellen portefeuillemanager/assetmanager	gehaald
- Gebruik complexanalyses en integrale complexgesprekken.	loopt
Grip op begroting en focus op resultaat	
- Onderhoudsbegroting op orde: de implementatie Vastware, conditiemeting 2/3 woningbezit	gehaald
- Vaststellen en gebruiken product-marktcombinaties (in onze MJIB)	gehaald
- Taskforces (bijvoorbeeld voor taken & zaken) blijven gebruiken voor gerichte verbeteracties	gehaald
Gebiedsgericht werken versterken	
- Formeren gebiedsteam, opstellen eerste gebiedsvisie en vertalen naar complexbeheerplannen	niet gehaald
Belangrijkste organisatieontwikkelingen	
- Afronding per 1 juli integrale organisatieveranderingen	gehaald
- ICT: het applicatielandschap naar de cloud brengen	gehaald
- Blijvende aandacht voor privacy en cybersecurity met programma ARDA.	gehaald
- Terugbrengen ziekteverzuim	gehaald
- Versterking risicomangement	loopt

1.7.1 Koers en grip

Nieuw ondernemingsplan 2026-2029: Kleur geven aan Utrecht

In het najaar van 2025 hebben we ons nieuwe ondernemingsplan afgerond: [Kleur geven aan Utrecht](#). Daarbij hebben we samengewerkt met al onze stakeholders. Omdat voorjaar 2025 ook de visitatie van Bo-Ex is uitgevoerd hebben we de stakeholdergesprekken voor beide kunnen gebruiken. In het najaar hebben we de resultaten voorgelegd en besproken zowel intern als extern tijdens een stakeholdersessie met alle maatschappelijke partners, onze HV Bo-Ex en de OR.

Goede stappen in verbetering vastgoedsturing

We hebben goede stappen gezet in het verbeteren van onze vastgoedsturing. Onder andere in de kwaliteit en beheersing van de onderhoudsbegroting. Dat betekende het op orde brengen van de onderhoudsbegroting o.a. door implementatie nieuw softwarepakket Vastware, uitvoeren van conditiemetingen voor ons woningbezit ([volgens NEN 2767](#)) en het verder ontwikkelen en implementeren van assetmanagement. Om dit goed in te kaderen, hebben we meteen gebruik gemaakt van de input uit het nieuwe ondernemingsplan en portefeuillestrategie.

Grip op begroting en focus op resultaat

In 2025 lag de focus op het verbeteren van onze grip op de onderhoudsbegrotingen en de bedrijfslasten, met name inhuur (personele lasten). Door twee roerige jaren zijn met name de lasten voor inhuur (als onderdeel van de personele kosten) flink toegenomen. Werving van nieuwe collega's op arbeidsovereenkomsten en beheersing van het ziekteverzuim waren daar belangrijke randvoorwaarden bij.

We hebben eerder goede ervaringen opgedaan met focussen op één punt van de zaken die achterblijven in de operatie. We hebben deze werkwijze in 2025 gericht ingezet voor klachtenafhandeling en verminderen van leegstand.

Gebiedsgericht werken

De ene buurt is de andere niet in Utrecht. Elke buurt vraagt (soms) net om een andere aanpak. Daarom werken we buurtgericht. We vullen de wijkvisies van de gemeente Utrecht aan met onze inzet op sociale- en leefbaarheidsopgaven; we weten het door te vertalen naar het niveau van de buurt en het dan ook van betekenis te laten zijn. We maken gerichte keuzes waar we nodig zijn, waar we iets kunnen bijdragen. Daarbij focussen we ons op wijken waar het sociaal weefsel kwetsbaar is: Kanaleneiland, Overvecht en Leidsche Rijn. Bij andere wijken sluiten we aan bij de kracht in de wijk. Wij werken veel samen met andere organisaties in wijken en buurten. Wij vormen met elkaar een netwerk in het sociale domein. Zo zetten we samen met onze huurders en netwerkpartners in op krachtige en vitale wijken.

Weer stappen voorwaarts op ICT-gebied

In 2025 hebben we verdere stappen gezet in de voorbereiding van de migratie van ons primair systeem naar de cloud. Dit is een randvoorwaarde voor verdere optimalisaties. Ook hebben we met het programma ARDA structureel aandacht voor privacy en cybersecurity om de gegevens van onze huurders goed te beschermen.

1.7.2 AVG en informatiebeveiliging

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

De AVG is sinds 2018 van kracht. Het regelt hoe we moeten omgaan met de bescherming van persoonsgegevens. Bij Bo-Ex werken we met een datalekkenteam en een privacy officier. We doen verschillende activiteiten om de kennis bij collega's actueel te houden en daarmee ook het privacy bewustzijn. Daarvoor maken we gebruik van een cybersecurityprogramma Arda voor iedere medewerker.

1.7.3 Belangrijkste organisatieontwikkelingen

Organisatieaanpassingen zijn 'afgerond'

In 2023 is Bo-Ex gestart met een aantal organisatieontwikkelingen en deze zijn in 2024 voortgezet onder het programma Duidelijk Doen. Bij diverse afdelingen waren al veranderingen doorgevoerd. In 2025 zijn de ingezette organisatieveranderingen afgerond, waar we als laatste stap één integrale slag voor de gehele organisatie hebben gemaakt, waarbij de veranderingen en impact wat groter zijn bij de afdeling Vastgoed omdat er bij de staven, Wonen en Bedrijfsvoering in eerdere trajecten al zaken zijn aangepast. Een andere belangrijke verandering is de introductie van teamleiders voor diverse teams. Dit zijn zowel teams verantwoordelijk voor operationele processen: denk aan verhuur en dagelijks onderhoud maar ook tactische processen, zoals planmatig onderhoud. Overigens betekent 'af' niet hetzelfde als 'klaar'. We blijven wendbaar en kijken wat nodig is om ons werk goed te kunnen doen.

Ontwikkelingen in personeelsbestand

Ons streven is meer stabiliteit in bezetting. In het afgelopen jaar hebben wij een groot aantal vacatures kunnen invullen met vaste medewerkers. Hierdoor is de inzet van externen en tijdelijke krachten sterk afgenomen. In 2025 zijn 31 medewerkers in dienst getreden en zijn 24 medewerkers uit dienst gegaan. Per saldo resulteerde dit in een afname van 29 tijdelijke personeelsleden.

Ontwikkelingen in personeelsbestand 2025 BoEx

	2025
Aantal medewerkers	113
Aantal FTE	104,70
Aantal man	64
Aantal vrouw	49
Instroom	31
Uitstroom	24
Interne doorstroom na sollicitatie	7

personeelsbestand op 31-12-2025

Talent in Beweging succesvol

Door het aanbieden van zowel (persoonlijke) ontwikkeling en leerwerktrajecten, stimuleren en dagen we medewerkers uit zich verder te ontwikkelen. Dat resulteerde in 7 medewerkers die na een sollicitatieprocedure intern doorstroomden naar een (leidinggevende) positie.

Vanuit de Bo-Ex Academy bieden we trainingen aan die aansluiten bij de corporatiebranche en ook bijdragen aan persoonlijke ontwikkeling. Daarnaast maken medewerkers gebruik van Arda-modules (cybertraining), het individuele loopbaanontwikkelbudget en mogelijkheden voor netwerken met collega-corporaties. Ook bieden wij gesprekken met loopbaancoaches en assessments aan. We willen dat medewerkers jaarlijks minimaal 12 uur besteden aan hun professionele ontwikkeling.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Bo-Ex levert een actieve bijdrage aan de maatschappij door onder andere het aanbieden van leerwerkplekken en stageplaatsen, waarmee wij mensen begeleiden richting werk. In 2025 zijn drie stagiaires bij ons werkzaam geweest en heeft één student via de onderhoudsdienst deelgenomen aan een BBL-traject (Beroepsbegeleidende Leerweg). Deze inzet sluit aan bij onze ambitie op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Arbo op orde

Een veilige en gezonde werkomgeving is voor Bo-Ex van groot belang. Daarom werken wij met een Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) waarin arbeidsrisico's systematisch in kaart worden gebracht. Op basis hiervan wordt een Plan van Aanpak (PvA) opgesteld met maatregelen om deze risico's te beheersen. We werken nu twee jaar met ons vernieuwde systeem en de RI&E is uitgegroeid tot een dynamisch document.

Vertrouwenspersonen 2025

We hebben veel aandacht voor psychosociale arbeidsbelasting (PSA). Zaken die kunnen voortkomen uit werkgerelateerde factoren zoals werkdruk, ongewenst gedrag en onduidelijke rollen. Dit doen wij onder andere met de inzet van onze vertrouwenspersonen (twee interne en één externe vertrouwenspersoon). In 2025 hebben interne wisselingen plaatsgevonden bij de interne vertrouwenspersonen. In totaal zijn er in 2025 vier meldingen gedaan, twee bij de interne en twee bij de externe vertrouwenspersoon. Na een gesprek over mogelijkheden om de situatie bespreekbaar te maken c.q. op te lossen zijn de melders hier zelf mee verder gegaan.

Medewerkersbetrokkenheid

In 2025 is een geanonimiseerd medewerkersonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn eerst organisatiebreed besproken en daarna in teamverband. Alle leidinggevenden hebben een training gevolgd om de uitkomsten op de juiste wijze te bespreken. Vervolgens zijn per team vervolgspraken gemaakt om verbeterpunten verder op te pakken. Werkdruk is één van de thema's die we afgelopen jaar extra aandacht hebben gegeven, onder andere in het medewerkersonderzoek, maar ook in overleggen met leidinggevenden. Zo proberen we vroegtijdige signalen te herkennen en bespreekbaar te maken ter voorkoming van (langdurig) verzuim.

Verzuim is gedaald, aandacht voor vitaliteit en inzetbaarheid

Er is een dalende trend in het ziekteverzuim in 2025 en dat biedt perspectief voor het verder versterken van de organisatie. In het afgelopen jaar zijn veel posities voor onze nieuwe organisatieopzet ingevuld. We zien dat de toegenomen structuur binnen de organisatie bijdraagt aan duidelijkheid en stabiliteit.

Het gemiddelde verzuim per 31 december 2025 is gedaald naar 9,44% (2024: 10,85%). Ons kortdurend verzuim is relatief laag en bedroeg in 2025 0,87%. Het middellang verzuim kwam uit op 0,72%. Ook zien we een dalende trend in het langdurig verzuim. We zetten in op betere begeleiding, vergroten bewustzijn onder medewerkers over het belang van duurzame inzetbaarheid.

Medewerkers hebben bij Bo-Ex een persoonlijk vitaliteitsbudget. Iedereen bepaalt zelf hoe ze dit budget besteden, zolang het bijdraagt aan een gezonden levensstijl. Daarnaast bieden wij een gezond aanbod in ons bedrijfsrestaurant met gratis fruit en stimuleren we lunch- en overlegwandelingen.

1.7.4 Integriteit en sociale veiligheid

We hebben een uitgebreid integriteitshuis met bijbehorende regelingen en protocollen gebaseerd op de modelregelingen van Aedes en ook de Governancecode. Deze afspraken gelden organisatiebreed, voor alle medewerkers en partijen die voor ons werken. In paragraaf 2.5 wordt nader ingegaan op bestuur en Raad van Commissarissen. Integriteit is een vast onderdeel van het onboardingprogramma voor nieuwe medewerkers.

(Sociale) veiligheid is afgelopen jaar een veelbesproken onderwerp binnen Bo-Ex. De veranderingen, personele wisselingen, ook in leidinggevende posities, hebben beweging gebracht binnen Bo-Ex met mogelijke impact op de door medewerkers ervaren veiligheid. In het medewerkersonderzoek hebben wij hier extra aandacht aan besteed en het thema blijft ook in 2026 op de overlegagenda's.

1.7.5 Ondernemingsraad

In 2025 is een volledig nieuwe Ondernemingsraad (OR) aangetreden. De oude en nieuwe OR hebben goede afspraken gemaakt waardoor de overgang soepel is verlopen. Er is periodiek bestuurlijk overleg geweest en een aantal verdiepende sessies zoals over het ondernemingsplan en organisatieontwikkeling. Deze laatste, in de vorm van de Houtskoolschets (organisatieontwikkeling) stond regelmatig op de agenda. Er zijn diverse instemmings- en adviesaanvragen uitgebracht. Naast de Houtskoolschets zijn onder andere de herbenoeming van de voorzitter RvC, het ondernemingsplan, jaarplan en het waarderingsbeleid besproken.

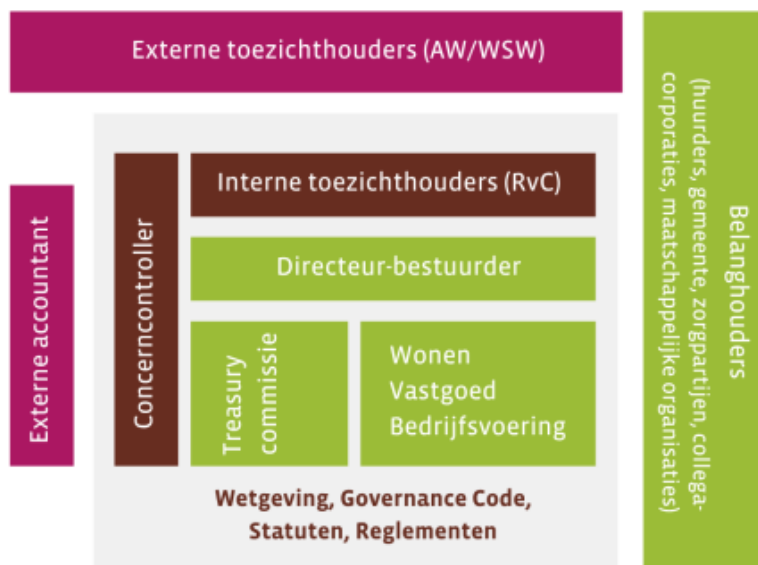
1.7.6 Aedes benchmark: een B-score voor dienstverlening

We hebben ons verbeterd in onze dienstverlening. In de Aedes-Benchmark vergelijken we onze prestaties met collega-corporaties in heel Nederland. Ons doel is om mee te doen met de 'middenmoot' zeker op het onderdeel 'dienstverlening (huurdersoordeel)'. Dit onderdeel zegt iets over de waardering van onze huurder voor de processen waar ze direct met Bo-Ex te maken hebben. Daarbij wordt een driedeling gemaakt: A, B of C score. In de afgelopen jaren kregen we een C, dit jaar was de eindscore op dienstverlening een B, daarmee hebben we ons verbeterd. Onze scores 2025 op de drie onderdelen: Huurdersoordeel (B), Bedrijfslasten (C), Duurzaamheid (A).

1.7.7 Ontwikkelingen in onze governance

Onze governancestructuur is ongewijzigd

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



Visitatie: Bo-Ex is weer aanwezig en zichtbaar

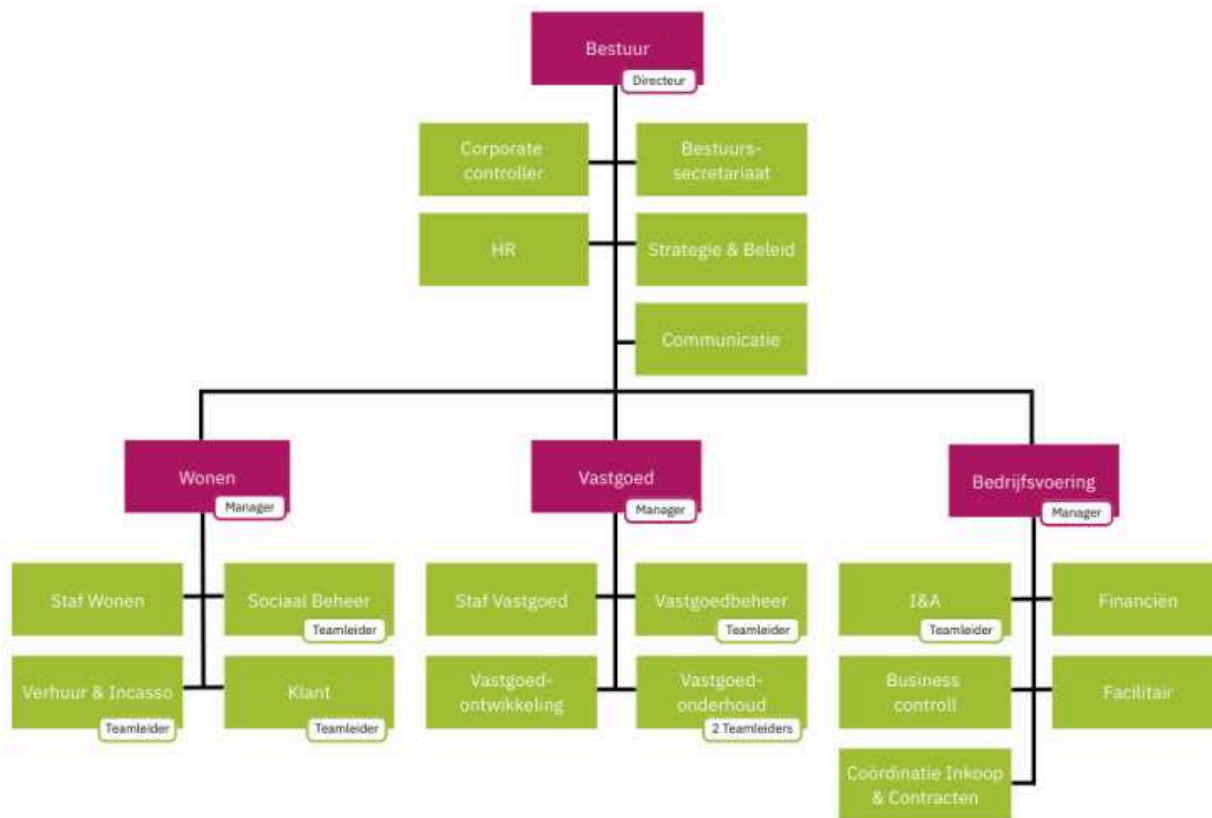
In de 2025 is de vierjaarlijkse visitatie weer uitgevoerd. Daarbij kijkt een onafhankelijke commissie naar ons maatschappelijk presteren. We zijn blij met de bevindingen van de visitatiecommissie: We zijn op de goede weg. Er zijn veel gesprekken gevoerd met verschillende netwerkpartners. Ook organiseerden we in dat kader een ‘dienstverlenings’lunch met huurders.

Bo-Ex is weer aanwezig en zichtbaar

Visitatiecommissie: "In de voorbereidingen op de visitatie was het voor de visitatiecommissie al duidelijk dat Bo-Ex in een transitie zit. Tijdens de gespreksdagen en de rondwandeling langs een deel van het woningbezit werd duidelijk dat het om een heel intensief proces gaat, dat breed gedragen wordt. Niet alleen de medewerkers zijn enthousiast en betrokken, ook de externe belanghebbenden geven aan dat het goed is om te zien dat Bo-Ex weer aanwezig en zichtbaar is. Even opvallend daarbij is dat belanghebbenden een hoge gun-factor hebben in de richting van Bo-Ex. Men vindt het fijn om Bo-Ex weer te zien acteren in de Utrechtse volkshuisvesting."

Organisatieaansturing uitgebreid met teamleiders

De eerdere genoemde organisatieontwikkelingen hebben geen effect op de hoofdstructuur van onze organisatie. Bo-Ex is primair ingericht naar vraagstukken rond wonen, vastgoed en bedrijfsvoering. Daarnaast is er beleidsmatige ondersteuning. Sturing vindt plaats vanuit het managementteam (MT) van bestuurder en drie managers. Besluitvorming vindt plaats na overleg binnen het managementteam door de bestuurder. In de lijn is het aantal teams met een teamleider uitgebreid (verhuur & huurbetaling, vastgoedonderhoud, vastgoedbeheer en secretariaat). Hiermee wordt de span of control voor de verschillende MT-leden kleiner.



1.7.8 Juridische structuur - verbindingen

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

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

WoningNet N.V.

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

B.V. Woonwagenexploitatie

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

Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V.

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

1.7.9 Risicomanagement

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

Risicoprofiel

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

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

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

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

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

Onvoldoende woningvoorraad is een risico om te kunnen blijven presteren op beschikbaarheid van woningen. Het woningtekort is groot in de regio Utrecht en beschikbare middelen zijn beperkt om geheel aan de groei opgaaf te kunnen voldoen. We zoeken daarom oplossingen zoals verdichting en zetten in op strategische verkoop van woningen om daarmee groei van de woningvoorraad met nieuwbouw te kunnen realiseren.

De ontwikkelingen in digitalisering leiden tot een groeiende hoeveelheid data vraagt om investeringen in klantbediening, beveiliging en digitale infrastructuur. Wij bereiden daarom een migratie naar een cloud gestuurd primair systeem voor om beperkingen in ICT vermogen te mitigeren.

Risicobereidheid

In 2025 hebben wij verdere stappen gezet bij het verhogen van onze risicovolwassenheid. Per saldo beweegt onze risicovolwassenheid zich naar een niveau van 'basis op orde', wat nog resulteert in een 'gematigd defensieve' tot 'neutrale' risicobereidheid. We streven ernaar hierin verder te groeien om meer risico's te kunnen nemen. We hebben onze risicobereidheid in 2025 niet aangepast. Onze risicofilosofie is 'modaal' tot 'terughoudend', waarbij we geen overmatige financiële buffers aanhouden.

We hebben dit vertaald naar richtlijnen binnen onze strategie:

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

Ontwikkelingen in risicomanagement

We ontwikkelen ons risicomanagement voortdurend en werken met een auditkalender waar belangrijke bedrijfsprocessen cyclisch worden beoordeeld en maatregelen worden getroffen als de uitkomst van de beoordeling dat vraagt. Ook wordt jaarlijks een frauderisicoanalyse uitgevoerd.

Rapportagerisico's

In de jaarrekening geven we inzicht in de onderdelen van onze verslaggeving die afhankelijk zijn van schattingen. Daarnaast is er altijd sprake van een inherent rapportagerisico: de kans dat informatie onjuist of onvolledig wordt weergegeven.

Gezien de aard van onze activiteiten, onze volkshuisvestelijke doelstelling en het belang van continuïteit, beoordelen wij de impact van dit risico als gemiddeld, terwijl de kans op optreden laag is. Onze administratieve organisatie is erop ingericht dit risico tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

We borgen dit primair door een solide functiescheiding en door (geautomatiseerde) controles binnen ons informatiesysteem. Daarnaast voeren we gerichte interne controles uit om de betrouwbaarheid van de gerapporteerde informatie expliciet te toetsen. Hierdoor kunnen we met vertrouwen verantwoorde en transparante verslaggeving waarborgen.

Frauderisico's

De uitkomsten van onze frauderisicoanalyse laten zien dat wij onze risico's in beeld hebben, maar ook dat we erkennen dat fraude nooit volledig kan worden uitgesloten. Binnen ons risk control framework zijn frauderisico's expliciet onderkend in onder meer vastgoedtransacties, de inkoop van producten en diensten, betalingsprocessen en woningtoewijzingen. Voor deze risico's zijn gerichte interne beheersmaatregelen ingericht, zoals ons inkoop- en aanbestedingsbeleid, die periodiek worden gemonitord.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Bo-Ex en haar medewerkers betrouwbaar, eerlijk en zorgvuldig handelen. Daarom werken wij met een integriteitscode die richting geeft aan professioneel en integer gedrag. Deze code ondersteunt medewerkers en opdrachtnemers bij het maken van zorgvuldige afwegingen in uiteenlopende situaties en

stimuleert een continu proces van bewustwording en dialoog. Omdat normen zich ontwikkelen, biedt de code duidelijke spelregels voor onder meer omgangsvormen, het scheiden van privé en zakelijk handelen en het naleven van geheimhoudingsplicht. Op onze website verwijzen wij naar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties.

Onze financiële processen en woningtoewijzingsprocessen zijn ingericht met een strikte functiescheiding. Hierdoor voorkomen we dat één persoon zelfstandig transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken of afwickelen, of ongecontroleerde toegang heeft tot activa. Het risico op frauduleus handelen bij woningtoewijzingen wordt verder beperkt door het gebruik van een transparant woonruimtebemiddelingssysteem met een zorgvuldig ingericht autorisatieschema. Daarnaast is Bo-Ex, als één van de Utrechtse corporaties, aangesloten bij het convenant ter bestrijding van woonfraude, waarin afspraken over gegevensuitwisseling zijn vastgelegd.

Ondanks deze beheersingsmaatregelen blijft een restrisico bestaan dat management of directie interne controles doorbreekt, of dat medewerkers onderling samenspannen. Transparante besluitvorming, een solide governance-structuur, een open organisatiecultuur waarin we elkaar durven aanspreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon voor (anonieme) meldingen en periodieke interne en externe audits dragen eraan bij dat eventuele doorbreking van controles tijdig wordt gesignaleerd.



1.8 We zetten ons vermogen maximaal in

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.

1.8.1 We zetten ons vermogen maximaal in

Ons eigen vermogen is gegroeid

Ons eigen vermogen is in 2025 gegroeid met € 222,3 miljoen en bedraagt nu € 1.394,1 miljoen. Het eigen vermogen wordt vrijwel geheel bepaald door de marktwaarde van onze woningen. De marktwaarde is de opbrengstwaarde van de woningen in verhuurde staat. De toename in ons eigen vermogen bestaat daarom voor € 217,3 miljoen uit de waardestijging van onze woningen en overige waardeveranderingen. We realiseerden een positief operationeel resultaat van € 11,0 miljoen (€ 5,0 na belasting), (2024: €12,6 miljoen, na belasting € 13,4 miljoen).

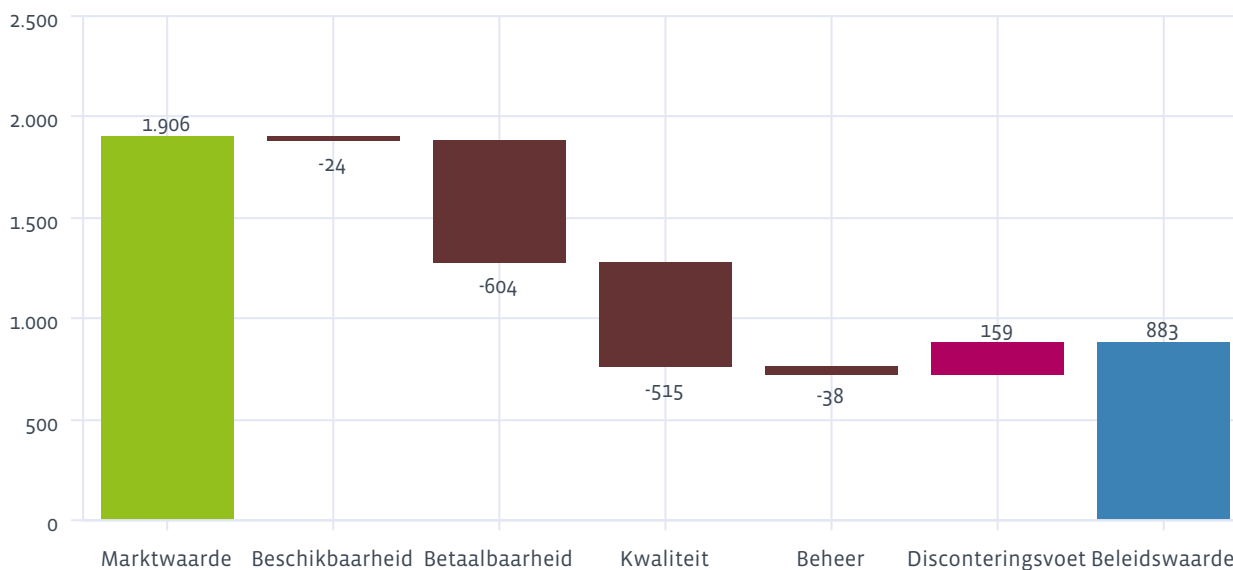
In 2025 is de beschikbaarheid van woningen verder onder druk komen te staan, wat heeft geresulteerd in sterke waardestijgingen in de woningmarkt afgelopen jaar, waar onze woningen in meelopen. Utrecht blijft als locatie onveranderd terug te vinden in de top van de Nederlandse woningmarkt. De waardestijging in 2025 van onze portefeuille bedroeg 15,2% (2024: + 4,7%). Per saldo bedraagt de marktwaarde van onze vastgoedportefeuille € 1.905,8 miljoen (2024: € 1.654,2 miljoen).

Met inzet van middelen verkregen uit onze exploitatie en uitbreiding van externe financiering hebben we in totaal € 43,3 miljoen geïnvesteerd in ons vastgoed, waarvan € 8,9 miljoen in verbetering van ons vastgoed, € 32,1 miljoen in nieuwbouwprojecten en € 2,3 miljoen overig.

De beleidswaarde nam in 2025 af

In het licht van onze maatschappelijke doelstelling hanteert [WSW](#) de beleidswaarde (een van de marktwaarde afgeleid waarde begrip) voor de beoordeling van onze financiële positie en de mate waarin wij nieuwe leningen kunnen aantrekken. Sinds verslagjaar 2024 zijn nieuwe waarderingsregels vanuit de Autoriteit Wonen van kracht geworden voor de berekening van de beleidswaarde, die een belangrijke impact hebben gehad. De twee belangrijkste wijzigingen waren het vervangen van de marktconforme disconteringsvoet voor een (sociale) disconteringsvoet en de wijziging in het uitgangspunt dat woningen worden door geëxploiteerd in plaats van uitgepond. De afname van de beleidswaarde in 2025 is met name toe te schrijven aan het verbeterde inzicht in de onderhoudsstaat (en hierdoor toegenomen ingerekende onderhoudslasten). Eind 2025 bedroeg de beleidswaarde € 882,6 miljoen (2024: € 994,7 miljoen) of circa € 90.000 per eenheid (2024: € 101.000).

Van marktwaarde naar beleidswaarde 2025 (x € 1 miljoen)



Het verloop van de marktwaarde (€ 1.905,8 miljoen) naar de beleidswaarde (€ 882,6 miljoen) valt in vijf stappen uiteen. De eerste stap is een negatieve correctie van € -24,0 (2024: +/- € 198,0) miljoen voor Beschikbaarheid. De grote wijziging ten opzichte van 2024 bij deze stap komt doordat het uitpondscenario is vervallen en dat de markthuren in 2025 sterk zijn gestegen met een positief effect op het door exploiteren van vastgoed. De tweede stap vormt de aanpassing in waarde voor Betaalbaarheid in de vorm van een lagere huurprijs. De aanpassing bedraagt € 604,2 (2024: € 379,7) miljoen, waarbij het verschil met vorig jaar vooral ontstaat doordat de markthuren zeer sterk zijn gestegen in 2025 en de streefhuren deze ontwikkeling niet volgen. Het onderhoudsbeleid van Bo-Ex volgt de nationale prestatieafspraken en daarmee wijkt het onderhoudsniveau af van de in de marktwaarde gehanteerde onderhoudsnorm. De negatieve aanpassing voor Kwaliteit wordt gewaardeerd op € 515,5 (2024: € 316,2) miljoen. De extra aandacht die wij aan onze bewoners besteden ten opzichte van een marktconforme benadering leidt tot extra Beheer van € 38,0 (2024: € 96,0) miljoen. De vervanging van de marktconforme disconteringsvoet voor een sociale disconteringsvoet heeft een positief effect van € 158,5 (2024: € 330,4) miljoen.

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen is toegenomen

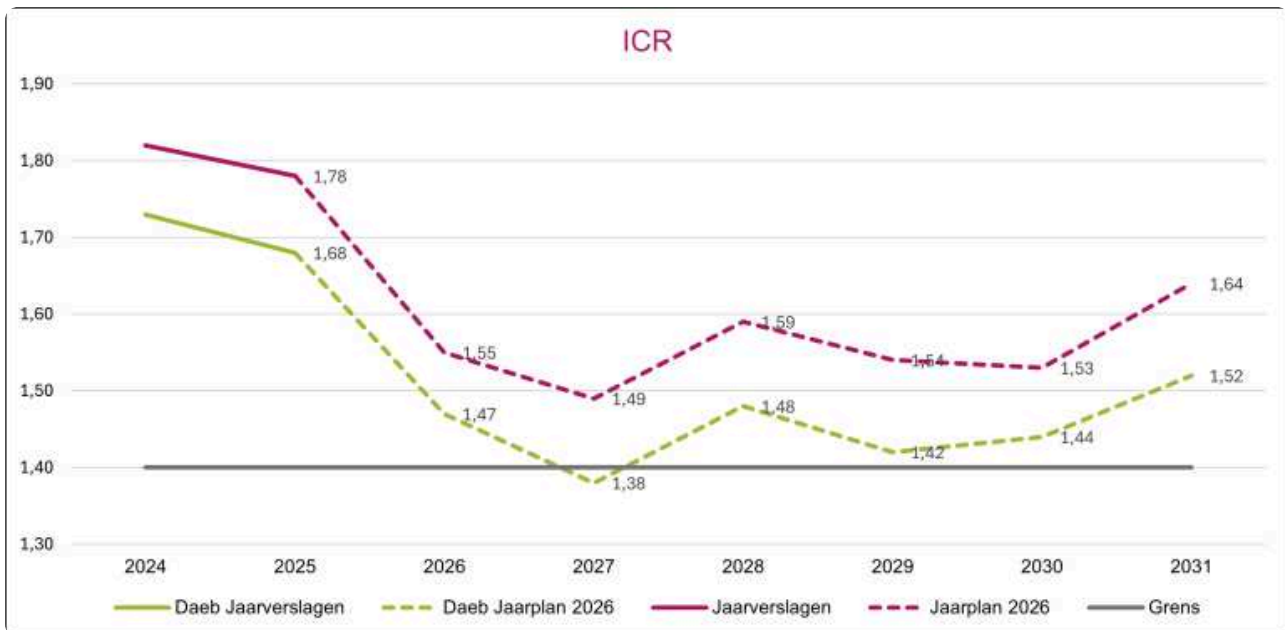
Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde, de maatschappelijke bestemming van ons vermogen, is in 2025 toegenomen van € 659,6 miljoen naar € 1.023,1 miljoen.

We zetten ons vermogen en onze kasstromen maximaal in

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.

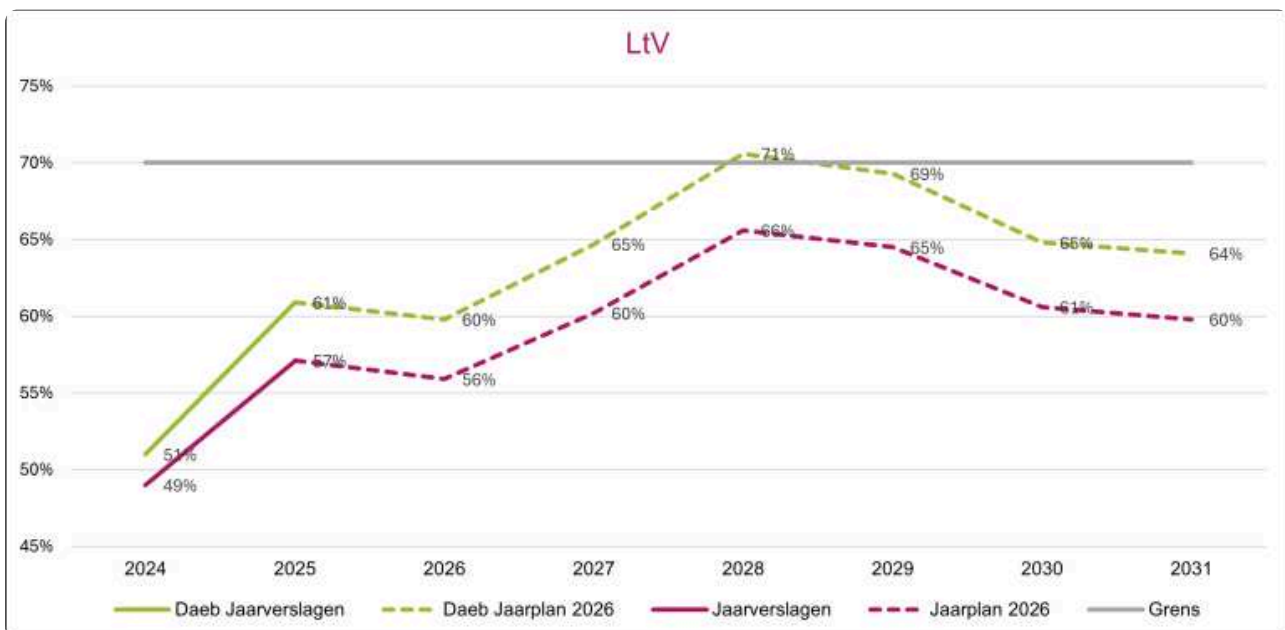
We investeren sterk, maar kunnen de rente blijven betalen

De kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelast geeft onze interest coverage ratio weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. Hieronder wordt het verloop van de ICR van de afgelopen twee jaar en komende jaren volgens het jaarplan 2026 weergegeven. In de periode 2026 – 2031 komt de ICR onder druk te staan door een aantal grote renovatieprojecten die voor deze jaren in de planning staan.



We benutten onze financieringsruimte

Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan to value (Ltv) van belang. In 2025 hebben we € 40,8 (2024: € 45,0) miljoen geïnvesteerd in onze vastgoedportefeuille. Deze investeringen hebben we voor 76% (2024: 71%) met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is daarmee toegenomen met € 30,9 miljoen tot € 508,3 miljoen. De beleidswaarde is afgenomen met ca. 11%, van € 995 miljoen naar € 883 miljoen. Door de toename van de leningenportefeuille en de afname van de beleidswaarde is onze Ltv toegenomen van 47,6% naar 57,1% (daeb van 50,4% naar 60,9%).



De komende periode van 2026 tot en met 2030 investeren we voor € 306,2 miljoen in ons vastgoed (€ 135 miljoen voor verbetering van de bestaande woningen en € 171,5 miljoen voor nieuwbouw), waarvan ruim 76% de eerstkomende drie jaar. Met de nieuwbouwplannen zijn acht projecten verspreid over de stad gemeoid waarmee we ruim 790 woningen (deels sloop/nieuwbouw) realiseren.

Door de investeringen en de daarvoor benodigde nieuwe leningen (€ 185 miljoen) stijgt de loan to value de komende jaren sterk. We komen kort en licht boven de bovengrens van 70% in 2028, maar blijven ruimte houden om nieuwe plannen te financieren.

De renteontwikkeling is een belangrijke factor bij de ontwikkeling van de ICR. Wij hebben gerekend met de renteverwachting zoals opgenomen in de [Leidraad economische parameters van Aw/WSW](#). Als de rente structureel 2% hoger uitkomt, zakt de ICR vanaf 2027 onder de kritieke grens van 1,4. In dat geval zullen we onze ambities naar beneden moeten bijstellen.

De dekkingsratio blijft ruim onder de norm

De dekkingsratio geeft weer hoe de marktwaarde van de leningenportefeuille zich verhoudt tot de marktwaarde van het vastgoed. De marktwaarde van de leningenportefeuille blijft vrijwel onveranderd ten opzichte van vorig verslag jaar en bedraagt € 513,5 miljoen. Daarmee blijft de marktwaarde relatief laag ten opzichte van de nominale waarde (€ 504,1 miljoen) door de eerdere rentestijgingen in de afgelopen jaren. De dekkingsratio daalt door de gestegen marktwaarde van het vastgoed naar 26,9% in 2025 (2024: 30,8%) en ligt daarmee ruimschoots onder de norm van 70%.

Het directe rendement blijft ‘gezond’

Het directe rendement (onze netto huurstroom afgezet tegen de marktwaarde) bedroeg in 2025 1,3% en is daarmee door de sterk stijgende marktwaarde gedaald ten opzichte van 2024 (1,5%). 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.

Onze financiële meerjarenperspectieven zijn opgesteld op basis van de huidige inzichten en aannames. Tegelijkertijd opereren wij in een omgeving waarin economische en beleidsmatige parameters kunnen veranderen. Dit kan ertoe leiden dat wij in de toekomst opnieuw prioriteiten moeten stellen of onze plannen moeten aanpassen. Dit betekent dat wij, indien nodig, scherper zullen prioriteren tussen onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Het maken van bewuste keuzes, wendbaar blijven en het behouden van financiële flexibiliteit zijn daarom leidend in onze besluitvorming.

1.8.2 Het operationele resultaat is afgenomen

Ons operationele resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) voor belasting is met € 11,0 miljoen op totaal niveau hoger dan de begroting (€ 9,9 miljoen) en lager dan vorig jaar (€ 12,6 miljoen). De resultaten van 2025 in vergelijking met de begroting en die van vorig jaar kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

Verkorte winst-en-verliesrekening, in duizenden euro's

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Vershil realisatie - begroting	Realisatie 2024
Huuropbrengsten	70.528	71.412	-884	66.524
Opbrengsten servicecontracten	5.095	5.198	-103	5.088
Lasten servicecontracten	-5.507	-5.506	-1	-5.471
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.017	-6.772	-246	-6.822
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.485	-27.986	501	-23.762
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.480	-6.282	-198	-5.758
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.134	30.064	-931	29.799
Overige activiteiten	-799	419	66	300
Overige organisatiekosten	-2.578	-3.370	792	-2.581
Leefbaarheid	-1.532	-1.896	364	-1.545
Rente	-14.513	-15.277	764	-13.388
Operationeel resultaat	9.712	9.940	1.055	12.585
Netto resultaat verkopen	77	-507	-700	20
Waardeveranderingen	217.278	-83.147	314.225	47.512
Resultaat voor belastingen	227.067	-73.714	314.580	60.117
Belastingen	-4.805	-1.200	-811	751
Nettoresultaat	222.262	-74.914	313.769	60.868

Het operationele resultaat was begroot op € 9,9 miljoen en is uiteindelijk uitgekomen op € 11,0 miljoen. Een positief verschil van € 1,1 miljoen. Hieronder een toelichting van de grootste afwijkingen:

- € 0,9 miljoen minder huuropbrengsten door hogere huurderiving. Belangrijkste reden is de hoge mutatieleegstand door achterstand van onderhoudswerkzaamheden tijdens de mutatie.
- De lasten uit verhuur en beheeractiviteiten kennen een overschrijding aan toegerekende personeelskosten van € 0,2 miljoen. De extra inleen was noodzakelijk vanwege openstaande vacatures en ziektegevallen.
- De totale onderhoudskosten zijn € 0,5 miljoen lager uitgekomen dan begroot, welke als volgt zijn onder te verdelen.
 - € 0,2 miljoen minder planmatig onderhoud
 - € 0,5 miljoen minder mutatieonderhoud, minder grote mutaties en gemiddelde kosten per mutatie zijn lager
 - € 0,3 miljoen minder contractonderhoud door minder additioneel onderhoud
 - € 0,4 miljoen minder door niet uitgevoerd onderhoud aan de WKO in verband met de verkoop hiervan
 - € 0,9 miljoen meer toegerekende organisatiekosten. Belangrijkste reden is de extra inleen (achterstanden)
- € 0,8 miljoen lagere overige organisatiekosten. Belangrijkste redenen hiervan zijn de te betalen Obligoheffing die bijna € 0,4 miljoen lager is dan begroot en de personeelskosten lager zijn door vacatures die openstonden en dat er geen inleenkosten zijn geweest voor deze categorie in 2025.
- De rentelasten zijn € 0,8 miljoen lager uitgevallen. Belangrijkste reden is dat een aantal investeringen in renovatie is vertraagd, met als gevolg een lagere financieringsbehoefte en daarmee lager dan begrote rentelasten.

1.8.3 Huishoudboekje in beeld



De gemiddelde maandhuur bij Bo-Ex bedroeg in 2025 € 624 (2024: € 585) en de overige opbrengsten € 9 (2024: € 10). Deze inkomsten van in totaal € 633 besteden we aan personeel € 106 (2024: € 104), onderhoud € 185 (2024: € 181), overige uitgaven € 118 (2024: € 87) en aan rente € 125 (2024: € 119). Er bleef € 99 (2024: € 104) per verhuureenheid per maand over voor investeringen in de bestaande woningen.

In 2025 hebben we 1 woning verkocht € 0 (2024: € 3). De verkoopopbrengst is nagenoeg gelijk aan de verkoopkosten. Reden is dat de verkoopkosten van de WKO hier ook in zijn meegenomen. Dit jaar moest er voor € 143 (2024: € 1) worden afgelost. We hebben per verhuureenheid per maand geïnvesteerd in renovaties € 79 (2024: € 251) en in nieuwbouw € 262 (2024: € 137). Dit heeft per saldo geleid tot aantrekken per maand van € 418 (2024: € 284) aan nieuwe leningen per verhuureenheid.

1.8.4 Treasury

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

In 2025 hebben we nieuwe leningen voor in totaal € 47,0 miljoen (2024: € 32,0 miljoen) aangetrokken. In 2025 is € 16,1 miljoen (2024: € 0,1 miljoen) afgelost aan leningen. Dit is inclusief een termijn van € 0,1 miljoen van het agio van de Vestia solidariteitsconstructie afgelost. Het gemiddelde rentetarief op onze langlopende leningen bedraagt 3,0%.

1.8.5 Uitvoering reglementen

Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Conform de Woningwet en het BTIV beschikken wij over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Evaluatie van het investeringsstatuut en afronding van het financieel kader wordt voorzien voor 2026. De mandaterings- en procuratieregeling en investeringsstatuut maken deel uit van het toetsingskader Bo-Ex.

Uitvoering andere reglementen

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



1.9 Nevenfuncties Commissarissen en Bestuur 2025

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

Raad van Commissarissen

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

- Lid en voorzitter vanaf 29-11-2021, lid remuneratiecommissie

Relevante nevenfuncties

- Raadslid gemeente Woerden, 2018 – heden
- Visitator Raeflex

De heer E.P. Bartlema (1959)

- Lid vanaf 30-08-2023, lid op voordracht van de huurdersvereniging, vice-voorzitter
- Functie: Directeur-bestuurder stichting !WOON

Relevante nevenfuncties

- Voorzitter bestuur stichting Kennisnetwerk Amsterdam

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

- Lid vanaf 01-09-2023, lid op voordracht van de huurdersvereniging
- Functie: Eigenaar Kees Karsten, Interim en advies wonen bouw organisatie

Relevante nevenfuncties:

- Voorzitter Stichting Rotte Dam Loop, voorzitter per 01-09-2025

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

- Lid vanaf 05-01-2024, voorzitter auditcommissie
- Functie: Directeur-bestuurder bij Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ), per 01-07-2025/ Werkgebied Zaanstad

Relevante nevenfuncties:

- Lid RvC Intermaris (lid auditcommissie) tot 01-05-2025
- Lid RvT SDW Zorg (lid auditcommissie)
- Extern gecommiteerde examencommissie, Fontys Hogeschool, opleiding Vastgoed en Makelaardij
- Lid adviesraad PublicNL per 08-07-2025.
- Bestuurslid bij Social Value Foundation 01-06-2025 (Stichting in oprichting).
- Avandijck Consultancy en Interim management

Mevrouw A.H. van der Vegt (1964)

- Lid vanaf 11-09-2024, voorzitter remuneratiecommissie
- Functie: Secretaris Rentmeester Stichting Elisabeth Weeshuis, per 1 maart 2025

Relevante nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Kleurrijk Wonen Tiel

Bestuur

De heer drs R. Straver (1972)

- Directeur-bestuurder per 11-03-2024

Relevante nevenfuncties:

- Bestuurder Stichting Wijkverbetering Rotterdam Zuid (SWRZ) (sinds 01-02-2025)
- Lid van de Raad van Commissarissen van de Wijkontwikkelmaatschappij Lombok (sinds juni 2024)

A photograph of a modern multi-story building. The left side of the building features a large, dense vertical garden wall covered in green ivy. To the right, there are balconies with dark metal railings and wooden slat panels. Some balconies have flower boxes with red and purple flowers. The building has large windows and a grey facade. In the foreground, there is a paved area with various green plants and a metal railing.

2 Verslag van de Raad van Commissarissen 2025

2.1 Inleiding

In 2025 heeft de organisatie veel stappen gezet. Bo-Ex heeft haar nieuwe ondernemingsplan en portefeuillestrategie opgesteld. Hierin zijn duidelijke keuzes gemaakt vanuit de maatschappelijke opgave in Utrecht, gegeven de woningportefeuille van Bo-Ex. Bo-Ex kiest ervoor prioriteit te geven aan de kwaliteit van de woningen, de dienstverlening aan huurders en uitbreiding door nieuwbouw.

De RvC heeft het proces van het opstellen van het ondernemingsplan en de betrokkenheid van de stakeholders, nauwlettend gevolgd. Ook heeft zij in diverse strategische sessies met bestuur en MT bewust stilgestaan bij de consequenties van de keuzes en de risico's. Omdat de opgave groot is en de keuzes vanuit maatschappelijk perspectief noodzakelijk zijn, vaart Bo-Ex de komende jaren in financiële zin scherp aan de wind. De RvC is zich ervan bewust dat dit ook betekenis heeft voor het toezicht. Er zijn goede afspraken gemaakt met het bestuur over de wendbaarheid, de bijsturingmaatregelen die mogelijk zijn en wanneer deze ingezet moeten worden.

De RvC is content met het ondernemingsplan 'Kleur geven aan Utrecht', met de strategische keuzes en met de positieve ontvangst door de stakeholders. De RvC was ook nauw betrokken bij de visitatie, voorjaar 2025. De leden van de RvC waren aanwezig bij diverse stakeholdergesprekken. De afdrank van deze gesprekken is het oprechte enthousiasme en de energie die bij stakeholders en medewerkers van Bo-Ex te zien is over de 'aanwezigheid' van Bo-Ex in het maatschappelijk veld. Er was betrokkenheid van de huurdersorganisatie HV Bo-Ex bij het proces van het ondernemingsplan en de RvC is verheugd dat er weer een stabielere vertegenwoordiging van de huurders staat.

De resultaten

Ook in 2025 waren de verbetering van de dienstverlening en de daaronder liggende processen voor de RvC belangrijke aandachtspunten. We zien dat er veel stappen zijn gezet en dat de eerste resultaten zichtbaar zijn. Zo is er meer inzicht en grip op leegstand en is de gemiddelde waardering van de huurder voor de dienstverlening is gestegen naar gemiddeld 7,3.

In 2025 was de voortgang op de vastgoedprojecten goed. De organisatie heeft 686 nieuwe woningen in voorbereiding en 106 nieuwe woningen in aanbouw. In een aantal langlopende projecten zoals de Ivoordreef en de Reitdiepstraat zijn mooie stappen gezet. De eerste paal van nieuwbouw bij de Ivoordreef zal in het voorjaar 2026 geslagen worden. Bij planmatig onderhoud en renovatie zijn 78 woningen toekomst klaar geïsoleerd. Het woningbezit heeft in 2025 gemiddeld energielabel A. Het aantal woningen met een EFG-label is met 39 afgenomen (resteert nog 276 woningen EFG label). De huurverhoging voor sociale huurwoningen is na het adviestraject met HV Bo-Ex vastgesteld op 4,5%. Dit is lager dan vorig jaar en lager dan de maximaal toegestane huurverhoging van 5%.

Organisatieveranderingen in 2025

Diverse malen heeft de RvC gesproken met de leden van het MT, onder andere tijdens thema-sessies. De RvC betreurt het vertrek van een MT-lid en is blij dat op korte termijn een goede vervanging gevonden is. De versterking van de organisatie op middenmanagement niveau maakt dat de organisatie minder kwetsbaar is. Veel posities worden inmiddels met vaste mensen ingevuld. De RvC nam kennis van het medewerkersonderzoek, dat het beeld bevestigt van een organisatie in ontwikkeling en is verheugd dat het ziekteverzuim fors is gedaald. Zij ziet dat als een indicator voor de toegenomen stabiliteit van de organisatie.

RvC

In 2025 zijn er geen wisselingen in de samenstelling van de RvC geweest. Langs de lijn van onze visie op bestuur en toezicht heeft de RvC samen met de bestuurder goede gesprekken gevoerd over de strategie en de operationele resultaten. Verschillende thema-sessies droegen bij aan het elkaar beter leren kennen, waarmee de basis van het toezicht verstevigd is.

Tot slot

Wij kijken tevreden terug op het jaar 2025 waarin de koers is bepaald voor de toekomst en de basis is gelegd voor een gezonde organisatie waar de huurder en de toekomstige huurder centraal staan. Wij bedanken de medewerkers van Bo-Ex van harte voor hun inzet en betrokkenheid in 2025.

Mevrouw B.J.C.J. van Hoesel – Snel

Voorzitter Raad van Commissarissen Bo-Ex



2.2 Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de RvC van Bo-Ex is eind december 2025 als volgt:

Naam	Benoeming	Herbenoeming	Einde zittingstermijn	Functie
Van Hoesel – Snel, B.J.C.J.	29-11-2021	29-11-2025	29-11-2029, 2 ^{de} termijn	Voorzitter en lid remuneratiecommissie
Bartlema, E.P.	30-08-2023		30-08-2027, 1 ^{ste} termijn	Huurderscommissaris, vicevoorzitter
Karsten, C.J.M.	14-09-2023		14-09-2027, 1 ^{ste} termijn	Huurderscommissaris en lid auditcommissie
Van Dijck-van Eck, A.J.L.	05-01-2024		5-1-2028, 1 ^{ste} termijn	Voorzitter auditcommissie
Van der Vegt, A.H.	11-09-2024		11-09-2028, 1 ^{ste} termijn	Voorzitter remuneratiecommissie

Aftreden en nieuwe benoemingen

De RvC van Bo-Ex kende in 2025 geen wijzigingen in samenstelling. Mevrouw Van Hoesel is op 29 november 2025 herbenoemd als voorzitter RvC voor een periode van vier jaar. Er is een zorgvuldige procedure gelopen met o.a. een interne evaluatie binnen de RvC en een adviesaanvraag aan de OR. Zij hebben een positief advies gegeven. De Autoriteit woningcorporaties heeft voor de herbenoeming een positieve zienswijze afgegeven.

2.3 Kaders en informatievoorziening

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

Toeziethouder, werkgever, adviseur/klankbord

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

Visie op Bestuur en Toezicht

Begin 2025 heeft de RvC haar nieuwe visie op bestuur en toezicht vastgesteld. Dit is de uitkomst van een traject in 2024 waarin de RvC zich heeft gebogen over hoe zij toezicht wil houden en dit samen met de bestuurder heeft besproken. De basis in haar visie is vertrouwen. Vertrouwen in elkaar als RvC en vertrouwen in het bestuur met respect voor rollen en verantwoordelijkheid van bestuur en toezichthouder. Een goed samenspel tussen Bestuur en Toezicht is cruciaal voor het realiseren van de maatschappelijke opgave waar Bo-Ex voor staat.

De Governancecode Woningcorporaties 2025 en toezichtskaders

De Raad hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en ziet erop toe dat Bo-Ex de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. De Raad en het bestuur onderschrijven de principes van de code en leven de bepalingen na. De Raad houdt de mogelijkheid om gemotiveerd af te kunnen wijken van de ‘pas toe of leg uit artikelen’. Hier is in 2025 geen sprake van geweest.

Aedes en VTW hebben de Governancecode in 2024 geëvalueerd en aangepast. De aangepaste code geldt vanaf 1 januari 2025. De code legt meer nadruk op zelfreflectie (“doorleven”), dialoog binnen de corporatie en met belanghebbenden, en bespreking van dilemma’s. Niet alleen bestuur en toezichthouders zijn aanspreekbaar, maar ook medewerkers op alle niveaus worden betrokken. Daarnaast zijn een aantal zaken explicieter gemaakt zoals belangenverstrengeling en maatschappelijke voorbeeldfunctie. Deze onderwerpen zijn ook expliciet in 2025 in onze RvC besproken.

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

Bij deze kaders horen o.a. ook het investeringsstatuut, financieel kader en het reglement Financieel Beleid en Beheer. Daarnaast kent Bo-Ex als toetsingskader het vastgestelde beleid op basis van ons ondernemingsplan 2026-2029, de portefeuillestrategie, het jaarplan en de meerjarenbegroting 2026-2023. De RvC toetst aan de hand van deze kaders of Bo-Ex in voldoende mate werkt aan opgaven voor de volkshuisvesting.

Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema’s in het toezicht. De Raad ontvangt managementrapportages over de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.

De Raad laat zich informeren over de dagelijkse gang van zaken en de projecten van Bo-Ex o.a. in de tertiaal rapportages en bestuursmededelingen. Maar ook meer informeel, door het delen van nieuws, artikelen, informatie over bijeenkomsten die zijn bijgewoond via bijvoorbeeld mail en whatsapp groep. Daarnaast is ze aanwezig op diverse bijeenkomsten met medewerkers en huurders. Ook laat zij zich goed informeren door de accountant.

2.4 Werkwijze en overlegstructuur

Commissies

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

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2025 uit mevrouw van der Vegt (voorzitter) en mevrouw van Hoesel (lid). De commissie adviseert de Raad over taken, resultaatafspraken, de beoordeling, de beloning van de directeur-bestuurder van Bo-Ex en het beloningsbeleid van de RvC. De commissie is hiervoor diverse malen bijeengekomen. De commissie voert de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie heeft in januari en juli gesprekken gevoerd met de bestuurder. In de RvC van 3 maart 2025 is het bestuurder-prestatiecontract 2025 en het verslag van het remuneratiegesprek besproken. Daarnaast hebben de voorzitter van de RvC en de bestuurder er regelmatig tussentijds overleg en bereiden ze de vergaderingen voor.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond uit mevrouw van Dijck (voorzitter) en de heer Karsten (lid). In maart 2025 is er een nieuwe concern-controller gestart. In de tussenliggende periode was het mogelijk om gebruik te maken van de dienstverlening van een interim concern-controller. De auditcommissie heeft achtmaal vergaderd met de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, concern controller en bestuurssecretaris. Onderwerpen waarover is gesproken:

Tertiaalrapportages, jaarstukken 2024, (meerjaren)begroting en jaarplan 2026, treasuryjaarplan 2026, diverse audits control, auditplan 2025 en 2026, actualisatie mandateringsregeling, accountantsverslag 2024 en controleplan 2025, managementletter 2025, frauderisicoanalyse, diverse vastgoed investeringsdocumenten zoals projectbesluiten Antoniushof, Zonordreef, aankoop grond Merwedekanaalzone en realisatiebesluiten Ivoordreef, Sterrenwijk, Brederoflats en diverse décharges van afgeronde projecten. Eventuele besluitvorming vond steeds plaats in de RvC als geheel.

Werving- en selectiecommissie

In de RvC van 3 maart 2025 en 22 april is het voorstel voor de procedure van herbenoeming (2e termijn) van de voorzitter RvC besproken. Daarbij is gebruik gemaakt van de beleidsregels Aw (1-1-2025) en het Bo-Ex reglement werving en selectie. Dit heeft geresulteerd in de benoeming van een werving- en selectiecommissie (de heer Bartlema en mevrouw van der Vegt). Deze commissie heeft een interne evaluatie georganiseerd van functioneren, functieprofiel en invulling van competenties. Dit heeft geleid tot het voorgenomen besluit tot herbenoeming als voorzitter in juni 2025. De commissie heeft de adviesaanvraag OR en aanvraag zienswijze Aw georganiseerd. Na een positieve beoordeling van de AW is de herbenoeming van de voorzitter in de RvC bekrachtigd.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2025 heeft de RvC achtmaal regulier vergaderd. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de Raad intern overleg, zonder bestuurder. De RvC heeft dit jaar 30 besluiten goedgekeurd, e.e.a. volgens statuten en reglementen:

- Strategie: ondernemingsplan 'Kleur geven aan Utrecht' 2026-2029, portefeuillestrategie, duurzaamheidsbeleid.
- Kaderbrief 2026, jaarplan en (meerjaren)begroting 2026-2029 en treasuryjaarplan 2026, jaarstukken 2024, jaarverslag RvC 2024
- Projecten en investeringen: projectbesluit aankoop grond Merwedekanaalzone gebied 5, realisatiebesluit Brederoflats Kanaleneiland (260 woningen), realisatiebesluit nieuwbouw Ivoordreef Overvecht (159 woningen), realisatiebesluit renovatie Sterrenwijk (147 woningen), projectbesluit Antoniushof (143 woningen) Utrecht Oost en projectbesluit Zonor Overvecht (289 woningen), verkoop WKO Hof van Transwijk, Utrecht.
- Governance: herbenoeming voorzitter RvC mw. B.J.C.J. van Hoesel-Snel, beloning RvC 2026, beoordeling bestuur en managementafspraken 2025, visie op toezicht, actualisatie reglementen mandatering-procuratie, permanente educatie, nevenwerkzaamheden, rooster van aftreden, controleplan 2025, auditjaarplan 2025, visie op bestuur en toezicht, deelname Bo-Ex juridische actie tegen huurbepreuzing, ATAD procedure, vergaderschema 2026 AC en RvC.

Verder hebben RvC en MT twee gezamenlijke thema-sessies gehouden. Onderwerpen waren o.a. het ondernemingsplan, portefeuillestrategie, organisatieontwikkeling en risicomanagement. Verder is de RvC in een aparte sessie dieper ingegaan op het ondernemingsplan en portefeuillestrategie.

Overleg met diverse belanghebbenden (stakeholderdialoog)

De RvC geeft op verschillende manieren invulling aan het onderhouden van contacten met de stakeholders van Bo-Ex. In het voorjaar vond de visitatie plaats. De leden van de RvC hebben actief deelgenomen aan diverse stakeholdergesprekken. In oktober was de RvC aanwezig bij de brede stakeholderbijeenkomst over het nieuwe ondernemingsplan. Daarnaast onderhoudt de RvC haar contacten onder de andere door het bijwonen van diverse bijeenkomsten met bewoners(commissies), huurdersvereniging. Bijvoorbeeld de jaarlijkse bijeenkomst voor actieve bewoners, bewonerscommissies en de huurdersvereniging. Maar ook contacten met de interne organisatie zoals diverse personeelsbijeenkomsten.

De RvC heeft in 2025 gesproken met de ondernemingsraad. De OR ervaart een open en constructieve samenwerking met de bestuurder. Verder zijn de ontwikkelingen in de organisatie besproken. De voorzitter van de RvC onderhoudt in principe het contact met de ondernemingsraad.

Er is regelmatig overleg geweest tussen met name de huurderscommissarissen van de RvC en het bestuur van de huurdersvereniging Bo-Ex. De twee huurderscommissarissen onderhouden primair het contact met het bestuur van de HV Bo-Ex. Onderwerpen van gesprek zijn onder andere de samenwerking HV en Bo-Ex, de ontwikkeling van de huurdersvereniging zelf, de dienstverlening en uitgebrachte adviezen. De huurdersvereniging heeft geen gemakkelijk jaar gehad met wisselingen in het bestuur en de ledenraad, als RvC zijn we blij dat de inspanningen van velen weer hebben geleid tot een 'stabielere' HV-Bo-Ex.

Verder heeft de RvC kennisgemaakt met de toezichthouders vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Externe accountant

BDO is najaar 2023 gestart als externe accountant. Bij de RvC junivergadering 2025 was BDO aanwezig voor overleg over de jaarrekening 2024. Dit gesprek vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van de bestuurder. Daarbij heeft BDO aangegeven geen bijzondere signalen voor de RvC te hebben. BDO constateert dat de jaarafsluiting over het algemeen goed is verlopen.

Vergeleken met vorig jaar signaleert de accountant begin 2024 dat er een duidelijke verbetering is van de interne beheersing onderhoudsverantwoording (prijsvorming en prestatielevering), nadat er verbetermaatregelen zijn genomen. Er is een "mogelijke misstand" onderzocht over kosten voor bewonersbegeleiding bij een specifiek project: er is geen

indicatie van bevoordeling van medewerkers of de leverancier gevonden en het bedrag is niet materieel voor de jaarrekening. Het proces van onderzoek is zorgvuldig doorlopen. De vragen van de accountant heeft Bo-Ex naar tevredenheid beantwoord.

Verder heeft de accountant gesproken over de ICR en risicobereidheid en of Bo-Ex in staat is om bij te sturen als dat nodig mocht zijn (wendbaarheid en flexibiliteit). De RvC spreekt haar waardering uit naar de organisatie over de geboekte vooruitgang, ondanks de vele uitdagingen.

In het najaar kreeg Bo-Ex een nieuwe partner vanuit BDO, de heer Jordy Janssen. Bij de bespreking van het controleplan 2025 waren zowel afscheidnemende partner, de heer Verwoert als de heer Janssen aanwezig

In de decembervergadering heeft de RvC met BDO uitgebreid de managementletter 2025 besproken. Centraal in dit gesprek stond de door BDO aanbevolen voorzichtigheid bij de meerjarenbegroting, waar duidelijk wordt dat Bo-Ex de grenzen van de normen bereikt. De vraag die centraal staat is de vraag of Bo-Ex in staat is om op tijd bij te sturen? Tijdens het gesprek met de RvC is verheldering gekomen over de beschikbare mogelijkheden voor bijsturing.

De RvC is blij met de constructieve en kritische samenwerking met BDO en wat dit Bo-Ex brengt. BDO heeft naast de reguliere werkzaamheden geen non-assurance diensten verricht.

2.5 Kwaliteit van de Raad van Commissarissen

Zelfevaluatie 2025

Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie over zijn eigen functioneren, waarbij ook de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur aan de orde komen. In januari 2026 heeft de Raad onder externe begeleiding haar functioneren in 2025 geëvalueerd.

Besproken is de evenwichtigheid van de inbreng van de individuele leden in de vergadering en de zoektocht in de communicatie naar eenzelfde taal bij het bespreken van de verschillende onderwerpen. Afsproken is dat de RvC hier in 2026 zich verder in gaat verdiepen.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk van Bo-Ex (conform artikel 30.6 van de Woningwet) en handelen volgens de principes en criteria van de Governancecode 2025. Er zijn geen nevenfuncties of andere zaken die tegenstrijdig (kunnen) zijn met de belangen van de organisatie. Ook is er geen sprake van onverenigbaarheden volgens de Aedes/VTW handreiking over (het verhuren van) vastgoedbezit door bestuurders of commissarissen. De Raad heeft dit besproken in haar vergaderingen met de bestuurder. Alle leden van de Raad onderschrijven het integriteitsbeleid van Bo-Ex.

De Raad bespreekt eventuele meldingen van mogelijke belangenverstrengelingen of verwevenheden plenair in haar vergaderingen en maakt daarbij gebruik van de aanbevelingen voor het voorkomen van (de schijn van) belangenverstrengeling van de Autoriteit Wonen. Bespreking van een melding wordt vastgelegd in het verslag van de RvC. Dat is in 2025 driemaal gebeurd. Met de RvC is besproken een nevenfunctie van de heer Straver als bestuurder Stichting Wijkverbetering Rotterdam Zuid (SWRZ). De RvC voorziet geen (schijn van) belangenverstrengeling.

Verder zijn in juni diverse potentiële nevenfuncties van mevrouw van Dijck besproken. Te weten: lid adviesraad PublicNL, directeur-bestuurder betaalbare koopwoningen Zaanstad en bestuurslid Sociale Value Foundation. Deze laatste werkt landelijk, de afspraak is gemaakt dat mevrouw van Dijck c.q. de Social Value Foundation geen activiteiten ontplooit in het werkgebied van Bo-Ex. De overige nevenfuncties geven geen aanleiding tot verwevenheden of belangenverstrengeling. In september heeft de heer Karsten gemeld dat hij is gevraagd om voorzitter te worden van de Stichting Rotte Dam Loop (een social run in Rotterdam). Er worden geen belemmeringen gezien.

Tot slot heeft de corporate controller voor de RvC leden en bestuurder een onderzoek uitgevoerd op eigen woningbezit anders dan de eigen woning, nevenfuncties getoetst. Daar zijn geen belemmeringen of verwevenheden uit naar voren gekomen. Dit onderzoek was de opvolging van een bevinding uit de Managementletter BDO.

In de jaarstukken Bo-Ex in paragraaf **1.10** staat op grond van artikelen 36 lid 2 van de Woningwet een opgave van de relevante nevenfuncties van de leden van de RvC en van het Bestuur in 2025. Er zijn in 2025 geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad spelen. Ten slotte zijn er geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Bo-Ex en leden van de RvC. In 2025 zijn er geen zaken geweest waarvan door de (leden van de) Raad melding gemaakt moest worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Aanspreekbaarheid

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

Permanente educatie

De leden van de RvC zijn samen verantwoordelijk voor hun educatie op het gebied van o.a. kennis en competenties. Dit vertaalt zich in het halen van een minimaal aantal PE-punten, naar rato zittingsduur. De leden van de RvC voldoen aan de eis. Bo-Ex faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in het reglement permanente educatie. Verder heeft de bestuurder met 72 PE punten ruim voldaan aan de norm (36 PE punten).

Tabel permanente educatie (PE) 2025 leden van de Raad van Commissarissen

Naam	PE-2025 behaald	Overschot '24	Totaal 2025
Dhr. E.P. Bartlema	7	5	12
Mw. A.J.L. van Dijck- van Eck	32	5	37
Mw. B.J.C.J. van Hoesel-Snel	9	3	12
Dhr. C.J.M. Karsten	9	1	10
Mw. A.H. van der Vegt	7	0	7

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

2.6 Werkgeversrol bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van Bo-Ex. De remuneratiecommissie heeft met de heer Straver resultaatafspraken gemaakt voor 2025. Het verslag van dit gesprek en de resultaatafspraken zijn gedeeld met alle RvC leden en is vastgesteld in de RvC. Dit zijn afspraken over meetbare resultaten, kwalitatieve prestaties en inspanning en over persoonlijke ontwikkeling. Begin 2026 heeft het remuneratiegesprek plaatsgevonden over 2025. Dit is besproken in de RvC. De RvC is positief over de door de bestuurder behaalde resultaten. Onderwerpen van gesprek waren o.a. de voortgang van de organisatieontwikkeling, behaalde resultaten, de relatie met de stakeholders, de samenstelling van het MT, de samenwerking met de RvC en de professionele ontwikkeling van de bestuurder.

2.7 Verantwoording honorering RvC en bestuurder

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing op Bo-Ex. Niet alleen de topfunctionarissen zijn hieraan gebonden maar ook de toezichthouders. Vanuit de WNT gelden individueel toepasselijke bezoldigingsmaxima. De RvC volgt de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in

Woningcorporaties (VTW). Deze bedragen liggen onder de normbedragen van de WNT en daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften van de WNT. In 2025 was de vergoeding voor leden van de RvC € 16.480 per jaar en voor de voorzitter € 24.720 per jaar (klasse F, exclusief btw). De totale beloning van de RvC bedroeg € 107.120 in 2025 (exclusief btw). Zie ook de tabel in paragraaf 3.9. Bo-Ex heeft de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

De beloning van de directeur-bestuurder is volgens de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. De heer Straver is in dienst bij Bo-Ex. De beloningen van de heer Straver bleef onder de bezoldigingsmaxima. Zie ook de tabel in paragraaf 3.9. De directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen.

2.8 Tot slot

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

De Raad heeft kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde jaarstukken 2025 en de controle verklaring daarbij. Naar het oordeel van de Raad geven de jaarstukken een goed beeld van de prestaties van Bo-Ex in 2025. De jaarstukken zijn in de vergadering van 22 juni 2026 door de Raad vastgesteld.

Utrecht, 22 juni 2026

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

A row of brick houses with gabled roofs and arched windows, featuring a courtyard with many potted plants and a table. The houses have a dark brick facade and light-colored gables. The courtyard is paved with cobblestones and is filled with various potted plants, including a large bush of red roses. A brown trash bin is visible on the right side of the courtyard. A table with a white tablecloth and a bag is set up in the foreground. The text "3 Jaarrekening" is overlaid on the image.

3 Jaarrekening

3.1 Balans

Activa

(In duizenden euro's voor resultaatbestemming)

	2025	2024
1.Vaste Activa		
I Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.803.777	1.569.153
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	101.979	85.085
03. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.233	4.570
	1.943.989	1.658.808
II Materiële vaste activa		
04. Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.578	2.024
	3.578	2.024
III Financiële vaste activa		
05. Deelnemingen	110	110
06. Latente belastingvordering(en)	0	1.607
	110	1.717
<i>Som van vaste activa</i>	1.947.677	1.662.549
2. Vlottende activa		
I Voorraden		
07. Vastgoed bestemd voor verkoop	646	0
08. Overige voorraden	31	41
	677	41
II Vorderingen		
09. Huurdebiteuren	648	864
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.007	3.191
11. Overige vorderingen	5.144	1.205
12. Overlopende activa	298	470
	7.097	5.730
III Liquide middelen		
13. Liquide middelen	5.019	3.305
<i>Som van vlottende activa</i>	12.793	9.076
Totaal activa	1.960.470	1.671.625

Passiva

	2025	2024
3. Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserve	1.281.025	1.034.120
15. Overige reserves	-109.225	76.812
16. Resultaat boekjaar	222.262	60.868
	1.394.062	1.171.800
4. Voorzieningen		
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	34.658	3.747
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	508	0
19. Overige voorzieningen	310	326
	35.476	4.073
5. Langlopende schulden		
20. Schulden/leningen kredietinstellingen	489.191	461.298
21. Overige schulden	98	111
	489.289	461.409
6. Kortlopende schulden		
22. Schulden aan leveranciers	5.778	3.775
24. Schulden aan kredietinstellingen	19.107	16.106
25. Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.802	2.300
26. Overlopende passiva	13.956	12.162
	41.643	34.343
Totaal passiva	1.960.470	1.671.625



3.2 Winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

	2025	2024
27. Huuropbrengsten	70.528	66.524
28. Opbrengsten servicecontracten	5.095	5.088
29. Lasten servicecontracten	-5.507	-5.471
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.017	-6.822
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.485	-23.762
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.480	-5.758
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.134	29.799
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	273	354
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-196	-334
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	77	20
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.837	-10.307
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	252.115	57.819
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	217.278	47.512
40. Opbrengst overige activiteiten	1.124	1.009
41. Kosten overige activiteiten	-1.923	-709
Netto resultaat overige activiteiten	-799	300
42. Overige organisatiekosten	-2.578	-2.581
43. Leefbaarheid	-1.532	-1.545
44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	122	505
45. Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.635	-13.893
Saldo financiële baten en lasten	-14.513	-13.388
Resultaat voor belastingen	227.067	60.117
46. Belastingen	-4.805	751
Nettoresultaat	222.262	60.868



3.3 Kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

	2025	2024
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	70.469	66.003
1.2 Vergoedingen	5.122	5.130
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	994	1.020
1.4 Renteontvangsten	122	109
Saldo ingaande kasstromen	76.707	72.262
Uitgaven		
1.5 Personeelsuitgaven	-11.925	-11.693
1.6 Onderhoudsuitgaven	-20.860	-20.378
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	-17.368	-17.449
1.8 Rente-uitgaven	-14.217	-13.559
1.9 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-197	-192
1.10 Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-399	-589
1.11 Vennootschapsbelasting	-506	3.240
Saldo uitgaande kasstromen	-65.472	-60.620
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.235	11.642
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	385	475
2.2 (Des)Investeringsontvangsten overig	2.561	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.946	475
MVA uitgaande kasstroom		
2.3 Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-32.144	-14.908
2.4 Aankoop	0	0
2.5 Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.904	-28.913
2.6 Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-21	-665
2.7 Investerings overig	-1.961	-453
2.8 Externe kosten bij verkoop	-317	-121
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	(43.347)	-45.060
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-40.401	-44.585
FVA		
2.9 Ontvangsten overig	0	0
2.10 Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-40.401	-44.585
1. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1 Nieuwe te borgen leningen	47.000	32.000

	2025	2024
3.2 Ontvangen waarborgsommen	0	8
	47.000	32.008
Uitgaand		
3.3 Aflossing door WSW geborgde leningen	-16.106	-105
3.4 Terugbetaalde waarborgsommen	-14	0
	-16.120	-105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.880	31.903
Mutatie liquide middelen		
	1.714	-1.040
Liquide middelen per 1 januari	3.305	4.345
Liquide middelen per 31 december	5.019	3.305
Mutatie liquide middelen	1.714	-1.040



3.4 Grondslagen van waardering

Algemeen

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

Bo-Ex heeft de enkelvoudige jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2025 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt 22 juni 2026

Activiteiten van Bo-Ex

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel het daeb als het niet daeb vastgoed), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Bo-Ex als lessor

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

Lijst van kapitaalbelangen

Niet geconsolideerde maatschappijen, gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs:

- Woningnet N.V. te Utrecht: 1,43%-deelneming (2024:1,43%)
- B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht: 18,00%-deelneming (2024:18,00%)
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok B.V. te Utrecht: 2,00%-deelneming (2024:2,00%)

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 eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de daeb-huurprijs 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 waarderen marktwaarde”).

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

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

Bo-Ex hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering van toepassing zijn, met uitzondering van de erfpacht-suppletie bij uitponden. Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht. Voor deze complexen is een meerwaardeafdracht ingerekend. Noemenswaardige bepalingen zijn onder andere de verrekening van de meerwaardeafdracht bij mutatie van sociale huur naar markthuurland en de meerwaardeafdracht bij uitponden. Beide zijn ingerekend op $t=0$. De afdracht vindt in lijn hiermee volledig plaats aan het begin van de beschouwingsperiode en gaat daarmee één-op-één van de marktwaarde af. De marktwaarde in de basisversie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

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

herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, of complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, of het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. Hierbij werken wij voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit onze vastgoedsturing (asset management). Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 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.
- 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.
- 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 waarde peildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het Daeb bezit en 4,76% voor het Niet-Daeb bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Boex vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Boex en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten' in de resultatenrekening.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

Financiële activa

Deelnemingen

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

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien wij op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting hebben waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 2,6% (2024: 2,6%) die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake daeb en niet-daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig 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 marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding 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.

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

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

Bo-Ex als lessor

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



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 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 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 in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

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

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-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 plaatsgevonden op basis van de netto rente (geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief) en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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



3.6 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Algemeen

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



3.7 Toelichting op de balans

3.7.1 Vastgoedbeleggingen

(In duizenden euro's)

	2025	2024
1. Daeb vastgoed in exploitatie	1.803.777	1.569.153
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	101.979	85.085
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	38.233	4.570
Totaal	1.943.989	1.658.808

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

(In duizenden euro's)

2025	1. Daeb vastgoed in exploitatie	2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2025				
Aanschaffingswaarde	596.573	34.436	20.421	651.430
Cumulatieve herwaarderingen	972.580	50.649	0	1.023.229
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	-15.851	-15.851
Boekwaarde 1 januari 2025	1.569.153	85.085	4.570	1.658.808
Mutaties in het boekjaar				
Investerings	9.000	183	28.651	37.834
ORT-voorziening	-6.902	-142	-52	-7.096
Overige waardeveranderingen	-1.861	-33	5.064	3.170
Desinvesteringen	-196	0	0	-196
Herclassificatie	180	-180	0	0
Naar vastgoed bestemd voor verkoop	-646	0	0	-646
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	235.049	17.066	0	252.115
Totaal van de mutaties	234.624	16.894	33.663	285.181
Boekwaarde 31 december 2025	1.803.777	101.979	38.233	1.943.989
Stand per 31 december 2025				
Aanschaffingswaarde	596.790	34.300	49.528	680.618
Cumulatieve herwaarderingen	1.206.987	67.679	0	1.274.666
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	-11.295	-11.295
Boekwaarde 31 december 2025	1.803.777	101.979	38.233	1.943.989

(In duizenden euro's)

2024	1. Daeb vastgoed in exploitatie	2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2024				
Aanschaffingswaarde	578.967	34.850	21.197	635.014
Cumulatieve herwaarderingen	917.161	48.485	0	965.646
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	-12.690	-12.690
Boekwaarde 1 januari 2024	1.496.128	83.335	8.507	1.587.970
Mutaties in het boekjaar				
Opleveringen	15.404	0	-15.404	0
Investerings	28.988	258	14.628	43.874
ORT-voorziening	-20.249	0	-451	-20.700
Overige waardeveranderingen	-6.855	-256	-2.710	-9.821
Desinvesteringen (verkoop)	0	-334	0	-334
Herclassificatie	489	-489	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	55.248	2.571	0	57.819
Totaal van de mutaties	73.025	1.750	-3.937	70.838
Boekwaarde 31 december 2024	1.569.153	85.085	4.570	1.658.808
Stand per 31 december 2024				
Aanschaffingswaarde	596.573	34.436	20.421	651.430
Cumulatieve herwaarderingen	972.580	50.649	0	1.023.229
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	-15.851	-15.851
Boekwaarde 31 december 2024	1.569.153	85.085	4.570	1.658.808

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

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

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

(In duizenden euro's)

	2025	2024	Waarderingvariant
Eengezinswoningen	342.549	279.643	basis
Meergezinswoningen (benadering)	1.561	1.509	benadering
Meergezinswoningen	1.388.510	1.219.834	basis
Meergezinswoningen	5.221	5.134	full
Studenteneenheden	77.159	61.421	full
Bedrijfsmatig onroerend goed (benadering)	576	564	benadering
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.422	11.907	full
Maatschappelijk onroerend goed	7.014	6.813	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	32.799	31.428	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	28.945	27.076	full
Parkeergelegenheden	101	101	benadering
Parkeergelegenheden	4.256	4.142	basis
Parkeergelegenheden *	4.643	4.666	full
	1.905.756	1.654.238	

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

De waarderingvariant 'benadering' betreft de sloopcomplexen op grondwaarde.

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

De 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 doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- 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 2024 eveneens toegelicht:

Parameters woongelegenheden 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging gemeente Utrecht	3,40%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - doorexploiteerscenario :							
Eengezinswoning	1.655-2.594	1.655-2.594	1.655-2.594	1.655-2.594	1.655-2.594	1.655-2.594	1.655-2.594
Meergezinswoning	1.394-2.681	1.394-2.681	1.394-2.681	1.394-2.681	1.394-2.681	1.394-2.681	1.394-2.681
Zelfstandige studenteneenheid	1.396-2.694	1.396-2.694	1.396-2.694	1.396-2.694	1.396-2.694	1.396-2.694	1.396-2.694
Onzelfstandige studenteneenheid	458-2.014	458-2.014	458-2.014	458-2.014	458-2.014	458-2.014	458-2.014
Extramurale zorgenheid	1.325-2.732	1.325-2.732	1.325-2.732	1.325-2.732	1.325-2.732	1.325-2.732	1.325-2.732
Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpondscenario:							
Eengezinswoning	1.003-1.382	1.003-1.382	1.003-1.382	1.003-1.382	1.003-1.382	1.003-1.382	1.003-1.382
Meergezinswoning	807-1.557	807-1.557	807-1.557	807-1.557	807-1.557	807-1.557	807-1.557
Beheerkosten per vhe - EGW							
	569	569	569	569	569	569	569
Beheerkosten per vhe - MGW							
	558	558	558	558	558	558	558
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid							
	526	526	526	526	526	526	526
Beheerkosten per vhe - Zorgenheid (extramuraal)							
	515	515	515	515	515	515	515
Gemeentelijke OZB Utrecht (% van de WOZ)							
	0,0895%	0,0806%	0,0806%	0,0806%	0,0806%	0,0806%	0,0806%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)							
	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex voor harmonisatie – laag segment							
		3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Huurindex voor harmonisatie – midden segment							
		5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%

Parameters woongelegenheden 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Huurindex voor harmonisatie – hoog segment		4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij door exploiteren	4,00%-50,00%	4,00%-50,00%	4,00%-50,00%	4,00%-50,00%	4,00%-50,00%	4,00%-50,00%	4,00%-50,00%
Mutatiekans bij uitponden	4,00%-21,39%	4,00%-21,39%	4,00%-21,39%	4,00%-21,39%	4,00%-21,39%	4,00%-21,39%	4,00%-21,39%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet:	4,20%-7,77%	4,20%-7,77%	4,20%-7,77%	4,20%-7,77%	4,20%-7,77%	4,20%-7,77%	4,20%-7,77%
Overdrachtskosten	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676 (2024: € 644) per te splitsen eenheid van een verhuureenheid.

Parameters woongelegenheden 2024	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Leegwaardestijging gemeente Utrecht	12,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe - doorexploiteerscenario :

Eengezinswoning	1.532 - 2.327	1.532 - 2.327	1.532 - 2.327	1.532 - 2.327	1.532 - 2.327
Meergezinswoning	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426
Zelfstandige studenteneenheid	1.312 - 2.444	1.312 - 2.444	1.312 - 2.444	1.312 - 2.444	1.312 - 2.444
Onzelfstandige studenteneenheid	428 - 1.843	428 - 1.843	428 - 1.843	428 - 1.843	428 - 1.843
Extramurale zorgeneenheid	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481

Instandhoudingsonderhoud per vhe - uitpondscenario:

Eengezinswoning	931 - 1.223	931 - 1.223	931 - 1.223	931 - 1.223	931 - 1.223
Meergezinswoning	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405
Beheerkosten per vhe - EGW	542	542	542	542	542
Beheerkosten per vhe - MGW	532	532	532	532	532
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	502	502	502	502	502
Beheerkosten per vhe - Zorgeneenheid (extramuraal)	491	491	491	491	491
Gemeentelijke OZB Utrecht (% van de WOZ)	0,08%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex voor harmonisatie - laag segment		6,60%	3,70%	3,20%	2,50%
Huurindex voor harmonisatie - midden segment		7,60%	4,20%	3,70%	3,00%
Huurindex voor harmonisatie - hoog segment		4,60%	4,20%	3,70%	3,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij door exploiteren	4,0%-50,0%	4,0%-50,0%	4,0%-50,0%	4,0%-50,0%	4,0%-50,0%
Mutatiekans bij uitponden	4,0%-17,0%	4,0%-17,0%	4,0%-17,0%	4,0%-17,0%	4,0%-17,0%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	4,50%-7,76%	4,50%-7,76%	4,50%-7,76%	4,50%-7,76%	4,50%-7,76%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend+B512 goed (BOG) 2025

	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69
Mutatieonderhoud per m2 BVO	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,515%	0,514%	0,514%	0,514%	0,514%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	4,75%-8,75%	4,75%-8,75%	4,75%-8,75%	4,75%-8,75%	4,75%-8,75%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) 2024	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
Mutatieonderhoud per m2 BVO	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4516%	0,5150%	0,5150%	0,5150%	0,5150%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	5,5%-10,00%	5,5%-10,00%	5,5%-10,00%	5,5%-10,00%	5,5%-10,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG) 2025	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35
Mutatieonderhoud per m2 BVO	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
Beheerkosten % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,515%	0,514%	0,514%	0,514%	0,514%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	4,75%-8,75%	4,75%-8,75%	4,75%-8,75%	4,75%-8,75%	4,75%-8,75%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

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

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2025	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42
Mutatieonderhoud per m2 BVO	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,515%	0,514%	0,514%	0,514%	0,514%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	4,75%-7,00%	4,75%-7,00%	4,75%-7,00%	4,75%-7,00%	4,75%-7,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

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

Parameters parkeerplaatsen 2025	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	71	71	71	71	71
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	239	239	239	239	239
Beheerkosten - parkeerplaats	35	35	35	35	35
Beheerkosten – garagebox	49	49	49	49	49
Splitsingskosten per VHE	676	676	676	676	676
Verkoopkosten per VHE	676	676	676	676	676
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6,50%-8,00%	6,50%-8,00%	6,50%-8,00%	6,50%-8,00%	6,50%-8,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

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

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

Vrijheidsgraad	Omgang in de basisversie	Invulling vrijheidsgraad door taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	(Uitpond)beklemmingen zijn conform de opgave van de corporatie meegenomen in de waardering. De wettelijke verkooprestricties zijn verwerkt in Ortec TMS en worden conform de Best Practices 2025 toegepast. Daarnaast is er bij wooncomplexen die (nagenoeg) geheel bestaan uit onzelfstandige eenheden voor gekozen alleen het doorexploteerscenario te hanteren.
Markthuur	Modelmatige schatting voor woningen	Wat betreft wooncomplexen is per wooncomplex op basis van een referentiewoning met een gemiddelde oppervlakte de markthuur bepaald voor eenheden welke geliberaliseerd verhuurd mogen worden. De eenheden welke onzelfstandig zijn, of welke zelfstandig zijn met een WWS-puntenaantal lager dan de liberalisatiegrens hebben een markthuur welke gebaseerd is op de maximaal redelijke huur (MRH). Taxateurs hebben getoetst of deze MRH haalbaar was aan de hand van huurtransacties. Ten aanzien van de BOG complexen is per verhuurbare eenheid de markthuur bepaald.
Huurstijging	Prijsinflatie	Wat betreft de markthuurstijging van de wooncomplexen en het ZOG is een boveninflatoire opslag gehanteerd, gelijk aan de Best Practice. Ten aanzien van de BOG en MOG complexen is ten aanzien van de markthuurstijging de prijsinflatiereeks uit het Handboek gehanteerd.
Exit Yield	Automatische berekening	De exit yield is mede aan de huur/leegwaardeverhouding en leegwaarderatio van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode ingeschat. Daarnaast is er gerekend met het bruto aanvangsrendement (BAR) op de huurinkomsten in jaar 1 vermeerderd met een verouderingsopslag, waarmee de ingeschatte exit yield is getoetst.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Per wooncomplex, welke bestaat uit zelfstandige eenheden, zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woning, transactiedatum en afwerking de best bruikbare koopreferenties geselecteerd. De transacties zijn vervolgens geanalyseerd en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de te taxeren woningen. Per wooncomplex is op basis van een referentiewoning met het gemiddelde oppervlakte de leegwaarde bepaald. Uitgegaan is van een eenvoudig en functioneel afwerkingsniveau. Per complex zijn drie tot vijf beste referenties uit het referentiebestand van de taxateur in het referentieblad opgenomen. De referenties zijn op basis van foto's van de woning en het afwerkingsniveau beoordeeld en waar nodig gecorrigeerd. Daarnaast is gecorrigeerd voor de factor tijd met een marktindex en ook voor het verschil in metrage. Voor onzelfstandige eenheden is geen leegwaarde bepaald, maar wordt het Handboek gehanteerd.
Leegwaardestijging	Conform Handboek	De leegwaardestijging is conform de Best Practices 2025 toegepast.

Vrijheidsgraad	Omgang in de basisversie	Invulling vrijheidsgraad door taxateur
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Voor alle wooncomplexen is door de taxateur een disconteringsvoet bepaald. De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis rekening houdend met de specifieke risico's in de kasstroom van het complex waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen: 1. De risicovrije rentevoet. 2. De vastgoedsector specifieke opslag. 3. De opslag voor het object- en marktrisico. De hoogte van de risicovrije rentevoet is overgenomen uit het Handboek. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. De ingeschatte disconteringsvoet wordt getoetst aan marktreferenties. Met name het aanvangsrendement versus de huur/leegwaarde verhouding en de leegwaarderatio van de geanalyseerde marktreferenties zijn van belang. Op basis van de kasstromen, de overige waarderingsparameters wordt getoetst in hoeverre de outputparameters aansluiten op de outputparameters van zo goed mogelijk vergelijkbare referentietransacties. De disconteringsvoet, en als onderdeel hiervan met name de marktcorrectie, is hierbij belangrijk om aansluiting op de markt te krijgen. Ten aanzien van de BOG/MOG/ZOG portefeuille is de disconteringsvoet ten opzichte van de disconteringsvoet conform de basisversie van het Handboek gewijzigd om een juiste output te krijgen dat past bij het marktbeeld behorende bij het type vastgoed.
Mutatie- en verkoopkans	Conform Handboek	Door opdrachtgever is de 5-jaars gemiddelde historische mutatiegraad berekend en is dit het uitgangspunt voor jaar 1 en de opvolgende jaren. Er is een ondergrens gehanteerd van 4%, 5% of 6% afhankelijk van het aantal eenheden binnen het waarderingscomplex conform de Best Practices 2025. Ook is een maximale afwijking van 1% ten opzichte van het jaar ervoor gehanteerd, conform de Best Practices 2025.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed Handboek	Voor de woonportefeuille en de BOG/MOG/ZOG/PP complexen is ten aanzien van het instandhoudingsonderhoud de basisversie getoetst op aannemelijkheid en waar nodig overschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de meest recente versie van de Vastgoed Exploitatiewijzer van Koeter.
Technische splitsingskosten	Standaard: geen	Conform de Best Practices 2025 worden enkel de eventuele juridische splitsingskosten meegenomen. Technische splitsingskosten zijn niet meegenomen, omdat deze niet zijn te bepalen door taxateurs op basis van een geveltaxatie.
Bijzondere omstandigheden	Standaard: geen	(Uitpond)beklemmingen zijn conform de opgave van de corporatie meegenomen in de waardering.
Erfpacht	Conform erfpacht afspraken	Erfpacht is overal eeuwigdurend afgekocht.
Exploitatiescenario	Modelmatig vastgesteld	Niet van toepassing

Schattingen

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

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

Parameter 2025	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde*	
			Bedrag x 1.000.000	%
Huurstijging ieder jaar	3,10%-2,66%	-/- 1%	-46,4	-2,43%
Huurstijging eerste jaar	3,63%	-/- 1%	-5,8	-0,30%
Mutatiegraad	6,25%	-/- 1%	-34,6	-1,82%
Exit yield	4,99%	1%	-13,2	-0,69%
Disconteringsvoet	6,48%	1%	-277,2	-14,54%
Onderhoud	€ 2.255 gem. per vhe	€ 100	-18,8	-0,98%
Woningverkoppen (WOZ-waarde)	€ 318.196 gem. per vhe	-/- 10%	-49,8	-2,61%

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

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

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

Validatie van de marktwaarde

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

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

In de validatie van het handboek 2024 blijft 97% binnen de gestelde bandbreedte tussen basis- en full-waardering, waarmee dit jaar ruim aan de eis wordt voldaan.

Conform voorgaande jaren zijn validatie-effecten als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt, derhalve zonder aanpassing van de vergelijkende cijfers. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Beleidswaarde

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

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Eengezinswoningen	120.257	132.386
Meergezinswoningen	637.867	755.668
Studenteneenheden	55.649	33.944
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.999	12.471
Maatschappelijk onroerend goed	7.014	6.813
Zorgvastgoed (intramuraal)	32.799	31.428
Zorgvastgoed (extramuraal)	7.034	13.053
Parkeergelegenheden	9.000	8.909
Totaal	882.619	994.672
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.905.756	1.654.238
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-1.023.137	-659.566

Uitgangspunten beleidswaarde

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

Hieronder is de ontwikkeling van de marktwaaarde naar beleidswaarde stapsgewijs uiteengezet.

Stap:	2025		2024	
	€ 1.000	In % van de marktwaaarde	€ 1.000	In % van de marktwaaarde
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.905.756		1.654.238	
1. Beschikbaarheid	-23.982	-1,26%	-198.009	-11,97%
2. Betaalbaarheid	-604.217	-31,70%	-379.721	-22,95%
3. Kwaliteit	-515.486	-27,05%	-316.222	-19,12%
4. Beheer	-37.956	-1,99%	-95.994	-5,80%
5. Disconteringsvoet	158.504	8,32%	330.380	19,97%
Beleidswaarde	882.619	46,31%	994.672	60,13%

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

(In euro's)	2025		2024	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Gemiddelde streefhuur per maand voor:				
Eengezinswoningen	882	1.210	860	1.208
Meergezinswoningen	794	1.098	768	1.093
Studenten eenheden	511	0	426	0
Maatschappelijk onroerend goed	1.268	0	1237	0
Zorgvastgoed (extramuraal)	706	0	678	0
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.434	1.434	1.462	1.462
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	4.092	4.092	3.262	3.262
Aantal verhuureenheden met EFG label	277	1	316	1

Streefhuur

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

Onderhoud

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

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

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

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

Bo-Ex beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB.

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

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

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

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

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

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

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

EFG labels

Bo-Ex heeft nog 278 eenheden (2024: 317) waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB, aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarden niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Onderhoudsnorm in de beleidswaarde

Verder is het van belang dat de meerjaren onderhoudsbegroting wordt herijkt, met name qua effecten uit de integraliteit van vastgoedsturing en detaillering van de meerjaren onderhoudsbegroting naar onderliggend complexniveau. Dit kan in potentie impact hebben op de beleidswaarde, waarbij Bo-Ex zich committeert om het (jaarlijkse) onderhoudskostenniveau zodanig te bepalen en realiseren dat de vastgoedexploitatie binnen de van toepassing zijnde financiële ratio's (met name: ICR) blijft in combinatie met een hiervoor benoemde minimale onderhoudsconditie 4. In de huidige begroting 2026 is twee derde van de herijking van de MJOB gerealiseerd. Voor de begroting 2027 verwacht Bo-Ex de volledige herijking te realiseren.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 4,9 miljoen (2024: 5,1 miljoen) aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is verwerkt in de MJOB van Bo-Ex.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig.

Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

	Daeb	Niet-Daeb
€ 25,- hogere streefhuur	34.387.217	1.124.739
€ 25,- lagere streefhuur	-60.726.487	-1.088.549
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-33.388.071	-771.515
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	33.388.071	771.515
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-33.388.071	-771.515
€ 100,- lagere beheerkostennorm	33.388.071	771.515
0,5% hogere mutatiegraad	3.570.797	-303.676
0,5% lagere mutatiegraad	-2.537.941	144.969
0,5% hogere disconteringsvoet	-78.357.164	-5.078.017
0,5% lagere disconteringsvoet	92.192.178	5.910.885

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 3.064,97 miljoen (2024: € 2.780,96 miljoen).

Verstreckte zekerheden

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

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

Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Bo-Ex heeft in de meerjarenbegroting vanuit financieringsbehoefte rekening gehouden met de verkoop van 25 woningen per jaar voor de jaren 2026 tm 2035

3.7.2 Materiële vaste activa

04. Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze post betreft een bedrijfsgebouw, inventaris, bedrijfsauto's en automatisering. Het verloop van deze post is als volgt:

(In duizenden euro's)	2025	2024
Aanschaffingswaarde	8.915	8.436
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.891	-6.524
Boekwaarde 1 januari 2025	2.024	1.912
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	1.976	506
Desinvesterings	-453	-27
Afschrijvingen desinvesterings	437	25
Afschrijvingen	-406	-392
Totaal van de mutaties	1.554	112
Aanschaffingswaarde	10.438	8.915
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.860	-6.891
Boekwaarde 31 december 2025	3.578	2.024

Afschrijvingen

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

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

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

Actuele waarde

De meest recente WOZ-waarde van het kantoorpand bedraagt € 2,0 miljoen (2024: € 2,0 miljoen).

3.7.3 Financiële vaste activa

(In duizenden euro's)	2025	2024
5. Deelnemingen	110	110
6. Latente belastingvordering(en)	0	1.607
Totaal	110	1.717

05. Deelnemingen

Onder de deelnemingen vallen een drietal entiteiten waar wij een belang in hebben en geen invloed van betekenis. De deelnemingen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs c.q. nominale waarde tenzij er sprake is geweest van bijzondere waardevermindering. In 2025 hebben er geen veranderingen plaatsgevonden in zowel het aandelenbelang als 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

06. Latente belastingvordering(en)

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

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	1.607	304
Mutaties		
Onttrekkingen/toevoegingen	0	1.546
Vrijval ten gunste van het resultaat	-2.115	-243
Totaal mutaties ten gunste (resp. ten laste) van het resultaat	-2.115	1.303
Herclassificatie naar Voorziening latente belastingverplichtingen	508	0
Boekwaarde 31 december	0	1.607

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.

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 (VSO2) 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.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering 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.

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 24,5% 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 2025 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2025 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 81,3 miljoen.

Fiscale onderhoudsvoorziening

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

De gehanteerde netto-disconteringsvoet voor 2025 bedraagt 2,23% (2024: 2,25%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 3,08 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van 2,18 miljoen (2024: 2,68 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 656.832 (2024: 385.290), leidende tot een nominale latentie van 169.629 (2024: 99.405). 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	
	2025	2024	2025	2024
Latente belastingvordering:				
Afschrijvingscapaciteit	325	780	455	-498
Fiscale onderhoudsvoorziening	-3.520	-3.467	53	-19
Waardering geldleningen o/g	2.525	3.065	540	262
Waardering verrekenbare verliezen	0	1.037	1.037	-1.037
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	162	192	30	-11
Totale latente belastingvordering/verplichting	-508	1.607	2.115	-1.303

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2025:

(In duizenden euro's)

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Act/Pas.	Latentie
Vastgoed in exploitatie	1.905.756	1.176.018	-729.738	Passief	0
Vastgoed in ontwikkeling incl. voorziening onrendabele investeringen	38.233	29.876	-8.357	Passief	0
Fiscale onderhoudsvoorziening	0	14.006	14.006	Passief	-3.520
Afschrijving op vastgoed in exploitatie	0	1.391	1.391	Actief	325
Waarde van geldleningen o/g	489.191	478.213	-10.978	Actief	2.525
Overige tijdelijke verschillen	4.248	3.578	-670	Actief	162
Totaal latente belastingverplichting	2.437.428	1.703.082	-734.346		-508

3.7.4 Voorraden

(In duizenden euro's)

	2025	2024
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	646	0
8. Overige voorraden	31	41
Totaal	677	41

07. Vastgoed bestemd voor verkoop

Het verloop van deze post is als volgt:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
Herclassificatie uit daeb en niet-daeb in exploitatie	646	0
Totaal mutaties	646	0
Boekwaarde 31 december	646	0

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop op 31 december 2025 betreft 2 woningen (2024: 0 woningen), die actief worden aangeboden op de koopmarkt. Er waren in het jaarplan geen verkopen opgenomen.

08. Overige voorraden

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

3.6.5 Vorderingen

(In duizenden euro's)

	2025	2024
9. Huurdebiteuren	648	864
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.007	3.191
11. Overige vorderingen	5.144	1.205
12. Overlopende activa	298	470
Totaal	7.097	5.730

09. 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 wordt verminderd met de voorziening wegens oninbaarheid. Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Achterstand huurdebiteuren	948	1.165
Voorziening wegens oninbaarheid	-301	-301
Totaal	647	864

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	1.007	3.191
Totaal	1.007	3.191

De post vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

11. Overige vorderingen

De overige vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Subsidies reeds opgeleverde projecten	3.952	812
SSH, Afrekening exploitatie Max en Uithof	869	287
Overige debiteuren	323	106
Totaal	5.144	1.205

12. Overlopende activa

De overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	198	470
Nog te ontvangen schadevergoedingen	100	0
Totaal	298	470

13. Liquide middelen

Het saldo op de bank staat ter vrije beschikking.

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Banktegoeden	5.019	3.305
Totaal	5.019	3.305

3.7.7 Eigen vermogen

(In duizenden euro's)

	2025	2024
1. Herwaarderingsreserve	1.281.025	1.034.120
2. Overige reserves	-109.225	76.812
3. Resultaat boekjaar	222.262	60.868
Totaal	1.394.062	1.171.800

14. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(In duizenden euro's)

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-daeb vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2024	922.453	50.979	973.432
Mutatie herwaardering	58.481	2.442	60.923
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen	0	-235	-235
Herclassificatie	171	-171	0
Stand per 31 december 2024	981.105	53.015	1.034.120
Stand per 1 januari 2025	981.105	53.015	1.034.120
Mutatie herwaardering	230.037	16.990	247.027
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen	-122	0	-122
Herclassificatie	37	-37	0
Stand per 31 december 2025	1.211.057	69.968	1.281.025

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 € 1.023 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Bo-Ex. Wij hebben beperkte mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. Vanwege onze doelstelling om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

15. Overige reserves

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Stand 1 januari	76.812	250.490
Resultaat voorgaand boekjaar	60.868	-112.990
Mutatie herwaarderingsreserve	-247.027	-60.923
Gerealiseerde herwaardering door desinvesteringen	122	235
Stand 31 december	-109.225	76.812

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € -222.262.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € -24.765.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 247.027.000 is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

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

3.7.8 Voorzieningen

(In duizenden euro's)

	2025	2024
17. Voorziening onrendabele investeringen	34.658	3.747
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	508	0
19. Overige voorzieningen	310	326
Totaal	35.476	4.073

17. Voorziening onrendabele investeringen

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

(In duizenden euro's)

	Daeb vastgoed	Niet-daeb vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari 2025	3.747		3.747
Toevoegingen (overige waardeveranderingen)	38.007	0	38.007
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0	0	0
Onttrekkingen	-7.096	0	-7.096
Stand per 31 december 2025	34.658	0	34.658
looptijd < 1 jaar	20.853		
looptijd 1 - < 5 jaar	13.806		

18. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	0	0
Dotaties ten laste van het resultaat		
- Dotatie	0	0
- Vrijval ten gunste van het resultaat	0	0
Totaal dotaties	0	0
- Herclassificatie vanuit latente belastingvordering(en)	508	0
Boekwaarde 31 januari	508	0

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar 6. Latente belastingvordering

19. Overige voorzieningen

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

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Stand 1 januari	326	334
Dotatie	59	51
Onttrekking	0	-1
Vrijval	-75	-58
Stand 31 december	310	326
looptijd < 1 jaar	15	10
looptijd 1-5 jaar	43	76
looptijd > 5 jaar	252	240

3.7.9 Langlopende schulden

(In duizenden euro's)

	2025	2024
20. Schulden/leningen kredietinstellingen	489.191	461.298
21. Overige schulden	98	111
Totaal	489.289	461.409

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door WSW geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4,86 %). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.984.698 met een looptijd van veertig jaar. Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft, is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij in de winst en verliesrekening via de methode van de effectieve rente. De vrijval wordt verantwoord onder interest baten.

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

(In duizenden euro's)

	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	2025 Totaal
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,10%	392.485	92.596	485.081
Schulden/leningen kredietinstellingen (Agio Vestia)	4,90%	3.678	432	4.110
Overige schulden	0%	98	0	98
		396.261	93.028	489.289

20. Schulden/leningen kredietinstellingen

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

In duizenden euro's

	2025	2024
Stand 1 januari	461.298	445.404
Nieuwe leningen	40.000	32.000
Opnames/aflossingen roll-over	7.000	0
Naar kortlopende schulden (< 1 jaar)	-19.107	-16.106
Stand 31 december	489.191	461.298

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 485,1 miljoen (2024 € 457,1 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen hebben wij ons verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.906 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 2025 € 513.451.000 (2024: € 513.473.607).

21. Overige schulden

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

(In duizenden euro's)	2025	2024
Stand 1 januari	111	103
Ontvangen waarborgsommen	1	12
Terugbetaalde waarborgsommen	-14	-4
Stand 31 december	98	111

3.7.10 Kortlopende schulden

(In duizenden euro's)	2025	2024
22. Schulden aan leveranciers	5.778	3.775
24. Schulden aan kredietinstellingen	19.107	16.106
25. Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.802	2.300
26. Overlopende passiva	13.956	12.162
Totaal	41.643	34.343

24. Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de schulden aan kredietinstellingen is als volgt:

(In duizenden euro's)	2025	2024
Stand 1 januari	16.106	105
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-16.106	-105
Van langlopende schulden (< 1 jaar)	19.000	16.000
Vrijval agio (amortisatie Vestia lening)	107	106
Stand 31 december	19.107	16.106

25. Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

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

(In duizenden euro's)		
	2025	2024
Omzetbelasting	2.291	1.961
Premies sociale verzekeringen	137	118
Loonheffing	269	221
Pensioenen	105	0
Totaal	2.802	2.300

26. Overlopende passiva

De overlopende passiva kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's		
	2025	2024
Niet vervallen rente op geldleningen	7.225	6.840
Nog te ontvangen facturen	2.751	2.859
Vooruit ontvangen huren	593	555
Vakantiedagen	304	314
Te verrekenen stook- en servicekosten	726	412
Overige	2.357	1.182
Totaal	13.956	12.162

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

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

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Bo-Ex loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden. Ultimo 2025 zijn er geen leningen met een contractuele renteherzieningsdatum:

(In duizenden euro's)

Jaar	Vast rentende leningen	Variabel rentende leningen	Totaal
2025	497.298	11.000	508.298
2024	473.404	4.000	477.404

Bo-Ex heeft 34 vastrentende leningen. De effectieve rentevoet van de leningen van kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,0%.

2025 Restant looptijd	Renteklassen (vastrentende leningen)				Totaal
	Tot 3%	3 – 4%	4 – 5%	5 – 6%	
< 1 jaar	8.000	0	107	0	8.107
1 – 5 jaar	14.000	33.596	20.107	25.000	92.703
6 – 10 jaar	18.000	130.000	108	0	148.108
11 – 15 jaar	39.000	10.000	30.108	0	79.108
16 – 20 jaar	8.000	30.000	109	0	38.109
> 20 jaar	62.000	62.500	6.663	0	131.163
Totaal	149.000	266.096	57.202	25.000	497.298

2024		Renteklassen (vastrentende leningen)			
Restant looptijd	Tot 3%	3 – 4%	4 – 5%	5 – 6%	Totaal
< 1 jaar	16.000	0	106	0	16.106
1 – 5 jaar	22.000	33.596	20.430	25.000	101.026
6 – 10 jaar	10.000	115.000	550	0	125.550
11 – 15 jaar	32.000	25.000	30.565	0	87.565
16 – 20 jaar	23.000	15.000	580	0	38.580
> 20 jaar	62.000	37.500	5.077	0	104.577
Totaal	165.000	226.096	57.308	25.000	473.404

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:

2025		Renteklassen (variabel rentende leningen)			
Restant looptijd	Tot 3%	3 – 4%	4 – 5%	5 – 6%	Totaal
< 1 jaar	11.000	0	0	0	11.000
1 – 5 jaar	0	0	0	0	0
6 – 10 jaar	0	0	0	0	0
Totaal	11.000	0	0	0	11.000

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

Bo-Ex heeft twee roll-over leningen van in totaal € 20 miljoen (2 x € 10 miljoen). Van beide leningen is het verplicht € 2 miljoen op te nemen en het overige is variabel opneembaar. Van de € 20 miljoen is per 31-12-2025 € 11 miljoen opgenomen. Wanneer er na 31-12-2025 een financieringsbehoefte ontstaat, is er nog € 9 miljoen beschikbaar om op te nemen. De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt begin 2026 herzien. De andere financiële instrumenten van Bo-Ex zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

(In duizenden euro's)

Jaar	Jaar aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversies
2026	107	8.000	11.000
2027	107	14.000	0
2028	108	0	0
2029	108	49.096	0
2030	109	29.500	0
2031	109	10.000	0
2032 en verder	3.569	382.485	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 14,3 jaar (2024: 14,4 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 0,27% (2024: 0,27%).

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 markttrente (i.c. reële waarde risico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Bo-Ex luidt als volgt:

(In duizenden euro's)

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2025	2024	2025	2024
Financiële activa				
Vlottende activa (vorderingen)	7.097	5.730	7.097	5.730
Liquide middelen	5.019	3.305	5.019	3.305
Totaal	12.116	9.035	12.116	9.035
Financiële passiva				
Langlopende schulden	489.289	461.409	513.549	513.585
Kortlopende schulden	41.643	34.343	41.643	34.343
Totaal	530.932	495.752	555.192	547.928

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

- Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden
 - Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.
- Langlopende schulden
 - De reële waarde van de langlopende schulden (leningen) is bepaald op basis van het WSW overzicht.
- De totale marktwaarde van de leningen bedraagt € 513.451.000 (2024: € 513.473.607), conform opgave WSW.

3.7.12 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Corporaties zijn daar tegenover verplicht tot een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. De obligoheffing kan jaarlijks worden geïnd en bedraagt maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het voorgaande kalenderjaar. Voor boekjaar 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% (2024: 0,0297%) resulterend in een obligoheffing van € 131.563 (2024: 135.752) voor Bo-Ex.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. Dit is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2025 heeft

Bo-Ex een aangegane obligolening van € 12,7 miljoen (2024: 11,3 miljoen) waarop niet is getrokken. Op deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De woningwet 2015 heeft bepaald dat de toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de AW. De AW int daarvoor jaarlijks bij de corporaties een bijdrageheffing. De wettelijke grondslag voor deze bijdrageheffing is artikel 61c van de Woningwet. In 2025 was dit bedrag € 65.083 (2024: € 56.075).

Loopbaanontwikkeling

Op grond van de bepalingen in de CAO-Woondiensten zijn voor de medewerkers rechten opgebouwd voor een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2025 bedragen deze rechten € 228.918 (2024: € 267.760). 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 2025 zijn deze uitgaven € 1.473 (2024: €20.159)

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.

Niet verwerkte activa en verplichtingen

Huurverplichtingen

Bo-Ex huurt kopieerapparaten van Canon. De kosten hiervan bedragen op jaarbasis € 10.674 (2024: € 10.674). 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 € 39,00 miljoen (2024: € 22,56 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 2025 voor een bedrag van € 29,50 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan (2024: 6,28 miljoen), waarvan de werkzaamheden in 2026 zullen worden uitgevoerd.



3.8 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

27. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Woningen en woongebouwen daeb	67.387	63.366
Woningen en woongebouwen niet-daeb	3.278	3.159
Onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	520	504
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	1.208	1.174
	72.393	68.203
Huurderving wegens leegstand	-1.616	-1.345
Huurderving wegens oninbaarheid	-249	-334
Totaal	70.528	66.524

De gemiddelde huurverhoging woningen en woongebouwen 2025 bedroeg 4,42% (2024: 4,97%). Voor de daeb-woningen betrof dit 4,47% (2024: 5,00%) en voor de niet-daeb-woningen 3,76 % (2024: 4,60%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 4,28% (2024: 5,09%)

28. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten van servicecontracten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.122	5.130
Derving wegens oninbaarheid	-27	-42
Totaal	5.095	5.088

29. Lasten servicecontracten

De lasten van servicecontracten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Servicecontracten	5.333	5.281
Toegerekende organisatiekosten	174	190
Totaal	5.507	5.471

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 € 28.000 (2024: 23.000) betreffende kosten hoogwerker/huismeester kan geen verrekening van servicekosten plaatsvinden met huurders. Daarnaast heeft Bo-Ex € 65.000 (2024: 154.000) aan servicekosten voor eigen rekening genomen.

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

In duizenden euro's	2025	2024
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	752	893
Toegerekende organisatiekosten	6.265	5.929
Totaal	7.017	6.822

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

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten

De toerekening van organisatiekosten kan als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)	2025	2024
Toe te rekenen organisatiekosten:		
Lonen en salarissen (incl. uitzendkrachten, inleen, etc.)	12.750	12.076
Huisvestingskosten	489	521
Automatiseringskosten	1.301	1.356
Algemene kosten	1197	977
Beheer door derden	609	594
Kosten vervoermiddelen	170	141
Bestuurskosten	1	1
Inventariskosten	70	74
Totaal toe te rekenen organisatiekosten	16.587	15.739
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	174	190
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.266	5.929
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.909	5.499
Overige organisatiekosten	1.933	1.972
Leefbaarheid	1.126	1053
Projecten	1.179	1.096
Totaal toegerekende organisatiekosten	16.587	15.739

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, voornamelijk op basis van het aantal fte (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2025	2024
Toe te rekenen organisatiekosten:		
Lasten servicecontracten	1,0%	1,2%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	37,8%	37,7%
Lasten onderhoudsactiviteiten	35,6%	34,9%
Overige organisatiekosten	11,7%	12,5%
Leefbaarheid	6,8%	6,7%
Projecten	7,1%	7,0%
Totaal	100,0%	100,0%

Personeelskosten

De personeelskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's

	2025	2024
Salarissen	6.882	6.209
Sociale lasten	1.241	1083
Pensioenen	821	674
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	3.084	3.457
Overige personeelskosten	722	653
Totaal	12.750	12.076

Formatie

Bij Bo-Ex waren in 2025 gemiddeld 108 werknemers in dienst (2024: 101). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 100,3 (2024: 94,3). Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (fte):

	2025	2024
Servicecontracten	1,2	1,4
Verhuur en Beheer	38,8	36,9
Onderhoud	35,2	31,9
Leefbaarheid	8,4	7,7
Projectontwikkeling	5,9	7,5
Overige organisatie	10,8	8,9
Totaal	100,3	94,3

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 ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Accountantskosten

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

(In duizenden euro's)	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening	191	179
Meerwerk voorgaand jaar	15	23
Andere controleopdrachten	20	17
Totaal	226	219

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening door BDO is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024: idem) ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 (2024: idem) zijn verricht. De andere controleopdrachten betreft de controle DVI.

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)		
	2025	2024
Planmatig en projectmatig onderhoud	12.388	8.699
Contractonderhoud	1.926	1.880
Serviceonderhoud	4.273	4.267
Mutatie-onderhoud	2.766	3.393
Overig onderhoud	719	503
Onderhoud intern uitgevoerd	-496	-479
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	5.909	5.499
Totaal	27.485	23.762

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

In duizenden euro's		
	2025	2024
Belastingen exploitatie	5.722	5.142
Verzekeringen/eigen risico	425	426
Overige directe kosten	333	190
Totaal	6.480	5.758

34. Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's		
	2025	2024
Verkoopopbrengst daeb-bezit in exploitatie	385	0
Verkoopopbrengst niet-daeb-bezit in exploitatie	0	475
Verkoopopbrengst voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
	385	475
Verkoopkosten daeb-bezit in exploitatie	107	4
Verkoopkosten niet-daeb-bezit in exploitatie	5	117
Verkoopkosten voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
	112	121
Totaal	273	354

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2024: 1 woning). De door verkoop gerealiseerde waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 122.006 (2024: € 235.334).

36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Boekwaarde daeb-bezit in exploitatie	196	0
Boekwaarde niet-daeb-bezit in exploitatie	0	334
Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Totaal	196	334

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	38.007	21
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-5.064	2.710
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	1.894	7.111
Overige waardeveranderingen	0	465
Totaal	34.837	10.307

De dotatie voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Magelhaenlaan II	23.360	21
Ivoordreef	10	0
E5 Leidsche Rijn	41	0
Sterrenwijk	14.596	0
Totaal	38.007	21

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

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Waardeverandering daeb vastgoed in exploitatie	-235.049	-55.248
Waardeverandering niet-daeb vastgoed in exploitatie	-17.066	-2.571
Totaal	-252.115	-57.819

40. Opbrengst overige activiteiten

De opbrengst van overige activiteiten kan als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)	2025	2024
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	297	248
Opbrengsten EPV/ESV/Zonnepanelen	504	448
Vergoedingen voor administratieve lasten	126	136
Vergoeding serviceabonnement	197	177
Totaal	1.124	1.009

41. Kosten overige activiteiten

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)	2025	2024
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	1.685	491
Lasten EPV/ESV	57	33
Huurdersonderhoud voor rekening Bo-Ex	14	25
Lasten serviceabonnement	167	160
Totaal	1.923	709

De kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties betreft met name het negatieve verkoopresultaat van de WKO-installatie (warmte- en koude-opslag) in Hof van Transwijk.

42. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)	2025	2024
Bijdrageheffing AW	65	56
Obligoheffing	132	136
Kosten RVC	150	127
Kosten Treasury	24	25
Jaarverslaglegging	259	258
Personeelsvereniging en OR	14	7
Toegerekende organisatiekosten	1.934	1.972
Totaal	2.578	2.581

43. Leefbaarheid

De kosten van leefbaarheid kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's		
	2025	2024
Aanpak multiproblematiek en overlast	28	87
Kleinschalige leefbaarheidsinitiatieven	82	88
Interventies buitenruimte	46	14
Kleinschalige wijkpanden	7	30
Wijkbeheer schoon/heel/veilig	259	287
Intern uitgevoerd	-16	-14
Toegerekende organisatiekosten	1.126	1.053
Totaal	1.532	1.545

44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

In duizenden euro's		
	2025	2024
Geactiveerde rente na-investeringen vastgoed in exploitatie	0	396
Overige vorderingen, leveringen en diensten	122	109
Totaal	122	505

45. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten en soortgelijke kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

In duizenden euro's		
	2025	2024
Leningen kredietinstellingen	14.572	13.834
Disagio, afsluitkosten en provisie	58	53
Rente overige schulden	5	6
Totaal	14.635	13.893

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/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	2.730	842
Belastingen over resultaat vorig boekjaar	-40	-290
Mutatie latente belastingvorderingen	2.115	-1.303
Totaal	4.805	-751

Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat

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

(In duizenden euro's)

	2025	2024
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	227.067	60.117
Belastingeffect van:		
Onrendabele investeringen	34.837	10.307
Afschrijvingen	-212	-411
Verkoopresultaat bestaand bezit	-80	-20
Fiscale onderhoud in renovatie projecten	-2.945	-16.474
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	-252.115	-57.819
Vrijval disagio langlopende schulden	-1.308	-1.308
Overige tijdelijke verschillen	-1.032	25
Toepassing fiscale renteaftrekbeperking (ATAD)	10.880	13.218
Fiscale resultaat voor belasting	15.092	7.636
Fiscale verliesverrekening	-4.456	-4.318
Belastbaar bedrag	10.636	3.318

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,1% (2024: -1,3 %).

Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk kan als volgt worden gespecificeerd:

(In duizenden euro's)

	2025	Bedrag	Vpb
Resultaat voor belastingen		227.067	
Nominale belastingdruk			58.583
Opstaptarief			-14
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)			7
Contante (her)waardering latenties en overige permanente verschillen			-53.731
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)			-40
Totale belastinglast		227.067	4.805

(In duizenden euro's)

	2024	Bedrag	Vpb
Resultaat voor belastingen		60.117	
Nominale belastingdruk			15.510
Opstaptarief			-14
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)			6
Contante (her)waardering latenties en overige permanente verschillen			-15.963
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)			-290
Totale belastinglast		60.117	-751



3.9 Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Bo-Ex. Het voor Bo-Ex toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (2024: € 195.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

(Bedragen x € 1)

2025		R. Straver
Functie		Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)		1,0
Dienstbetrekking		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		162.842
Beloningen betaalbaar op termijn		22.427
<i>Subtotaal</i>		185.269
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
Bezoldiging		185.269
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.

(Bedragen x € 1)

2024		R. Straver
Functie		Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		11/03 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)		1,0
Dienstbetrekking		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		125.267
Beloningen betaalbaar op termijn		18.249
<i>Subtotaal</i>		143.517
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		157.705
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
Bezoldiging		143.517

Toezichthoudende topfunctionarissen

(Bedragen x € 1)

2025	B.J.C.J Van Hoesel- Snel	A.J.L. van Dijk-van Eck	A.H. van der Vegt	C.J.M. Karsten	E.P. Bartlema
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en eind dienstbetrekking in 2025	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480

(Bedragen x € 1)

2024	B.J.C.J Van Hoesel- Snel	A.J.L. van Dijk-van Eck	A.H. van der Vegt	C.J.M. Karsten	E.P. Bartlema
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en eind dienstbetrekking in 2024	01/01-31/12	05/01-31/12	11/09-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	23.400	15.472	4.787	15.600	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.250	19.287	5.967	19.500	19.500
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	23.400	15.472	4.787	15.600	15.600

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 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 2025

ACTIVA

(in duizenden euro's, voor resultaatbestemming)

	2025	2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.803.777	1.569.153
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.037	4.374
	1.841.814	1.573.527
Materiële vaste activa		
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.420	1.934
Financiële vaste activa		
Vordering op groepsmaatschappijen	9.760	11.260
Aandelen, certificaten en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	94.376	75.961
Andere deelnemingen	105	105
Latente belastingvorderingen	0	1.536
	104.241	88.862
<i>Som der vaste activa</i>	1.949.475	1.664.323
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	646	0
Overige voorraden	31	39
	677	39
Vorderingen		
Huurdebiteuren	619	826
Belastingen en premies sociale verzekeringen	962	3.049
Overige vorderingen	5.132	1.203
Overlopende activa	285	449
	6.998	5.527
Liquide middelen	2.460	1.054
<i>Som der vlottende activa</i>	10.135	6.620
Totaal activa	1.959.610	1.670.943

PASSIVA

(in duizenden euro's, voor resultaatbestemming)

	2025	2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.281.025	1.034.120
Overige reserves	-109.225	76.812
Resultaat boekjaar	222.262	60.868
	1.394.062	1.171.800
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	34.658	3.747
Voorziening latente belastingverplichtingen	486	0
Overige voorzieningen	296	311
	35.440	4.058
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	489.191	461.298
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers (exclusief pensioenen)	5.431	3.516
Schulden aan kredietinstellingen	19.107	16.106
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.678	2.198
Overlopende passiva	13.701	11.967
	40.917	33.787
Totaal passiva	1.959.610	1.670.943

3.10.2 Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Huuropbrengsten	66.238	62.323
Opbrengsten servicecontracten	4.849	4.840
Lasten servicecontracten	-5.221	-5.175
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.659	-6.487
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.062	-22.574
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.204	-5.521
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.941	27.406
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	277	-5
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-196	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	81	-5
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.803	-10.051
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	235.049	55.248
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	200.246	45.197
Opbrengst overige activiteiten	1.109	995
Kosten overige activiteiten	-1.917	-705
Netto resultaat overige activiteiten	-808	290
Overige organisatiekosten	-2.451	-2.453
Leefbaarheid	-1.532	-1.545
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	572	1.030
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.632	-13.890
Saldo financiële baten en lasten	-14.060	-12.860
Resultaat voor belastingen	208.417	56.030
Belastingen	-4.569	714
Resultaat uit deelnemingen	18.414	4.124
Resultaat na belastingen	222.262	60.868

3.10.3 Kasstroomoverzicht DAEB tak over 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	66.167	61.812
Vergoedingen	4.876	4.883
Overige bedrijfsontvangsten	979	1.006
Renteontvangsten	572	639
Saldo ingaande kasstromen	72.594	68.340
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-11.398	-11.174
Onderhoudsuitgaven	-19.872	-19.461
Overige bedrijfsuitgaven	-16.572	-16.660
Rente-uitgaven	-14.214	-13.556
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-187	-182
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-399	-589
Venootschapsbelasting	-474	3.083
Saldo uitgaande kasstromen	-63.116	-58.539
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.478	9.801
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	385	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	2.561	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.946	-
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-32.144	-14.897
Aankoop	-414	-743
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.645	-28.700
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-21	-665
Investeringen overig	-1.875	-433
Externe kosten bij verkoop	-313	-5
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-43.412	-45.443
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-40.466	-45.443
FVA		
Ontvangsten overig	1.500	2.000
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	1.500	2.000
Kasstroom uit (des)investeringen	-38.966	-43.443
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	47.000	32.000
Ontvangen waarborgsommen	0	0
	47.000	32.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-16.106	-105

	2025	2024
Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
	-16.106	-105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.894	31.895
Mutatie liquide middelen	1.406	-1.747
Liquide middelen per 1 januari	1.054	2.801
Liquide middelen per 31 december	2.460	1.054
Mutatie liquide middelen	1.406	-1.747

3.10.4 Balans Niet-Daeb tak per 31 december 2025

ACTIVA

(in duizenden euro's, voor resultaatbestemming)

	2025	2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	101.979	85.085
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	196	196
	102.175	85.281
Materiële vaste activa		
Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	158	90
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	5	5
Latente belastingvordering	0	71
	5	76
<i>Som der vaste activa</i>	102.338	85.447
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	1	2
	1	2
Vorderingen		
Huurdebiteuren	29	38
Belastingen en premies sociale verzekeringen	45	142
Overige vorderingen	12	2
Overlopende activa	13	21
	99	203
Liquide middelen	2.559	2.251
<i>Som der vlottende activa</i>	2.659	2.456
Totaal activa	104.997	87.903

PASSIVA

(in duizenden euro's, voor resultaatbestemming)

	2025	2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	69.968	53.015
Overige reserves	5.994	18.823
Resultaat boekjaar	18.414	4.124
	94.376	75.962
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	22	0
Overige voorzieningen	14	14
	36	14
Langlopende schulden		
Overige schulden	98	111
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.760	11.260
	9.858	11.371
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	347	259
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	124	102
Liquide middelen	0	0
Overlopende passiva	256	195
	727	556
Totaal passiva	104.997	87.903

3.10.5 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Huuropbrengsten	4.290	4.201
Opbrengsten servicecontracten	246	248
Lasten servicecontracten	-286	-296
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-359	-335
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.422	-1.188
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-276	-237
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.193	2.393
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	410	1.101
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-180	-823
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	230	278
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-268	-509
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.066	2.571
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.798	2.062
Opbrengst overige activiteiten	15	14
Kosten overige activiteiten	-6	-4
Netto resultaat overige activiteiten	9	10
Overige organisatiekosten	-127	-128
Leefbaarheid	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-453	-533
Saldo financiële baten en lasten	-453	-528
Resultaat voor belastingen	18.650	4.087
Belastingen	-236	37
Resultaat na belastingen	18.414	4.124

3.10.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak over 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	4.302	4.191
Vergoedingen	246	247
Overige bedrijfsontvangsten	15	14
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	4.563	4.452
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-527	-519
Onderhoudsuitgaven	-988	-917
Overige bedrijfsuitgaven	-796	-789
Rente-uitgaven	-453	-533
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-10	-10
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	-32	157
Saldo uitgaande kasstromen	-2.806	-2.611
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.757	1.841
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	414	1.218
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	414	1.218
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	-11
Aankoop	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-259	-213
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	-86	-21
Externe kosten bij verkoop	-4	-116
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-349	-361
Kasstroom uit (des)investerings	65	857
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Ontvangen waarborgsommen	0	0
	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-1.500	-2.000
Terugbetaalde waarborgsommen	-14	9
	-1.514	-1.991
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.514	-1.991
Mutatie liquide middelen	308	707
Liquide middelen per 1 januari	2.251	1.544

	2025	2024
Liquide middelen per 31 december	2.559	2.251
Mutatie liquide middelen	308	707



3.11 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Bo-Ex is opgesteld door het bestuur op 22 juni 2026.

Hr. R. Straver

Functie: Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 22 juni 2026.

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

Functie: Voorzitter

Dhr. E.P. Bartlema

Functie: Lid

Dhr. C.J.M. Karsten

Functie: Lid

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

Functie: Lid

Mw. A.H. van der Vegt

Functie: Lid





4 Overige gegevens

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



5 Overzicht kerngegevens

	2025			2024		
	Daeb	Niet-Daeb	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Aantal verhuureenheden						
Zelfstandige huurwoningen:						
goedkoop	459	0	459	486	0	486
betaalbaar	5.838	5	5.843	5.287	4	5.291
duur tot huurtoeslaggrens	1.204	6	1.210	1.803	6	1.809
duur boven huurtoeslaggrens	401	211	612	328	213	541
Totaal zelfstandige huurwoningen	7.902	222	8.124	7.904	223	8.127
Onzelfstandige huurwoningen:						
onzelfstandige wooneenheden	646	0	646	646	0	646
Intramuraal zorgvastgoed	165	0	165	165	0	165
Totaal onzelfstandige huurwoningen	811	0	811	811	0	811
Totaal woongelegenheden	8.713	222	8.935	8.715	223	8.938
Niet woongelegenheden						
parkeervoorzieningen	0	633	633	0	641	641
maatschappelijk onroerend goed	80	0	80	80	0	80
bedrijfsmatig onroerend goed		179	179	0	171	171
Totaal niet woongelegenheden	80	812	892	80	812	892
Totaal verhuureenheden	8.793	1.034	9.827	8.795	1.035	9.830
Mutaties in het bezit						
Woongelegenheden						
Verkoop aan toekomstige bewoners	-1	0	-1	0	-1	-1
Nieuwbouw	0	0	0	65	0	65
Overige mutaties	-1	-1	-2	3	-2	1
Niet woongelegenheden						
Verkoop aan toekomstige gebruikers	0	0	0	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0	0	-1	-1
Totaal mutaties	-2	-1	-3	68	-4	64
Verhuurgegevens zelfstandige huurwoningen						
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,70%	0,06%	0,80%	0,91%	0,07%	0,98%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	1,90%	0,10%	1,96%	1,30%	0,10%	1,40%
Huurderving als gevolg van projectleegstand	0,08%	0,00%	0,08%	0,14%	0,00%	0,14%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	0,08%	0,01%	0,09%	0,08%	0,02%	0,10%
Mutatiegraad	6,49%	5,86%	6,47%	7,27%	9,46%	7,33%
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	4,47%	3,76%	4,42%	5,30%	5,20%	5,30%
Prijs en kwaliteit zelfstandige huurwoningen						
Gemiddelde aantal punten woningwaardering	168,51	220,09	169,92	168,44	219,09	169,83
Gemiddelde netto huurprijs	672,96	1.258,83	688,96	637,33	1.197,16	652,69
Gemiddelde huurprijs per punt	3,99	5,72	4,05	3,78	5,46	3,84
Huurprijs in % tot maximaal redelijke huurprijs	60,9%	85,8%	61,6%	62,3%	87,9%	63,0%
Kengetallen WSW						
Loan to Value	60,9%	13,8%	57,1%	50,4%	14,5%	47,6%
ICR (Interest Coverage Ratio)	1,68	4,88	1,78	1,74	4,45	1,85
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	39,6%	85,6%	39,6%	50,6%	85,1%	50,6%
Dekkingsratio	27,9%	9,6%	26,9%	29,7%	13,2%	28,8%
Onderpandsratio	100,0%			100,0%		

5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdl.nl
www.bo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG
Utrecht
Nederland

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Bo-Ex '91 te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Bo-Ex '91 op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 34,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van

het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 16,4 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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 € 1,7 miljoen, afwijkingen qua transactiestromen boven € 67.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 820.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Bo-Ex '91 heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende tien jaar/een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Bo-Ex '91 die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze

waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 1.7.9 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de klokkenluidersregeling en integriteitscode en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

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

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen en schattingsprocessen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; • het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; • controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; • voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks **Controlewerkzaamheden en waarnemingen**

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds- /projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

Door significante tekortkomingen (aantoonbaarheid) in het dagelijks en mutatie-onderhoud proces is sprake van een verhoogd risico op het onrechtmatig onttrekken van middelen, waarbij de prestatielevering achterwege blijft ofwel de prijsvorming niet juist is.

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- de significante tekortkomingen in de interne beheersing van het dagelijks en mutatie-onderhoud betreffende de aantoonbaarheid van de prijsvorming en prestatielevering schriftelijk gerapporteerd aan het bestuur;
- gegevensgerichte detailwerkzaamheden verricht betreffende de juiste prijsvorming en prestatielevering van het dagelijks en mutatie-onderhoud.

- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

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

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

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

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.906,7 miljoen wat neerkomt op 97,2% van het balanstotaal van Stichting Bo-Ex '91.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p>
<p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Bo-Ex '91 past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 72 van de jaarrekening. 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 woningcorporatie.</p>	<p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p>
<p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p>	<p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Bo-Ex '91 aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p>
<p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.</p>

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 98 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Bo-Ex '91 gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

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

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

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

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

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

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

Observaties

Op pagina 101 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de

naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

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

Utrecht, 22 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA