



Jaarplan 2023

Goedgekeurd in de vergadering van de RvC 29 november 2022

Inhoud

Inleiding	3
Onze KPI's in 2023	5
1. We staan naast de huurder	6
2. We werken aan een inclusieve stad	8
3. We bieden de woonoplossing voor de toekomst	10
4. We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille	12
5. We versterken de basis van onze organisatie	14
6. Financiële continuïteit	16
7. Begroting	19
Kasstroomoverzicht	19
Winst-en-verliesrekening	20
Toelichting begrote winst-en-verliesrekening 2023	21
8. Meerjarenbegroting 2023 – 2027	24
Balans.....	24
Winst-en-verliesrekening	25
Kasstroomoverzicht	26
9. Meerjaren investeringsbegroting 2023 – 2027	27
10. Scenario-analyses	29
11. Risico's in beeld	30
Bijlage 1 – Meerjarenbegroting daeb-portefeuille	31
Balans daeb	31
Winst-en-verliesrekening daeb	32
Kasstroomoverzicht daeb.....	33
Bijlage 2 - Meerjarenbegroting niet-daeb	34
Balans niet-daeb	34
Winst-en-verliesrekening niet-daeb.....	35
Kasstroomoverzicht niet-daeb	36
Bijlage 3 – Treasury jaarplan 2023	37
Ontwikkelingen in schuldpositie en ratio's	45
Renterisico	47
Normenkader	51
Bijlage 4 – Uitgangspunten	52
Bijlage 5 - Projectenkaart Bo-Ex	54

Inleiding

Eind 2017 hebben wij, Bo-Ex, in ons organisatieverhaal 'Thuis in Utrecht' geschreven en benoemd wat ons drijft en waar onze kracht ligt. Dat leidde tot het volgende:

Wij zijn een Utrechtse woningcorporatie met een warm hart voor onze huurders. Die vormen een kleurrijke en karakteristieke dwarsdoorsnede van onze stad. Wij geloven dat wonen verder gaat dan alleen stenen. Wonen gaat om thuiskomen, thuis zijn en thuis voelen. Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen, dus ook voor mensen met een beperkt budget.

Wij begrijpen als geen ander hoe waardevol wonen is. Dat motiveert ons. Juist daarom zijn wij de stabiele factor voor iedereen die op ons rekt. We weten dat we als woningcorporatie in deze tijd, stad en maatschappij hard nodig zijn.

Wij zijn een kleurrijke, hechte en warme ploeg die lief en leed deelt. Voor ons voelt Bo-Ex zelf als een thuis. Vanuit die basis doen we ons werk voor de huurders het allerbeste. We krijgen en voelen verantwoordelijkheid voor ons werk en we nemen die ruimte ook.

In Utrecht streven wij elke dag met z'n allen naar tevreden huurders. Van onderhoudsploeg tot administratief medewerker en van projectleider tot woonconsulent: we hebben elkaar allemaal nodig. We weten onze weg te vinden naar al onze partners in de stad en in de wijk. Samen gaan we ervoor.

We zijn trots op wie we zijn en dat is een belangrijke basis voor de toekomst. Dit wordt ook herkend door onze partners. Vanuit de maatschappelijke opgaven en de gesprekken die we hebben gevoerd met belanghebbenden kwamen de volgende thema's naar voren waar we de komende jaren op willen ontwikkelen:

1. We staan naast de huurder.
2. We vervullen de woonwensen van de toekomst.
3. We schalen op in duurzaamheid.
4. We ontwikkelen onszelf in duurzaamheid.
5. We zetten ons in voor kwetsbare huurders en huurders met verward gedrag.

Deze 5 thema's vormden de basis voor onze ondernemingskoers 2019-2023 'Ruimte voor de huurder'. Deze ondernemingskoers markeerde een andere manier van werken bij Bo-Ex. Het is geen plan waar precies in staat waar we over 5 jaar willen staan, want de wereld verandert te snel om nu concreet zo ver vooruit te kunnen kijken. Wat we wél doen, is de richting aangeven: dáár willen we naar toe en zó willen we dat doen. Daarom noemen we het ook geen ondernemingsplan, maar ondernemingskoers. Met zijn allen, in samenwerking met onze partners, de huurders voorop.

De manier waarop onze ondernemingskoers tot stand is gekomen, is ook de manier waarop we aan de koers willen werken. We zien graag dat initiatieven uit alle geledingen van de organisatie komen, met inbreng van huurders en partners. Dat zie je als een rode draad terug in dit jaarplan. We zien graag dat onze collega's zelf hun doelen voor ogen hebben en daaraan werken.

In 2022 hebben we geconstateerd dat door verschillende oorzaken, maar zeker ook door de COVID-pandemie, de resultaten uit onze ondernemingskoers die gaan over 'het versterken van de basis van onze organisatie' achter lopen. We hebben de kanteling van de organisatie naar een meer procesgerichte organisatie wel ingezet, maar onvoldoende afgemaakt. Dit leidt tot ontevredenheid bij onze huurders en een slechtere score op de tevredenheid van de medewerkers. In 2022 hebben we daarom een plan van aanpak gemaakt ter verbetering en verdere ontwikkeling van de organisatie. De focus daarbij komt te liggen op het optimaliseren van processen en de daarbij horende rollen en verantwoordelijkheden. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor gedrag en cultuur: klantgericht en professioneel.

Deze aanpak heeft in 2023 de grootste prioriteit. Als we erin slagen om de processen te verbeteren en te optimaliseren, dan zijn onze huurders meer tevreden, werken de medewerkers met plezier en houden we daarná ruimte over voor innovatie en verbeteringen.

In 2023 zal er hierdoor (tijdelijk) minder ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen. We beoordelen ontwikkelingen waar we in stappen als volgt:

- Hebben de huurders er baat bij (of juist niet)?
- Is het (nu) noodzakelijk dat Bo-Ex hieraan meedoet of kan het later?
- Kan iemand anders namens ons participeren?
- Is het schadelijk voor ons imago als we niet meedoen?

Met ingang van 2023 is de verhuurderheffing volledig afgeschaft. Dit biedt corporaties de mogelijkheid om meer te investeren. Daartoe zijn door de corporaties en het Rijk prestatieafspraken gemaakt. De afspraken op het gebied van nieuwbouw zijn in de maak. Wij gaan ervanuit dat die uitkomen op circa 1.000 sociale huurwoningen per jaar voor Utrecht. Voor het deel van Bo-Ex komt dat neer op 170 woningen per jaar. Wij hebben in een scenario in de begroting opgenomen wat het betekent als we dat realiseren. Vooralnog hebben we daar onvoldoende concrete harde plannen tegenover staan. In de begroting zelf hebben we alleen de 'harde' projecten doorgerekend. Ons doel is en blijft echter om mee te groeien met de stad. We versterken daarom onze acquisitie- en ontwikkelingsactiviteiten.

Verder zorgen we versneld dat de E, F en G energielabels verdwijnen en volgen we het huurbeleid wat in de prestatieafspraken is afgesproken. Tot slot breiden we onze capaciteit sociaal beheer met 1 fte uit om ook op het gebied van leefbaarheid meer te kunnen betekenen in de kwetsbaarste wijken.

We hebben momenteel te kampen met een grote stijging aan bouw- en energiekosten. Daarnaast is de rente hoog. Ons meerjarig investeringsprogramma kunnen we alleen uitvoeren als deze stijging zich niet doorzet. We zijn kritisch in wat we wel en niet doen. Hierbij hanteren we het volgende afwegingskader:

- Alles wat verplicht is of waar grote verwachtingen zijn gewekt voeren we sowieso uit.
- We gaan in ieder geval door met renovatie en groot onderhoud-projecten waar kwaliteitsachterstanden zijn.
- Daar waar het efficiënter is om duurzaamheidswerkzaamheden gelijk mee te nemen, doen we dat.
- Bij verduurzaming geven we voorrang aan de complexen die voor de huurders het meest opleveren in energiebesparing (E, F en G-labels).
- Op het moment dat de bouwkosten- en rentestijging zich langjarig voortzetten heroverwegen we ons totale investeringsprogramma.

Op deze wijze spannen we ons in zoveel mogelijk van ons investeringsprogramma te realiseren en zowel in beschikbaarheid en betaalbaarheid zoveel mogelijk voor onze huurders te doen.

De begroting is verder een voortzetting van bestaand beleid en koers waarbij opvalt dat over de hele linie de kosten zijn gestegen. Met name bij de onderhoudslasten is dat merkbaar. De personeelslasten stijgen ook door CAO-stijgingen. Daarnaast is er een uitbreiding van 4,5. De meeste van de uitbreiding leidt tot besparingen elders omdat we taken zelf doen die eerder werden uitbesteed. Alleen een sociaal beheerder (wegens de toename van de leefbaarheidsproblematiek in wijken) en de Technisch administratief medewerker (om het team opzichters te ontlasten) zijn feitelijke uitbreidingen. De verwachting is dat de organisatieontwikkeling naar een meer procesgerichte organisatie op termijn leidt tot efficiëntere werkprocessen en dus een kleinere formatie.

Wij zijn Bo-Ex, thuis in Utrecht.

Marije Eleveld
Directeur-bestuurder Bo-Ex

16 november 2022

Onze KPI's in 2023

We staan naast de huurder		KPI 2023	KPI 2022
1.1	Waardering dienstverlening gemiddeld	7,5	7,5
1.2	Waardering vertrokken huurders	7,5	7,5
1.3	Waardering nieuwe huurders	7,5	7,5
1.4	Waardering onderhoud, reparatieverzoeken	7,8	7,5
1.5	Waardering onderhoud planmatig onderhoud	7,5	7,5

We werken aan een inclusieve stad		KPI 2023	KPI 2022
2.1	Huisvesting statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang <ul style="list-style-type: none"> Taakstelling aantal statushouders 1e semester Contingent MOBW per jaar 	73 personen 68 personen	Maximaal 30%*

We bieden de woonoplossing van de toekomst		KPI 2023	KPI 2022
3.1	Aantal nieuwe woningen in voorbereiding	685	479
3.2	Woningtoewijzing primaire doelgroep (% van totale toewijzingen exclusief onzelfstandige eenheden)	>70%	>70%
3.3	Woningtoewijzing secundaire doelgroep (% van totale toewijzingen exclusief onzelfstandige eenheden)	>10%	>10%

We schalen op in duurzaamheid		KPI 2023	KPI 2022
4.1	Behaalde energieprestatie na renovaties	Label A	Label A

We versterken de basis van onze organisatie		KPI 2023	KPI 2022
5.1	Medewerkerstevredenheid	8	8
5.2	Ziekteverzuim (termijndoel 5%)	6,5%	5%
5.3	Aantal fte's per 31-12-2023 exclusief ouderschapsverlof	100,7	n.v.t.

Financiële continuïteit		KPI 2023	KPI 2022
6.1	Huurachterstanden lopende huurcontracten (DAEB)	0,5%	0,5%
6.2	Huurderving (DAEB)	0,75%	0,75%
6.3	Aantal dagen leegstand (gemiddeld)	15	4
6.4	Onderhoudslasten dagelijks onderhoud gemiddeld per DAEB OGE	€ 254	€ 165
6.5	Onderhoudslasten mutatie onderhoud gemiddeld per mutatie	€ 1.757	€ 1.530

1. We staan naast de huurder

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

Visie op dienstverlening

Onze Visie op Dienstverlening is opgesteld in 2018 en beschrijft de wijze waarop wij willen omgaan met onze huurders. We hebben normen en waarden vertaald naar houding en gedrag. Medewerkers weten wat er van hen verwacht wordt, zoals inlevingsgevoel en oprechte interesse. We komen onze afspraken na en doen wat we zeggen, daarin zijn we ook duidelijk in onze communicatie. De huurder weet wat hij van ons mag verwachten. Het komende jaar toetsen we onze Visie op Dienstverlening aan de huidige ontwikkelingen binnen onze organisatie en daarbuiten. We zetten in op het verbeteren van de bereikbaarheid van ons Huurders Contact Centrum en de afhandeltijd van vragen.

Voor de communicatie met onze huurder gebruiken we verschillende kanalen, zoals onze balie, telefoon, post en e-mail. Voor vragen van onze huurders hebben we de ambitie dat deze in 80% van de gevallen direct worden beantwoord. Voor verdiepende kennis maken de medewerkers van het HCC gebruik van een kennisbank. Het komende jaar breiden we de kennisbank uit. We betrekken de rest van de organisatie bij het krijgen van relevante informatie. Zo kan het HCC nog meer vragen zelf beantwoorden.

Waardering dienstverlening

Bo-Ex doet onderzoek naar hoe huurders de dienstverlening ervaren. Wij meten de tevredenheid bij nieuwe huurders, huurders die verhuizen of een reparatieverzoek hebben. En we vragen na afloop van een project hoe de waardering is. In 2022 hebben wij afscheid genomen van KWH. Met Inceptivice als nieuwe partner kunnen wij meer onderdelen meten en hebben wij op elk moment inzicht in de scores. We reageren snel op een negatieve reactie door de huurder te bellen. Zo kunnen we zaken eventueel snel herstellen of ons proces op bepaalde punten aanpassen om herhaling te voorkomen. Onze doelstelling is een gemiddelde score 7,5. Voor de Aedes benchmark zetten we in op een B op alle afzonderlijke onderdelen.

Huurders muteren niet, maar verhuizen

In 2022 startten we met het verbeteren van het verhuurmutatie proces. Dit doen wij vanuit het perspectief van de huurder die verhuist van of naar een woning van Bo-Ex. In onze aanpak en informatie moeten wij voorspelbaar zijn, vooral als het gaat over de oplevering van de woning aan de nieuwe huurder. Een goed proces zorgt voor een hogere klantwaardering en minder leegstand.

Bo-Ex en huurders werken samen

Bo-Ex vindt dat niemand beter weet wat belangrijk is dan onze huurders. De uitslag van de tevredenheidsmeting geeft inzicht in waar we kunnen verbeteren. Hierover gaan we samen met huurders in gesprek in diverse werkgroepen.

Sociaal incasseren

Met de hoge inflatie en energielasten is het voor sommige van onze huurders steeds lastiger om de eindjes aan elkaar te knopen. Bo-Ex zet met een ambitieus duurzaamheidsprogramma in op het beperken van de woonlasten. Wij stimuleren huurders om snel in contact met ons te komen bij betalingsproblemen en samen naar oplossingen te zoeken. Hierbij gaan we ook vaker op huisbezoek en bellen we huurders. Zo voorkomen we dat schulden oplopen. We werken nauw samen met onze netwerkpartners.

Overzicht van acties in 2023

- Het HCC handelt 80% van alle vragen van huurders af. We breiden onze kennisbank uit en halen meer informatie op uit de organisatie.
- We versterken de samenwerking met onze huurders(organisaties). Daarvoor richten we een werkgroep Dienstverlening op. In de Aedes benchmark scoren we op alle onderdelen een B.
- We hebben inzicht in de leegstand en monitoren wekelijks om de huurderving te beperken. De totale leegstand is gemiddeld 15 dagen.
- Wij verscherpen onze aanpak bij schulden en zoeken eerder persoonlijk contact bij betalingsachterstand door belondes en huisbezoeken.
- We verbeteren de bereikbaarheid van het HCC en sturen op een efficiënter proces en betere afstemming met andere afdelingen.

2. We werken aan een inclusieve stad

We streven naar buurten waarin iedereen mee kan doen en ertoe doet. Waarin iedereen zich thuis kan voelen. In onze samenleving komen bovendien steeds meer kwetsbare mensen in de buurt wonen. De oorzaak is dat mensen met een zorg- of begeleidingsvraag langer zelfstandig blijven wonen én dat er een steeds grotere uitstroom is uit beschermde woonvormen. Deze ontwikkelingen doen een beroep op de zelfredzaamheid van mensen. En dat is niet voor iedereen even eenvoudig. Om te komen tot een inclusieve stad bouwen we op de talenten en mogelijkheden van onze huurders.

Werken in de wijk

De kwetsbaarheid van onze huurders en wijken neemt toe. In 2023 breiden wij daarom ons team sociaal buurtbeheerders uit om sneller te kunnen inspelen op vraagstukken die zich voordoen. Het team van vier sociaal buurtbeheerders werkt nauw samen met onze netwerkpartners. Op Kanaleneiland en in Leidsche Rijn hebben we het aantal buurtambassadeurs uitgebreid. In 2023 zal de focus worden verlegd naar een meer kwalitatieve samenwerking.

Dit houdt concreet in dat de buurtbeheerders (technische) zaken die door de buurtambassadeurs zijn opgemerkt, altijd zullen opvolgen. Zij volgen meldingen over reparaties of herstelwerkzaamheden in of in de buurt van onze complexen nauwlettend en schalen op als verzoeken door onze onderhoudsdienst of een externe partij zoals de gemeente niet adequaat worden opgepakt. Het doel is niet alleen om de omgeving rondom onze complexen leefbaar te houden, maar ook om de motivatie van de buurtambassadeurs vast te houden en te vergroten en onze klanttevredenheid in het algemeen te verhogen.

De woonconsulent als regisseur vanuit Bo-Ex

In 2022 zijn we gestart met de doorontwikkeling van de functie van de woonconsulenten. Vanwege de maatschappelijke veranderingen die al een aantal jaren zichtbaar zijn, worden andere competenties van een woonconsulent gevraagd dan voorheen.

Samenwerken met ketenpartners is essentieel om in een zo vroeg mogelijk stadium problematiek bij onze huurders aan het licht te krijgen. Samen met de gemeente, zorg- en welzijnspartijen en politie moeten we tot een integrale aanpak komen om het welzijn van deze huurders te vergroten. Zij zullen netwerkoverleggen organiseren om in concrete casussen tot een breed gedragen plan van aanpak te komen. De woonconsulent inventariseert, organiseert, regisseert, enthousiasmeert, jaagt aan en schaaft op.

Een plek voor bijzondere doelgroepen

Utrecht kent een breed scala aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders of woningzoekenden die uitstromen uit maatschappelijke opvang. Deze woningzoekenden hebben allemaal recht op een sociale huurwoning in de stad. Bo-Ex wijst conform onze prestatieafspraken met de gemeente Utrecht (maximaal) 30% van haar sociale huurwoningen toe aan bijzondere doelgroepen en aan woningzoekenden met een urgentie.

We ervaren dat de huisvesting van deze woningzoekenden onder druk staat. Het aantal geschikte woningen dat beschikbaar komt neemt af en de vraag neemt toe. Omdat de mutaties in onze bestaande voorraad niet voldoende zijn, zullen wij bij nieuwbouw de vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen meenemen. Daarnaast zoeken wij zowel in onze bestaande voorraad als bij nieuwbouw naar plekken voor gemengd wonen-projecten. Bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoeken wij actief de samenwerking met andere woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en de gemeente en wij participeren in netwerkgroepen die bezig zijn met het (versneld) toevoegen van woonruimte aan onze stad.

Overzicht van acties in 2023

- Wij breiden ons team sociaal buurtbeheerders uit van drie naar vier.
- We wijzen maximaal 30% van onze sociale huurwoningen toe aan bijzondere doelgroepen in onze bestaande voorraad, maar ook in nieuwbouwprojecten.

- We gaan op zoek naar meer gemengd wonen-projecten en werken daarbij samen met maatschappelijke organisaties.
- We participeren in netwerken die zich bezighouden met leefbaarheid en sociale problematiek of organiseren deze zelf.

3. We bieden de woonoplossing voor de toekomst

We zijn werkzaam in de snelst groeiende stad van Nederland, met een overspannen woningmarkt. De wachttijden voor onze woningen zijn doorgaans lang, de doorstroming stukt en mogelijkheden voor starters zijn zeer beperkt. Om die reden willen we meegroeien met de stad, zodat ook de sociale woningvoorraad groeit, de wachttijden afnemen, doorstroming op gang komt en starters een reële kans krijgen op een woning.

Groei van het aantal woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens in Utrecht

In onze ondernemingskoers hebben we aangegeven dat we de groei van de behoefte in Utrecht vooral zien in de huisvesting van 1- en 2- persoonshuishoudens. Ondanks alle ambities die door de gemeente zijn benoemd in de woonvisie, blijft het aantal bouwlocaties voor sociale huur schaars. Wij richten ons voor de komende periode in eerste instantie op twee eigen locaties en op Rijnvliet en Leidsche Rijn Centrum.

De woningen aan de Ivoordreef (174 stuks) zijn in 2022 gesloopt. Na vaststelling van het bestemmingsplan eind 2022 begin 2023 zal in de locatie bouwrijp gemaakt worden. In 2023 wordt gestart met het bouwen van 159 sociale woningen.

De procedures voor de locaties aan Reitdiepstraat om te komen tot een nieuwe gebiedsontwikkeling, hebben in 2022 veel tijd in beslag hebben genomen en zijn hierdoor ernstig vertraagd.

Voor deze gebiedsontwikkeling verwachten we - afhankelijk van de procedures - in 2023 te starten met het bouwen van 156 sociale huurwoningen.

De ontwikkeling van 209 woningen aan de Merwede Kanaalzone verloopt voorspoedig. Indien de ontwikkeling in 2023 voorspoedig blijft verlopen en het besluitvormingsproces is afgerond, zal eind 2023 gestart worden met het bouwrijp maken van de grond.

Wij voeren actief acquisitie op de binnenstedelijke locaties. In totaal hebben we start bouw van 685 nieuwbouwwoningen in onze begroting opgenomen tot 2025. De plannen voor het optoppen van woningen (extra woonlaag op de bestaande woongebouwen) en het omzetten van garages tot woningen worden in 2023 verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

Belangrijk is en blijft dat ruimtelijke processen voor omgevingsvergunningen soepel blijven verlopen en dat locaties binnen afzienbare tijd beschikbaar komen. Hierover blijven we continue in gesprek met de gemeente en nemen we dit als voorwaarde op in de prestatieafspraken. Vooralsnog zijn plannen voor 685 sociale huurwoningen concreet.

In voorbereiding	
Rijnvliet fase 3 en fase 5	114
Ivoordreef	159
Reitdiepstraat	156
Leidsche Rijn Centrum	50
Merwede Kanaalzone	206
Totaal in voorbereiding	685

We starten met het integraal sturen op complexen

In 2022 is veel data verzameld over complexen, maar de gewenste volgende stap naar de implementatie van assetmanagement is wegens de interne organisatieontwikkeling even 'on hold' gezet. Wel is een keuze gemaakt voor een softwarepakket dat het assetmanagement bij Bo-Ex zal ondersteunen. In 2023 zal dit geïmplementeerd worden en zullen de eerste complexgesprekken plaatsvinden om zo integraal te sturen op onze complexen.

We zoeken verbindingen in het netwerk om de opgaven in nieuwbouw te kunnen realiseren

We gaan actiever acquireren binnen ons huidige netwerk maar sluiten ook aan bij andere netwerken om zo onze opgave en kansen in de nieuwbouw te verruimen. Hiervoor is een team samengesteld, dat een acquisitieplan opstelt met actieve acquisitie-methoden die passen bij de huidige marktwerking.

Gezien de grote spanning op de woningmarkt, heeft de gemeente Utrecht een taskforce 'versneld toevoegen van tijdelijke woonruimte' opgericht. Bo-Ex neemt vanuit STUW hier actief aan deel. De urgentie voor tijdelijke huisvesting is vanaf de oprichting van de taskforce toegenomen. Wij hebben besloten om nu nog niet voorop te lopen in het ontwikkelen van tijdelijke woningen maar in een volgende fase mee te doen. Dit betekent dat we in 2023 met de gemeente Utrecht in gesprek gaan en we eerst voorwaarden gaan vastleggen. Mochten de gesprekken voorspoedig verlopen, dan verwachten we in 2024 tijdelijke woningen te kunnen opleveren.

We verkopen minimaal om het aantal sociale woningen op peil te houden

In 2022 is ons verkoopbeleid herijkt. Wij verkochten tot eind 2022 een klein aantal woningen om onze opgave voor de stad (bijbouwen van nieuwe woningen) te kunnen financieren. Op dit moment is het niet noodzakelijk om vanuit financieringsbehoefte te verkopen. In 2023 worden geen woningen verkocht, uitgezonderd woningen in VvE's. Deze uitzonderingen betreffen 4 VvE's waar we een minderheidsbelang hebben, in de wijk Overvecht.

We realiseren woningen in het lage middeldure segment bij gecombineerde nieuwbouwprojecten sociale- en middeldure segment

In de ondernemingskoers is een keuze gemaakt waarin geen ruimte is overgelaten voor het realiseren van woningen in het lage middeldure segment (de niet-DAEB portefeuille). Deze keuze is heroverwogen omdat gebleken is dat de geëigende marktpartijen deze opgave onvoldoende oppakken. Daarnaast kan het middensegment helpen de doorstroming vanuit de sociale huursector op gang te brengen en daarmee meer woningen beschikbaar te krijgen in de DAEB-tak.

We blijven ons focussen op het sociale segment bij nieuwbouwprojecten, wat betekent dat we beperkt in het middeldure segment gaan investeren. Alleen als een nieuwbouwproject moeilijk tot stand komt voor de in het project geprogrammeerde woningen in het middensegment, gaan we dit deel van het project in de niet-DEAB financieren en realiseren.

Overzicht van acties in 2023

- In Q2 2023 is een acquisitie plan opgeleverd.
- We voeren in 2023 gesprekken met de gemeente over locaties en voorwaarden voor het ontwikkelen van tijdelijke woningen.
- We maken voorbereidende plannen voor de bouw van 685 sociale huurwoningen.
- We implementeren assetmanagement systeemtechnisch en starten met integrale complexgesprekken.

4. We schalen op in het verduurzamen van onze woningportefeuille

Op het gebied van duurzaamheid maakt Bo-Ex gebruik van een hulpmiddel waarin wij scenario's maken om onze duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren, waarbij het maximaal reduceren van CO₂ per geïnvesteerde Euro ons uitgangspunt is.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid van duurzame energie

De koers voor de toekomst wordt bepaald door ons uitgangspunt dat duurzame energie beschikbaar en betaalbaar moet zijn voor onze huurders. Het uitgangspunt dat verduurzaming van onze woningen niet mag leiden tot hogere woonlasten, blijft onveranderd. De betaalbaarheid van het wonen blijft voorop staan.

Voor duurzame energie zijn wij sterk afhankelijk van andere partijen zoals energie- en warmtebedrijven die zorg moeten dragen om op den duur in een CO₂ neutrale energievoorziening te voorzien. Een belangrijke stakeholder hierin is de gemeente Utrecht die de Transitievisie Warmte heeft vastgesteld. De Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten de gemeente aan de slag wil gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden. In totaal gaat het tot 2030 om zo'n 40.000 woningen, verspreid over 24 buurten. In 13 van deze 24 buurten heeft Bo-Ex bezit. In 2022 is Bo-Ex begonnen de impact en het risico van deze visie te onderzoeken. Over deze impact zijn de STUW corporaties samen met de gemeente Utrecht in gesprek. Dit wordt in 2023 verder uitgewerkt. Na deze uitwerking zal Bo-Ex de impact van de Transitievisie Warmte doorrekenen in haar meer jaren investeringsprogramma, waar de duurzaamheidsbegroting deel van uitmaakt.

Huurdersparticipatie

Bij het verduurzamen hoort ook een sociaal maatschappelijke veranderslag. Draagvlak onder onze huurders is en blijft voor het behalen van onze duurzaamheidsdoelstellingen van groot belang. We zoeken daarom actief naar participatie van onze huurders. Wij vinden het van belang huurders bij de verduurzaming te betrekken en daar waar mogelijk keuzes te bieden op het gebied van verduurzaming.

Op weg naar CO₂ neutraal

De mijlpalen en uitgangspunten voor het realiseren van onze ambitie zetten wij onverminderd voort.

- In 2035 gemiddeld energielabel A+, voor zelfstandige woningen.
- In 2050 een CO₂ neutrale woningvoorraad

E, F en G energielabels

Bo-Ex heeft in totaal 425 woningen die het E, F, of G energielabel dragen. Van deze woningen zitten er 321 woningen in een renovatie opgave of worden momenteel gerenoveerd en is er een aanpak voor uitgewerkt. De overige woningen, 104 stuks, zijn verdeeld over het gehele woningbezit. Deze woningen gaan we met voorrang verduurzamen. Hier wordt een individuele aanpak opgesteld om deze woningen minimaal naar label C te brengen. In Q1 van 2023 is dit plan uitgewerkt. Q2 wordt gestart met de maatregelen voor de eerste woningen. In 2022 zijn we gestart in complexen met de meeste E, F en G woningen te voorzien van extra tochtstrippen en radiatorfolie. In 2023 gaan we hier mee door.

Circulair bouwen

Circulair bouwen komt voort uit de circulaire economie, waarbij het draait om slim gebruik van grondstoffen (producten en goederen), waardoor grondstoffen hergebruikt kunnen worden. Om hier ervaring mee op te doen zijn twee projecten als pilot aangewezen, de Ivoordreef en de Reitdiepstraat.

De Ivoordreef is in 2022 gesloopt waarbij rekening is gehouden dat bestaande bouwonderdelen zoals gevelpanelen in de nieuwbouw worden hergebruikt. De Reitdiepstraat is vertraagd. Op basis van de Ivoordreef zal in 2023 een eerste visie voor circulair bouwen worden opgesteld.

Overzicht van acties in 2023

- De impact van Transitievisie Warmte is uitgewerkt en deze impact is vertaald in de meer jaren investeringsbegroting.
- Samen met de huurdersvereniging en huurders zijn we periodiek in gesprek over het verduurzamen van onze woningen.
- In 2023 wordt een eerste visie voor circulair bouwen opgesteld.
- We hebben in Q1 2023 een uitvoeringsplan om 104 woningen versneld te verduurzamen naar label C en starten in Q2 met de uitvoering daarvan.

5. We versterken de basis van onze organisatie

De wereld is continu in beweging en wij bewegen daarin mee. Hierbij is een klimaat van continu verbeteren van onze interne processen een randvoorwaarde om de huurder, nu en in de toekomst, op een goede wijze te blijven bedienen. We werken klantgericht, procesgericht en over afdelingsgrenzen heen. Om dit te kunnen bereiken hebben we medewerkers nodig die veerkrachtig, intrinsiek gemotiveerd en wendbaar zijn. Daarvoor moet de organisatie zodanig ingericht zijn, dat wij onze eigen medewerkers een efficiënte en passende werkomgeving bieden waarin iedereen zijn of haar werkzaamheden optimaal kan uitoefenen. Voor de gehele organisatie vereist dit procesgericht werken, rolduidelijkheid voor de medewerkers en een daarbij behorende houding en gedrag. Dit zal de kwaliteit en de snelheid van het werk vergroten wat ten goede komt aan de huurders.

Procesgericht werken
Rolduidelijkheid
Houding en gedrag

Procesgericht werken

Voor een efficiënte en effectieve werkwijze is het noodzakelijk om onze processen op orde te hebben. Het halen van onze ambities staat of valt met resultaatgerichte processen. Momenteel zijn onze processen onvoldoende op orde en dat geldt eveneens voor de rolduidelijkheid van de medewerkers. Het is dan ook van uitermate belang, dat het procesgericht werken binnen onze organisatie snel en doortastend wordt opgepakt. Daarvoor is een apart Ontwikkelteam in het leven geroepen, dat zorg draagt voor de begeleiding van de doorontwikkeling naar het procesgericht werken. Het Ontwikkelteam is multidisciplinair en werkt over de afdelings- en functiegrenzen heen. Het geheel wordt door een extern bureau begeleid. Inmiddels zijn door het Ontwikkelteam drie processen benoemd die als eerste in aanmerking komen voor de doorontwikkeling:

- A. Proces inkoopfacturen
- B. Proces reparatieverzoek dagelijks onderhoud
- C. Proces verhuurmutatie

Deze processen zijn specifiek gekozen omdat deze het meeste effect hebben voor de huurders en dus op de huurdersbeleving, maar zeker ook op de organisatie zelf. Met deze aanpak worden concreet de noodzakelijke stappen gezet naar een procesgestuurde organisatie. Dit betekent een wezenlijke verandering in de wijze van werken en moet leiden naar een effectief en efficiënte organisatie, met als uiteindelijk doel: tevreden huurders. Verandering van houding en gedrag maakt onderdeel uit van de aanpak. Hierbij gaat het om resultaatgericht, professioneel en zakelijk.

De drie processen zullen successievelijk door drie aparte werkgroepen worden opgepakt. Hierbij gaat het niet alleen om de processen als zodanig, maar het draait daarbij ook in grote mate om rolduidelijkheid en daarmee de mate van verantwoordelijkheid voor de medewerkers en professionalisering in houding en gedrag. Tenslotte levert het heldere uitgangspunten op voor operationele sturingsinformatie, waarbij we de huurders als uitgangspunt nemen. Voor 2023 zullen nieuwe processen worden aangewezen. Deze zullen eind 2023 geïmplementeerd zijn.

Overzicht van acties in 2023

De doorontwikkeling van het procesgericht werken moet tot het volgende resultaat leiden:

- De drie processen zijn opnieuw beschreven en de implementatie is afgerond;
- Er is een planning gereed voor de volgende processen in 2023 en de implementatie van die processen is eind 2023 afgerond.

Strategisch personeelsplan

De arbeidsmarkt is in beweging en kent veel ontwikkelingen. Momenteel is de krapte op de arbeidsmarkt wel het meest in het oog springend. Maar ook de wensen van werkzoekenden zijn aan het veranderen. Er ligt een uitdaging hoe wij de juiste mensen op tijd kunnen aantrekken en – net zo belangrijk – voor langere tijd aan ons kunnen binden.

Wij merken dat de complexiteit in functies binnen de woningcorporaties toeneemt. Standaard werk wordt steeds meer geautomatiseerd of in standaard processen opgenomen. Dat vraagt van medewerkers dat zij zich blijven ontwikkelen om mee te kunnen groeien. Nu en in de komende jaren is er een schaarste wat betreft de technische, financiële en specialistische functies. Daarnaast stromen er bij de woningcorporaties minder jonge mensen in dan gewenst.

Bo-Ex heeft de ambitie uitgesproken te blijven werken met stagiaires, BBL¹, Bol en trainees. Naast het werven van nieuwe medewerkers, moet er aandacht zijn en blijven voor de professionals die wij binnen Bo-Ex willen houden en die groep waarvan de functies verdwijnen of veranderen. Ten slotte is er in het kader van het procesgericht werken en de daarbij behorende rolduidelijkheid ook aandacht voor het opstellen van meer generieke functieomschrijvingen.

Overzicht van acties in 2023

- Eind tweede kwartaal is het aangepast strategisch personeelsbeleidsplan opgeleverd;
- Alle functieomschrijvingen zijn eind 2023 meer generiek gemaakt;
- Het beloningsbeleid sluit aan op de organisatieontwikkeling;
- Feedback wordt ingezet ter ondersteuning van de doorontwikkeling van procesgericht werken.

¹ BBL staat voor Beroepsbegeleidende Leerweg. BOL staat voor Beroeps Opleidende Leerweg.

6. Financiële continuïteit

Wij zetten ons vermogen optimaal maatschappelijk in voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad, voor het realiseren van nieuwe woningen en voor leefbare wijken. De grenzen worden bepaald door het beoordelingskader van onze toezichhouders.

Algemeen

De woningmarkt staat onder druk. Het aantal bouwlocaties is beperkt en de kosten voor nieuwbouw en renovaties stijgen sterk door de marktontwikkelingen en de gestelde eisen aan de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen. Daarnaast zien wij een teruglopende leefbaarheid in de wijken.

Met het wegvallen van de verhuurderheffing is enige ruimte ontstaan in onze financieringscapaciteit, al wordt die extra ruimte voor een deel alweer opgesoupeerd door de Nationale Prestatieafspraken. In onze meerjarenprognose rekenen we vooralsnog de 'harde' vastgoedprojecten in om helder zicht te houden op de financieringsmogelijkheden die we voor nieuwe projecten hebben.

We sturen op kasstromen

Op de lange termijn is alleen sprake van een duurzaam businessmodel als alle kosten van exploitatie, investeringen in de bestaande woningvoorraad en rente van bijbehorende leningen uit de lopende huurinkomsten worden gedekt. Investeringen in nieuwbouw financieren we met een eventueel overschot uit exploitatie, nieuwe leningen al of niet in combinatie met verkopen van bestaande woningen.

Om dit goed te managen, ook in de lopend exploitatie, is sturen op kasstromen en aangegane verplichtingen essentieel. De daarvoor vereiste kasstroommodule implementeren we in 2023.

We werken volgens het 3 lijnen model

We willen de plannen uit onze ondernemingskoers binnen de geplande tijd realiseren. De acties die we daartoe nemen en de risico's die we daarbij lopen willen we goed beheersen. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt primair bij de proceseigenaren in de eerste lijn. In de theorie van het 3 lijnen-model wordt de eerste lijn bijgestaan door de financial & business controllers in de tweede lijn, bijvoorbeeld in de beoordeling van begrotingen, rapportages, investeringsbeslissingen en audits van processen. De corporate controller vervult de wettelijke controlfunctie en stelt vast dat het spel tussen de eerste en tweede lijn volgens de 'regels der kunst' wordt gespeeld.

De tweede lijn is nu nog niet volledig ingericht. In 2023 nemen we de opzet en verdere ontwikkeling van de tweede lijn, de ondersteuning van de eerste lijn door de controllers van FZ, ter hand.

We versterken het jaarrekeningproces

Het proces om te komen tot de jaarrekening 2021 is stroef verlopen. Dat is aanleiding geweest voor een plan van aanpak van een soepel lopend jaarrekeningproces. De daaruit voortvloeiende acties zijn al in 2022 in gang gezet en zullen vooral in het eerste kwartaal 2023 tot resultaten moeten leiden. Uiteindelijk is het jaarrekeningproces het slotstuk van de planing- & controlcyclus waarin betrouwbaar verantwoording wordt afgelegd over de voorgenomen acties uit het jaarplan. Dat proces, inclusief de tussentijdse verantwoording in T-rapportages, wordt nu gestroomlijnd.

We benutten onze investeringskracht

De komende vijf jaar investeren we € 160,0 miljoen in renovaties, energiebesparende maatregelen en overige verbeteringen en € 191,2 miljoen in nieuwbouw. Ten opzichte van het voorgaande jaarplan is dit voor dezelfde periode (2023 – 2027) een afname van € 5,6 miljoen voor verbeterinvesteringen en een toename van € 30,3 miljoen voor nieuwbouw. De afname in verbeteruitgaven wordt veroorzaakt door het verschuiven van projecten

naar een later moment. De toename in nieuwbouw hangt rechtstreeks samen met nieuwe projecten die we aan de projectenportefeuille hebben kunnen toevoegen.

De kasstromen in de komende 5 jaar geven het volgende beeld (x € 1.000)

Investeringskasstroom	75.114	158.840	93.012	18.035	8.730	353.731
Gefinancierd met:						
Operationele kasstroom	14.909	16.124	17.752	17.344	15.934	82.063
Financieringskasstroom	60.205	142.716	75.260	691	-7.204	271.668
	75.114	158.840	93.012	18.035	8.730	353.731

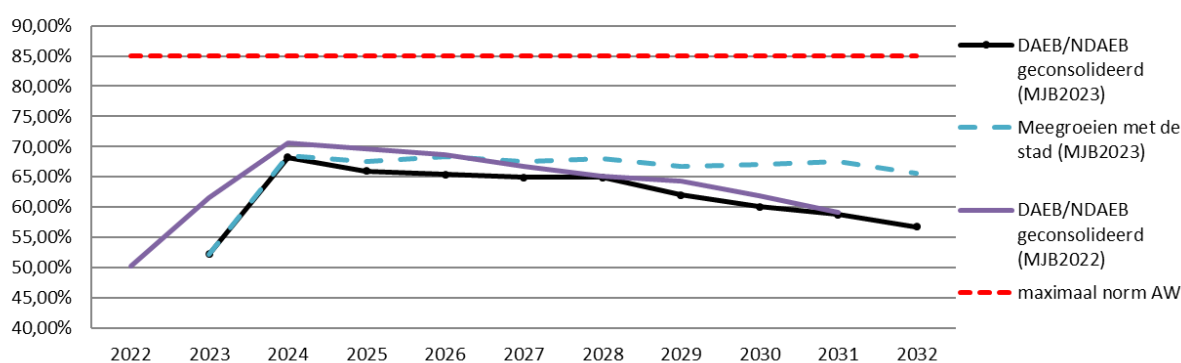
Financiële continuïteit in beeld

Uit de kasstromen voor de komende vijf jaren blijkt dat de investering in de bestaande woningvoorraad aanzienlijk hoger zijn dan de operationele kasstroom. Het zwaartepunt van die investeringen en de investeringen in nieuwbouw ligt in de jaren 2023 – 2025 en doet daarmee een stevig beroep op de financieringsruimte in die jaren.

Per saldo wordt voor ruim € 270 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Dit is de oorzaak van de sterk stijgende Loan to Value in die periode. Tegelijkertijd blijkt dat de LTV wel op een aanzienlijk lager niveau ligt dan in voorgaande jaren begroot, vooral als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing en de daarmee gepaard gaande hogere beleidswaarde. We blijven daarmee ruim beneden de bovengrens van 85%.

Overigens is onze ambitie dat we 'meegroeien met de stad'. We hebben nu, met onze 'harde plannen' bijna 850 woningen ingerekend. Als we onze ambitie realiseren, komen daar nog 750 woningen bij. In onderstaande grafiek wordt duidelijk dat de loan to value daarmee richting de 70% (op daeb-niveau 75%) gaat.

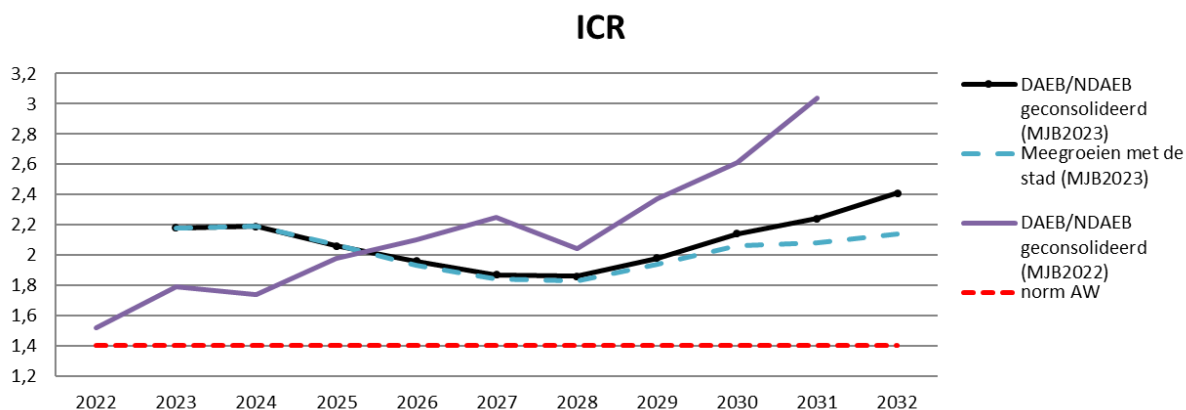
LOAN TO VALUE



De afschaffing van de verhuurderheffing heeft logischerwijs ook een stevige impact op de ICR. Per saldo hebben we daarmee de komende vijf jaar ruim € 52 miljoen minder uitgaande gelden. Dit wordt deels gecompenseerd door € 9 miljoen lagere huurinkomsten door de landelijke prestatieafspraken. En ruim € 10 miljoen meer rentelasten doordat we meer leningen gaan aantrekken tegen een (aanzienlijk) hoger tarief dan we de afgelopen jaren gewend zijn. De uitgaven voor vennootschapsbelasting nemen de komende jaren € 9 miljoen af doordat we een fiscale onderhoudsvoorziening gaan hanteren. Dat is 'slechts' een verschuiving in de tijd. Op termijn neemt de vennootschapsbelasting toe doordat we de hogere rentelasten niet meer in aftrek kunnen brengen (ATAD).

In de operationele kasstroom wordt per saldo € 20 miljoen meer aan uitgaven voor personeel (€ 3,9 miljoen), onderhoud (€ 8,5 miljoen) en bedrijfslasten (€ 7,9 miljoen) ingerekend. De stijging van deze kosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de enorme inflatiestijging over het jaar 2022 en nog te verwachten stijging in 2023 ten opzichte van de percentages die in de MJB 2022-2031 zijn ingerekend. Naast inflatiestijging is er qua personeelskosten 4,5 FTE meer ingerekend (€ 1,7 miljoen) ten opzichte van de MJB 2022-2031.

De ICR laat als gevolg van deze wijzigingen een ander beeld zien dan we de afgelopen jaren hebben gepresenteerd. Per saldo ligt de ICR gemiddeld op een lager niveau dan voorheen. Maar nog steeds ruim boven de ondergrens van 1,4.



Overzicht van acties in 2023

- Realiseren van kasstroomoverzicht en opname daarvan in de Tertiaal- en Tweemaandsrapportages.
- Realiseren audits volgens het auditplan 2023.
- Opzet en verdere ontwikkeling van de tweede lijn van control in het drie lijnen-model.
- Realisatie plan van aanpak naar een soepel jaarrekeningproces

7. Begroting

In de begroting zijn de cijfers van daeb en niet-daeb samengevoegd weergegeven.

Kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	Begroting 2023	Begroting 2022	Prognose 2022	Realisatie 2021
Huur	64.285	63.891	63.792	62.077
Verkopen	0	3.400	1.247	10.425
Overig	5.030	5.756	5.801	4.840
Inkomsten	69.315	73.048	70.840	77.342
Personeelskosten	8.180	7.322	8.000	7.216
Beheer	3.665	3.548	3.778	3.337
Onderhoud	17.637	15.556	16.944	10.815
Leefbaarheid	211	173	178	116
Bedrijfslasten	7.859	6.105	7.198	6.322
Heffingen	0	9.076	6.369	9.320
Lasten servicecontracten	4.427	4.371	4.340	4.430
Investing bestand bezit	37.182	37.230	26.436	29.510
Nieuwbouw	37.414	9.977	13.085	-147
Overige investeringen	518	418	110	263
Financiering (rente)	12.490	13.190	12.330	12.910
Vennootschapsbelasting	0	3.500	1.365	4.363
Uitgaven	129.583	110.466	100.133	88.455
Subtotaal	-60.268	-37.419	-29.293	-11.113
Nieuwe leningen	79.719	61.147	55.000	27.984
Aflossingen	21.000	24.000	25.000	16.000
Saldo	-1.549	-272	707	871

De belangrijkste ontwikkelingen in kasstromen worden nader toegelicht onder de winst-en-verliesrekening.

Winst-en-verliesrekening

Begroting 2023 (x € 1.000)	Begroting 2023	Begroting 2022	Prognose 2022	Realisatie 2021
Huuropbrengsten	64.288	63.898	63.793	62.347
Opbrengsten servicecontracten	4.338	4.338	4.338	4.220
Lasten servicecontracten	-4.725	-4.714	-4.678	-4.620
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.898	-5.312	-6.055	-5.281
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.202	-19.014	-19.355	-15.237
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.281	-13.601	-11.153	-13.570
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.521	25.595	26.889	27.859
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	3.400	1.247	1.865
Toegerekende organisatiekosten	0	-35	-59	-51
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-2.512	-1.098	-1.603
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	853	90	210
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.414	-92.288	-34.468	-19.234
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.907	29.259	29.259	43.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	187
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.321	-63.029	-5.209	24.691
Opbrengst overige activiteiten	692	683	683	599
Kosten overige activiteiten	-496	-440	-324	-347
Netto resultaat overige activiteiten	196	243	359	252
Overige organisatiekosten	-2.757	-2.546	-2.679	-6.733
Leefbaarheid	-1.041	-927	-726	-892
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.481	631	574	481
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.447	-12.494	-12.418	-12.686
Saldo financiële baten en lasten	-11.966	-11.863	-11.844	-12.205
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-31.368	-51.675	6.881	33.182
Belastingen	0	-3.500	-2.680	-800
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-31.368	-55.175	4.201	32.382

Toelichting begrote winst-en-verliesrekening 2023

Algemeen

Voor de toerekening van onderhoud-, beheer- en overige organisatielasten is gebruik gemaakt van de notitie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken van 3 juli 2019 (Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose).

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille geeft het directe rendement weer van de vastgoedexploitatie.

Huuropbrengsten

Voor de gehanteerde parameters voor de huurverhoging wordt verwezen naar de tabel uitgangspunten in het hoofdstuk Meerjarenbegroting 2023-2032. Daarnaast is rekening gehouden met de wijzigingen in het aantal verhuureenheden door verkopen en sloop.

Opbrengsten-/ lasten servicecontracten

De opbrengsten uit servicecontracten betreft de door bewoners te betalen bijdrage in de stook- en servicekosten en overige componenten. Deze post vormt de tegenhanger van de opgenomen lasten door servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De personeelslasten zijn gebaseerd op de salarislasten van 2022 rekening houdend met een loonstijging van 2,4%, de begrote wijzigingen in de bezetting en de van toepassing zijnde doorloop in de salarisschalen in 2023. Er wordt voor de begroting 2023 uitgegaan van een bezetting van 100,35 fte jaar (begroting 2022: 95,8 fte). In 2023 is er extra uitbreiding ingerekend (1 FTE Technisch administratie medewerker, 2 FTE sociaal project, 0,5 FTE stookafrekening medewerker (ISTA), 0,33 FTE salarisadministrateur en 1 FTE sociaal beheerder). Voor de sociale lasten en pensioenlasten is rekening gehouden met de laatst bekende gegevens.

De salarislasten, sociale lasten en pensioenlasten uitgedrukt in een percentage van de huuropbrengsten bedragen 12,7% (begroting 2022: 11,5%).

De totale Lasten verhuur- en beheeractiviteiten bedragen 9,2% van de huuropbrengsten (begroting 2022: 8,3%).

Lasten onderhoudsactiviteiten

Overzicht onderhoudslasten x € 1.000	Begroting 2023	Begroting 2022
Service onderhoud	1.855	1.954
Mutatie onderhoud	1.030	892
Planmatig onderhoud	12.707	10.991
Contract onderhoud	1.877	1.556
Overig onderhoud	481	507
Onderhoud intern uitgevoerd	-439	-432
Subtotaal	17.511	15.468
Toegerekende organisatielasten	3.691	3.546
Totaal onderhoud	21.202	19.014

De totale onderhoudslasten bedragen 33,0% van de huuropbrengsten (begroting 2022: 29,8%).

De voornaamste verhoging van de onderhoudslasten wordt veroorzaakt door het inrekenen van een hogere index ingegeven door de marktomstandigheden. Daarnaast is een post opgenomen voor onderhoud aan complexen waar de geplande sloop- of renovatiewerkzaamheden zijn vertraagd. Ook zijn er enkele "onvoorziene" werkzaamheden opgenomen zoals het herstel van fundering en is er een reële onderhoudsbegroting gemaakt voor de woningen die van SSH zijn overgenomen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit bestaan met name uit gemeentelijke lasten, verzekeringen en overige lasten. De verhuurderheffing is in 2023 komen te vervallen.

De totale overige directe operationele lasten exploitatie bezit bedragen 8,2% van de huuropbrengsten (begroting 2022: 21,3%). De grote afwijking tussen beiden jaren betreft het wegvallen van de verhuurderheffing.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor 2023 zijn er geen verkopen ingerekend.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In verband met te verwachten investeringsbesluiten en te verwachten voorbereidingskosten voor toekomstige projecten, zijn de volgende afwaarderingen opgenomen:

Project	Bedrag
Alexander de Grotelaan 4 en Rooseveltlaan 2	13.878.000
Queridostraat	175.000
Kruisstraat / Steven Butendieklein / Gasthuisstraat	2.101.000
Komeetstraat / Saturnusstraat	12.272.000
Vaartsehof / Vaartsestraat / Bleekstraat (complex 146)	1.523.000
Bleekstraat / Jeremiestraat / Lijnpadstraat / Vaartsestraat (complex 166)	4.344.000
Vaartsestraat / Bleekstraat (complex 154)	463.000
Bleekstraat / Jeremiestraat (complex 176)	844.000
Lombok woningen (aanvullend)	-6.202.000
EBM - duurzaamheidsprogramma	5.684.000
Onrendabel sloop	1.974.000
Asbest Sanering	230.000
Kosten logeerwoningen	128.500
Totaal	37.414.500

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille en Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

Dit heeft betrekking op de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille. Voor de berekening hiervan is gebruik gemaakt van de input van 2021 van het taxatie management systeem en van de parameters (inflatie en huur-, leegwaarde- en kostenstijgingen) zoals vermeld in hoofdstuk Meerjarenbegroting 2023-2032.

Netto resultaat overige activiteiten

Betreft de exploitatie van de WKO in woonzorgcentrum Transwijk, doorbelasting van administratiekosten, servicekosten, contractkosten, inschrijfgelden en huurdersonderhoud voor rekening van Bo-Ex.

Overige organisatiekosten

Dit zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Dit betreft: bijdrageheffing AW, RVC, Treasury,

Jaarverslaglegging (incl. taxatie marktwaarde), obligoheffing, personeelsvereniging en OR en de toegerekende personeels- en organisatiekosten (bestuur, control, P&O, portfolio- en assetmanagement).

De totale overige organisatiekosten bedragen 4,3% van de huuropbrengsten (begroting 2022: 4,0%).

Leefbaarheid

De lasten van leefbaarheid bestaan voornamelijk uit het klein leefbaarheidsbudget; loon- en huisvestingslasten van sociaal - en technisch beheerders en (deels) kosten van woonconsulenten; kosten inzake woonoverlast en voorkoming huisuitzetting; juridisch advies inzake huurders; tuinonderhoud ten laste van Bo-Ex; en leefbaarheidslasten die SSH doorbelast voor studenteneenheden.

De kosten voor leefbaarheid, inclusief toegerekende kosten voor complexbeheerders en woonconsulenten bedragen 1,6% van de huuropbrengsten (begroting 2022: 1,5%).

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De ten laste van de investeringsprojecten te brengen rente wordt als bate verwerkt.

Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten en soortgelijke lasten voor 2023 zijn gebaseerd op de rentelasten van de leningenportefeuille per 31 december 2022 aangevuld met de rente van in 2023 aan te trekken financiering.

De leningenportefeuille per 31-12-2022 bevat, naast de reguliere leningen een lening in het kader van de "leningruil met Vestia".

Het saldo financiële baten en lasten bedraagt 18,6% van de huuropbrengsten (begroting 2022: 18,6%).

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

In 2023 is er in de begroting ruim € 31 miljoen opgevoerd voor renovatiewerkzaamheden. Een groot deel van deze renovatiekosten vallen volgens de fiscale definitie onder de onderhoudslasten. Op basis van referentie projecten gaat het om ongeveer 75% van de renovatiekosten die fiscaal ten laste vallen van het resultaat. Het fiscale resultaat zal in 2023 met ruim € 23 miljoen aan onderhoudslasten gedrukt worden. Het fiscale resultaat zal hierdoor naar verwachting negatief uitvallen, waardoor er geen VPB verschuldigd is over 2023.

8. Meerjarenbegroting 2023 – 2027

De meerjarenbegroting 2023-2027 vloeit voort uit onze ondernemingskoers. Het meeste beleid is vanuit de vorige begroting voortgezet. Dit geldt onder andere voor het huurbeleid, personeelsbeleid en de begroting voor de beheerkosten. Met name op gebied van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten hebben wijzigingen plaatsgevonden. Deze wijzigingen vloeien voort uit de vastgestelde wensportefeuille en de strategische portefeuillestrategie. Daarnaast maken we gebruik van de parameters zoals aangereikt in de economische leidraad van AW/WSW (zie bijlage Uitgangspunten).

Balans

Balans per 31 december (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Vaste activa					
Materiële vaste activa	2.007.500	2.091.710	2.225.531	2.264.813	2.294.318
Financiële vaste activa	110	110	110	110	110
Latente belastingen	4.601	4.601	4.601	4.601	4.601
	2.012.211	2.096.421	2.230.242	2.269.524	2.299.029
Vlottende activa	3.457	2.547	2.624	2.918	3.497
Balans totaal activa	2.015.668	2.098.968	2.232.866	2.272.442	2.302.526
Eigen vermogen					
Overige reserves	137.173	173.219	61.363	115.037	156.799
Resultaat boekjaar	-31.368	-71.861	95.414	52.539	44.261
Herwaarderingsreserve	1.360.610	1.293.196	1.333.191	1.374.931	1.385.708
	1.466.415	1.394.554	1.489.968	1.542.507	1.586.768
Voorzieningen					
Verlieslatende contracten	45.513	57.427	19.999	6.185	-1.251
Latente belastingverplichting	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	376	376	376	376	376
	45.889	57.803	20.375	6.561	-875
Langlopende schulden					
Leningen	483.300	609.097	692.384	687.331	694.694
Agio	4.330	4.229	4.127	4.025	3.922
Startlening NDAEB	0	0	0	0	0
Rct lang lopend	0	0	0	0	0
	487.630	613.326	696.511	691.356	698.616
Kortlopende schulden	15.734	33.285	26.012	32.018	18.017
Balans totaal passiva	2.015.668	2.098.968	2.232.866	2.272.442	2.302.526

Winst-en-verliesrekening

<i>Functioneel geconsolideerd (x € 1.000)</i>	2023	2024	2025	2026	2027
Huuropbrengsten	64.288	65.697	71.702	76.142	77.635
Opbrengsten servicecontracten	4.338	4.464	4.562	4.649	4.742
Lasten servicecontracten	-4.725	-4.860	-4.968	-5.062	-5.164
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.898	-5.716	-6.204	-6.768	-6.828
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.202	-19.513	-15.487	-15.905	-19.756
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.281	-5.358	-6.040	-6.571	-5.935
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.521	34.714	43.566	46.485	44.693
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.414	-83.007	-3.802	-3.041	-1.189
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.907	-7.827	79.231	37.919	29.646
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.321	-90.834	75.429	34.878	28.457
Opbrengst overige activiteiten	692	745	877	984	999
Kosten overige activiteiten	-496	-511	-539	-565	-526
Netto resultaat overige activiteiten	196	234	338	419	473
Overige organisatiekosten	-2.757	-2.849	-3.001	-3.105	-2.998
Leefbaarheid	-1.041	-1.064	-1.086	-1.106	-1.130
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.481	2.990	2.220	596	369
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.447	-15.052	-17.420	-18.126	-18.243
Saldo financiële baten en lasten	-11.966	-12.062	-15.200	-17.530	-17.874
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-31.368	-71.861	100.046	60.041	51.621
Belastingen	0	0	-4.632	-7.502	-7.360
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-31.368	-71.861	95.414	52.539	44.261

Kasstroomoverzicht

Cashflow operationeel (X €1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Huren	64.285	65.684	71.655	76.108	77.622
Geactiveerde productie	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	692	745	877	984	999
Vergoedingen	4.338	4.464	4.562	4.649	4.742
Totaal operationeel	69.315	70.893	77.094	81.741	83.363
Personeelskosten	8.180	8.340	8.493	8.654	8.827
Onderhoudskosten	17.637	16.208	11.813	11.756	15.460
Leefbaarheid	211	215	219	223	227
Saneringsheffing	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0
Beheerlasten	3.665	3.737	3.805	3.877	3.955
Bedrijfslasten	7.859	8.233	9.042	9.533	8.537
Lasten servicecontracten	4.427	4.555	4.656	4.744	4.839
VPB	0	0	4.632	7.502	7.360
Totaal operationeel	41.979	41.288	42.660	46.289	49.205
Exploitatie cashflow	27.336	29.605	34.434	35.452	34.158
Rente Baten	36	17	13	15	19
Rente lasten	12.526	13.501	16.694	18.121	18.243
Totaal operationeel	14.846	16.121	17.753	17.346	15.934
Cashflow (des)investeringen (*mln)					
Verkoop bestaand bezit	0	0	0	0	0
Verkoop nieuwbouw	0	0	0	0	0
Totaal desinvestering	0	0	0	0	0
Renovaties	31.716	44.304	34.843	13.077	7.028
EBM	1.896	13.575	4.470	2.712	954
Nieuwbouw huur	37.414	99.485	52.886	1.417	0
Overige investeringen	3.570	976	313	329	248
Mva ten dienste van	518	500	500	500	500
Totaal investering	75.114	158.840	93.012	18.035	8.730
Totaal (des)investering	75.114	158.840	93.012	18.035	8.730
Cashflow financieringsactiviteiten (*mln)					
Nieuwe leningen o/g	79.719	141.797	91.287	8.946	7.363
Aflossing lening o/g	-21.000	0	-16.000	-8.000	-14.000
Totaal financieringsactiviteiten	58.719	141.797	75.287	946	-6.637
Toename geldmiddelen	-1.549	-922	28	257	567

9. Meerjaren investeringsbegroting 2023 – 2027

In de periode 2023-2027 wordt een aantal projecten in uitvoering genomen, zowel (sloop)nieuwbouw als renovatie. De investeringsbedragen (x 1 €) zijn prijspeil 2023.

In vergelijking met de vorige meerjarenbegroting is de projectenplanning aangepast, en zijn de investeringsbedragen naar de laatste inzichten gewijzigd. Net als in 2022 zijn alleen de “harde” projecten opgenomen in de begroting en meerjarenbegroting. Dit zijn projecten waarvan met grote zekerheid kan worden aangenomen dat deze worden uitgevoerd. Dit geldt alleen voor sloop/nieuwbouw projecten. Bij renovatie zijn alle projecten ingerekend.

In bijlage 5 is een projectenkaart toegevoegd van de projecten die momenteel lopen.

Renovaties	Jaarplan 2023			Jaarplan 2022			
	Aantal	Start	Investering 2023	Investering Totaal	Aantal	Start	Totaal investering
Zuid West							
Alexander de Grotelaan 1	65	2023			65	2023	
Alexander de Grotelaan 2/3 (afgerond 2022)					96	2021	
Alexander de Grotelaan 4	65	2023			65	2023	
Columbuslaan 1	48	2023			48	2023	
Columbuslaan 2 (afgerond 2022)					48	2022	
Columbuslaan 3	48	2022			48	2022	
Magelhaenlaan 1	48	2023			48	2023	
Magelhaenlaan 2	48	2023			48	2023	
Magelhaenlaan 3	48	2023			48	2023	
Rooseveltdaan 1	65	2023			65	2023	
Rooseveltdaan 2	65	2023			65	2023	
West							
Queridostraat (verplaatst sloop/nieuwbouw)					36	2022	
Renovatie Lombok 507 (afgerond 2022)					353	2020	
Renovatie Lombok 507 Grondsanering	353	2023					
Renovatie Lombok bedrijfsruimte (afgerond 2022)					12	2021	
Weltevredestraat (verplaatst sloop/nieuwbouw)					25	2022	
Cremerstraat	15	2023			15	2022	
Overvecht							
Herrietedreef (afgerond 2021)					58	2019	
Hanoidreef	116	2023			116	2022	
Zonor	289	2024			289	2024	
Oost							
Rembrandtkade (afgerond 2022)					84	2020	
Antoniushof/Gabriel Metsustraat/Gerrit Rietveldhof	108	2025			108	2025	
Kruisstraat/Steven Butendiekplein/Gasthuisstraat	88	2024			88	2024	
Komeetstraat/Saturnusstraat	148	2024			148	2022	
Binnenstad							
Vaartsehof/Vaartsestraat/Bleekstraat (complex 146)	34	2024			34	2023	
Vaartsestraat/Bleekstraat (complex 154)	12	2024			12	2023	
Bleekstraat/Jeremiestraat/Lijnpadstraat/Vaartsestraat (complex 166)	72	2024			72	2023	
Bleekstraat/Jeremiestraat (complex 176)	14	2024			14	2023	
Krommerijn/Waterhoenhof					172	2025	
Totaal	1.749		34.230.000	135.803.000	2.280		197.577.000

Nieuwbouw Investeringsproject (EPC: NOM)	Jaarplan 2023			Jaarplan 2022			
	Aantal	Start	Investering 2023	Investering Totaal	Aantal	Start	Invesering Totaal
Zuid West							
Reitdiepstraat (meergezinswoningen)	156	2023			156	2022	
Sloopkosten Reitdiepstraat	-81	2023			-81	2022	
Merwede KZ fase 1 tm 5	206	2023			206	2023	
West							
Queridostraat (was 2022 renovatie)	40	2024					
Sloopkosten Queridostraat	-36	2024					
Weltevredestraat (was 2022 renovatie)	35	2024					
Sloopkosten Weltevredenstraat	-25	2024					
Overvecht							
Ivoordreef	159	2023			159	2022	
Sloopkosten Ivoordreef	-174	2021			-174	2021	
Hanoidreef uitbouwen plint	4	2023					
Leidsche Rijn							
Rijnvliet fase 3 grondgebonden	35	2023			35	2022	
Rijnvliet fase 5 grondgebonden	53	2024			53	2023	
Rijnvliet fase 3 meergezins	26	2023			26	2022	
Leidsche Rijn Centrum E5	50	2023			50	2022	
Terwijde kavel E	80	2023					
Totaal Nieuwbouw	844		41.462.000	206.509.000	685		149.119.000
Totaal Sloop	-316		-2.873.000	4.299.000	-255		1.918.000

Energie besparende maatregelen	Jaarplan 2023		Jaarplan 2022	
	Start	Totaal investering	Start	Totaal investering
EBM 2023	2023	1.896.000	2023	4.567.000
EBM 2024	2024	13.575.000	2024	6.989.000
EBM 2025	2025	4.470.000	2025	9.622.000
EBM 2026	2026	2.712.000	2026	4.575.000
EBM 2027	2026	954.000	2026	4.575.000

INVESTERINGSBEGROTING TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE 2023

	Begroting 2023	Prognose 2022	Begroting 2022
Bedrijfsgebouwen	240.000	20.000	130.000
Inventaris	180.000	19.500	228.000
Vervoermiddelen	2.500	2.500	2.500
Automatisering	95.000	6.800	57.000
	517.500	48.800	417.500

In 2023 zal er vooral geïnvesteerd worden ten behoeve hybride werken, bijvoorbeeld aanpassingen van het gebouw en nieuw aan te schaffen meubilair.

10. Scenario-analyses

In de totstandkoming van de (meerjaren)begroting 2023 hebben we een aantal scenario's de revue laten passeren. Deze scenario's zijn enerzijds bedoeld om eventuele risico's voor onze financiële continuïteit in kaart te brengen (gevoeligheidsanalyse) en anderzijds om goede keuzes te maken voor de inzet van het volkshuisvestelijke vermogen van Bo-Ex (beleidskeuzescenario's).

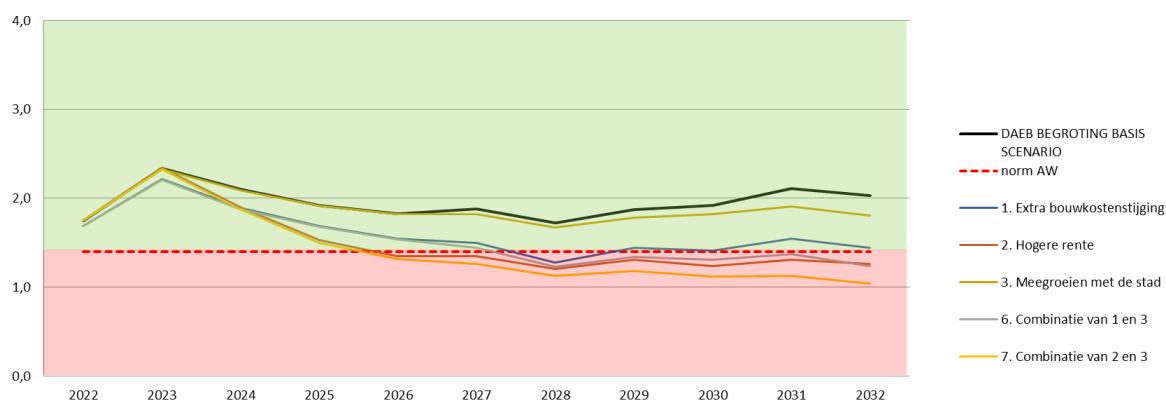
De gevoeligheidsanalyses zien vooral op het kostenverloop van de bouw (stel 5% boven het basisscenario de komende vijf jaar) en financieringen (stel 2% hogere rente dan het basisscenario). In de beleidskeuzescenario's hebben we gekeken naar de effecten van het verhogen van nieuwbouwwolume (meegroeien met de stad), huurmaatregelen, hogere organisatiekosten, extra verkopen en een combinatie van deze scenario's.

Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat vooral het hogere rentescenario, snel tot vervelende consequenties kan leiden. Het basisscenario gaat uit van een geborgde rente van 2,45% in 2022 geleidelijk aflopend naar 2,15% in 2027 (ter indicatie: vorig jaar lag dat verloop nog op het niveau van 0,65% in 2021, oplopend naar 1,05% in 2026). Als we 2% hogere rente inrekenen dan de leidraad economische parameters van AW/WSW, raakt de ICR in 2026 de kritieke grens en zakt in 2028 onder de 1,4.

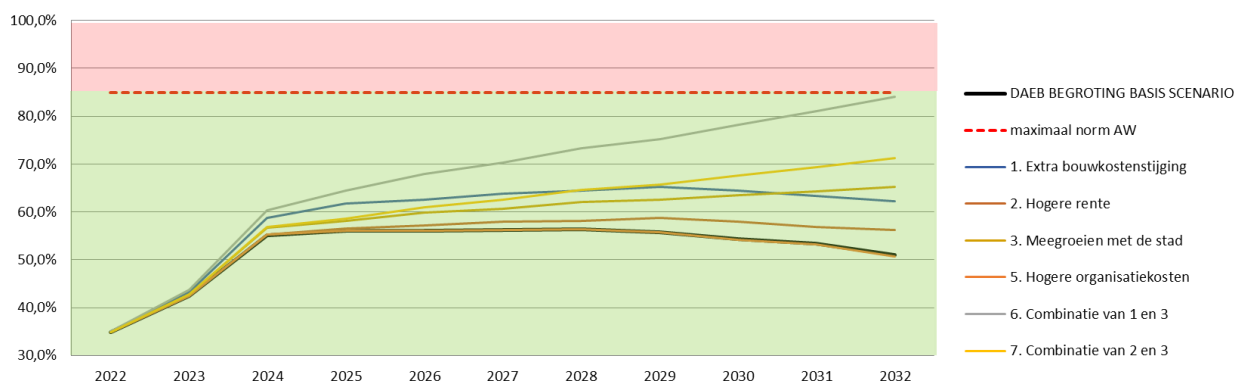
In de beleidskeuzes zijn het alleen de combinatiescenario's (in onderstaande grafiek het scenario van meegroeien met de stad met de hogere bouwkosten en/of hogere rente) die pijn doen. Stuk voor stuk blijven de uitkomsten van de individuele beleidskeuzes binnen de geldende bandbreedtes.

En overall is duidelijk dat de ICR de meest knellende ratio is geworden. Alleen het scenario van hogere bouwkosten in combinatie met meegroeien met de stad leidt op lange termijn tot een benadering van de grens van de LTV.

ICR



LOAN TO VALUE



11. Risico's in beeld

In dit jaarplan beschrijven wij hoe we invulling geven aan de richting die we in onze ondernemingskoers 2019-2023 'Ruimte voor de huurder' kozen. Per thema hebben we de belangrijkste doelen geformuleerd en de prestaties die daarbij horen. Bij het realiseren van die doelen gaan we doelbewust risico's aan. Dit zijn strategische, tactische en operationele risico's. Daarnaast lopen we risico's die niet zozeer te maken hebben met onze keuzes maar meer met de omgeving waarin we acteren, zoals de conjunctuur en landelijke of lokale politiek. Het zijn stuk voor stuk gebeurtenissen die, als ze zich voordoen, de realisatie van onze doelstellingen bedreigen. Het is aan ons te beoordelen of we deze risico's willen beheersen, verzekeren of accepteren en met de gevolgen dealen.

Als we naar de belangrijkste conjuncturele ontwikkelingen kijken (rente en inflatie), hebben wij weinig middelen om de gevolgen van een rentestijging of oplopende inflatie te beheersen. Anders dan dat we ervoor zorgen dat de hogere kosten die dit met zich meebrengt worden beperkt door minder uit te geven. We zullen in dat geval investeringen beperken en moeten accepteren dat het langer duurt om onze nieuwbouwpoging of duurzaamheidsambities te realiseren. Onze scenarioanalyse laat zien dat we vooral kwetsbaar zijn voor een oplopende rente. Dit heeft, gezien ons investeringsvolume en oplopende leningenportefeuille, snel effect. Naast de scenarioanalyses waarmee we de financierbaarheid van het investeringsprogramma op lange termijn bewaken, gaan we bij individuele projecten alleen de verplichting aan als we voldoende geborgde financiering kunnen aantrekken.

Een ander belangrijk risico, wederom voor de realisatie van onze investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, komt voort uit de landelijke politiek. Een deel van dat risico is inmiddels gematerialiseerd in de Nationale Prestatieafspraken. Een ander deel wordt in de toekomst manifest bijvoorbeeld door het handhaven van de ATAD. Beide ontwikkelingen zorgen ervoor dat een belangrijk deel van de financieringsruimte niet meer beschikbaar is voor toekomstige investeringen. Wij passen onze investeringsplannen in de MJB daarop aan.

Naast de financiële risico's is uiteraard ook het niet beschikbaar komen van voldoende locaties een belangrijk risico dat van invloed is op onze doelstellingen in de nieuwbouw. We blijven in gesprek met gemeente en andere ontwikkelaars actief op zoek naar nieuwe locaties en naar mogelijkheden om eigen locaties te herontwikkelen.

Een risico dat we zelf meer in de hand hebben, hangt samen met onze doelstelling van het realiseren van een hoge huurderstevredenheid: de krapper wordende arbeidsmarkt. We moeten voldoende gekwalificeerde medewerkers hebben om de klantvraag te kunnen beantwoorden. Om in te kunnen spelen op de steeds veranderende klantvraag én om ons goed te positioneren op de krapper wordende arbeidsmarkt is het belangrijk dat wij ons focussen op de ontwikkeling van onze medewerkers. Dat is ook waarom de ingezette organisatieontwikkeling naar een klantgerichte, procesgestuurde organisatie zo van belang is.

Naast voldoende gekwalificeerd personeel is de ontwikkeling van de dienstverlening (en daarmee de huurderstevredenheid) afhankelijk van de realisatie van de digitale transitie. Data zal hierin een grote rol spelen. De komende jaren zal toenemende aandacht en expliciet beleid op data en digitalisering nodig zijn om de risico's rond privacy & security, gebrek aan digitale fitheid en ontwikkelingen naar de cloud het hoofd te kunnen bieden.

Bijlage 1 – Meerjarenbegroting daeb-portefeuille

Balans daeb

Balans per 31 december (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Vaste activa					
Materiële vaste activa	1.909.076	1.994.071	2.125.548	2.163.131	2.191.320
Financiële vaste activa	100.251	98.827	101.390	103.347	105.232
Latente belastingen	4.388	4.388	4.388	4.388	4.388
	2.013.715	2.097.286	2.231.326	2.270.866	2.300.940
Vlottende activa	1.679	1.689	1.737	1.772	1.783
Balans totaal activa	2.015.394	2.098.975	2.233.063	2.272.638	2.302.723
Eigen vermogen					
Overige reserves	203.434	238.362	128.792	184.465	228.282
Resultaat boekjaar	-31.368	-71.861	95.414	52.539	44.261
Herwaarderingsreserve	1.294.350	1.228.053	1.265.762	1.305.502	1.314.225
	1.466.416	1.394.554	1.489.968	1.542.506	1.586.768
Voorzieningen					
Verlieslatende contracten	45.640	57.836	20.598	6.784	-652
Overige voorzieningen	353	353	353	353	353
	45.993	58.189	20.951	7.137	-299
Langlopende schulden					
Leningen	483.300	609.097	692.384	687.331	694.694
Agio	4.330	4.229	4.127	4.025	3.922
Startlening NDAEB	0	0	0	0	0
Rct lang lopend	0	0	0	0	0
	487.630	613.326	696.511	691.356	698.616
Kortlopende schulden	15.355	32.906	25.633	31.639	17.638
Balans totaal passiva	2.015.394	2.098.975	2.233.063	2.272.638	2.302.723

Winst-en-verliesrekening daeb

Functioneel Daeb (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Huuropbrengsten	60.084	61.345	67.192	71.496	72.877
Opbrengsten servicecontracten	4.338	4.464	4.562	4.649	4.742
Lasten servicecontracten	-4.715	-4.850	-4.957	-5.051	-5.153
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.595	-5.439	-5.968	-6.555	-6.619
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.414	-18.677	-14.880	-15.361	-19.280
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.091	-5.181	-5.884	-6.427	-5.796
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.608	31.662	40.065	42.751	40.771
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.174	-81.893	-3.713	-2.926	-1.144
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.413	-7.336	76.891	36.222	28.326
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45.587	-89.229	73.178	33.296	27.182
Opbrengst overige activiteiten	675	800	1.059	1.244	1.289
Kosten overige activiteiten	-422	-442	-484	-509	-459
Netto resultaat overige activiteiten	253	358	575	735	830
Overige organisatiekosten	-2.642	-2.733	-2.882	-2.984	-2.875
Leefbaarheid	-1.003	-1.026	-1.046	-1.066	-1.089
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.148	3.582	2.735	1.029	717
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.447	-15.052	-17.420	-18.126	-18.243
Saldo financiële baten en lasten	-11.299	-11.470	-14.685	-17.097	-17.526
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-31.670	-72.437	95.205	55.634	47.294
Belastingen	0	0	-4.354	-7.052	-6.918
Mutatie netto vermogenswaarde niet-DAEB	302	576	4.563	3.957	3.885
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-31.368	-71.861	95.414	52.539	44.261

Kasstroomoverzicht daeb

Cashflow operationeel (X €1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Huren	60.082	61.334	67.142	71.461	72.864
Geactiveerde productie	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	675	728	861	968	982
Vergoedingen	4.338	4.464	4.562	4.649	4.742
	65.095	66.526	72.565	77.078	78.588
Personeelskosten	7.807	7.966	8.111	8.265	8.431
Onderhoudskosten	16.961	15.459	11.260	11.241	14.995
Leefbaarheid	211	215	219	223	227
Saneringsheffing	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0
Beheerlasten	3.498	3.569	3.634	3.703	3.777
Bedrijfslasten	7.577	7.946	8.751	9.238	8.239
Lasten servicecontracten	4.427	4.555	4.656	4.744	4.839
VPB	0	0	4.354	7.052	6.918
	40.481	39.710	40.985	44.466	47.426
Exploitatie cashflow	24.614	26.816	31.580	32.612	31.162
Rente Baten	703	612	530	449	367
Rente lasten	12.526	13.501	16.694	18.121	18.243
Totaal operationeel	12.791	13.927	15.416	14.940	13.286
Cashflow (des)investeringen					
Verkoop bestaand bezit	0	0	0	0	0
Verkoop nieuwbouw	0	0	0	0	0
Totaal desinvestering	0	0	0	0	0
Dividenduitkering van niet-DAEB aan DA	0	0	0	0	0
Renovaties	31.686	43.868	34.659	13.077	7.028
EBM	1.808	12.976	4.387	2.605	917
Nieuwbouw huur	37.414	99.485	52.886	1.417	0
Overige investeringen	0	0	0	0	0
Mva ten dienste van	494	466	466	466	466
Totaal investering	71.402	156.795	92.398	17.565	8.411
Totaal (des)investering	71.402	156.795	92.398	17.565	8.411
Cashflow financieringsactiviteiten					
Nieuwe leningen o/g	79.719	141.797	91.287	8.946	7.363
Aflossing lening o/g	-21.000	0	-16.000	-8.000	-14.000
Aflossing interne lening u/g	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Totaal financieringsactiviteiten	60.719	143.797	77.287	2.946	-4.637
Toename geldmiddelen	2.108	929	305	321	238

Bijlage 2 - Meerjarenbegroting niet-daeb

Balans niet-daeb

Balans per 31 december (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Vaste activa					
Materiële vaste activa	98.424	97.639	99.983	101.682	102.998
Financiële vaste activa	7	7	7	7	7
Latente belastingen	213	213	213	213	213
	98.644	97.859	100.203	101.902	103.218
Vlottende activa	1.780	859	888	1.147	1.715
Balans totaal activa	100.424	98.718	101.091	103.049	104.933
Eigen vermogen					
Overige reserves	18.525	19.944	18.235	20.799	22.701
Resultaat boekjaar	302	576	4.563	3.957	3.885
Herwaarderingsreserve	66.260	65.144	67.429	69.429	71.483
	85.087	85.664	90.227	94.185	98.069
Voorzieningen					
Verlieslatende contracten	-127	-409	-599	-599	-599
Latente belastingverplichting	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	23	23	23	23	23
	-104	-386	-576	-576	-576
Langlopende schulden					
Leningen	15.060	13.060	11.060	9.060	7.060
Rct lang lopend	0	0	0	0	0
	15.060	13.060	11.060	9.060	7.060
Kortlopende schulden	381	380	380	380	380
Balans totaal passiva	100.424	98.718	101.091	103.049	104.933

Winst-en-verliesrekening niet-daeb

<i>Functioneel N-Daeb (x € 1.000)</i>	2023	2024	2025	2026	2027
Huuropbrengsten	4.204	4.351	4.510	4.646	4.758
Opbrengsten servicecontracten	0	0	0	0	0
Lasten servicecontracten	-17	-17	-18	-18	-18
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-268	-272	-279	-285	-293
Lasten onderhoudsactiviteiten	-876	-944	-756	-728	-684
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-253	-256	-262	-264	-268
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.790	2.861	3.196	3.350	3.495
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.240	-1.114	-90	-115	-45
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-494	-490	2.341	1.698	1.320
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.734	-1.604	2.251	1.583	1.275
Opbrengst overige activiteiten	17	17	17	17	18
Kosten overige activiteiten	-9	-10	-10	-10	-10
Netto resultaat overige activiteiten	8	7	7	7	8
Overige organisatiekosten	-95	-96	-98	-101	-103
Leefbaarheid	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	20	14	15	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	-692	-612	-529	-448	-367
Saldo financiële baten en lasten	-667	-592	-515	-433	-348
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	302	576	4.841	4.407	4.327
Belastingen	0	0	-278	-450	-442
Mutatie netto vermogenswaarde niet-DAEB	0	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	302	576	4.563	3.957	3.885

Kasstroomoverzicht niet-daeb

Cashflow operationeel (X €1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Huren	4.201	4.351	4.510	4.646	4.756
Geactiveerde productie	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	17	17	17	17	18
Vergoedingen	0	0	0	0	0
Totaal operationeel	4.218	4.368	4.527	4.663	4.774
Personeelskosten	372	375	381	389	396
Onderhoudskosten	677	750	552	515	465
Leefbaarheid	0	0	0	0	0
Saneringsheffing	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0
Beheerlasten	167	168	171	174	178
Bedrijfslasten	282	286	292	295	299
Lasten servicecontracten	0	0	0	0	0
VPB	0	0	278	450	442
Totaal investeringen	1.498	1.579	1.674	1.823	1.780
Exploitatie cashflow	2.720	2.789	2.853	2.840	2.994
Rente Baten	25	17	13	15	19
Rente lasten	692	612	530	449	367
Totaal operationeel	2.053	2.194	2.336	2.406	2.646
Cashflow (des)investeringen					
Verkoop bestaand bezit	0	0	0	0	0
Verkoop nieuwbouw	0	0	0	0	0
Totaal desinvestering	0	0	0	0	0
Renovaties	30	437	185	0	0
Overige verbeteringen	10	46	7	8	8
EBM	87	599	82	107	37
Mva ten dienste van	23	34	34	34	34
Totaal investering	150	1.116	308	149	79
Totaal (des)investering	150	1.116	308	149	79
Cashflow financieringsactiviteiten					
Nieuwe leningen	0	0	0	0	0
Aflossing lening o/g	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Totaal financieringsactiviteiten	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Toename geldmiddelen	-97	-922	28	257	567

Bijlage 3 – Treasury jaarplan 2023

Inleiding

De planningshorizon in dit hoofdstuk bedraagt conform het Treasurystatuut minimaal het lopende jaar plus negen aansluitende jaren. De planningshorizon in het Jaarplan zelf is conform de dPi vijf jaar.

In dit Treasuryjaarplan worden de voor 2023 geplande treasury-activiteiten beschreven. Het Treasuryjaarplan is één van de beheersinstrumenten van Bo-Ex om haar financiële en treasury-risico's te beheersen. De treasury-activiteiten dienen uitgevoerd te worden binnen de gestelde normen en beleidskaders zoals de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en de actuele beleidsdocumenten (reglement Financieel Beleid & Beheer, het treasurystatuut en de financieringsstrategie). Het Treasuryjaarplan 2023 is gebaseerd op de begroting 2023 en meerjarenbegroting tot en met 2032.

Borgingsplafond & financiering DAEB activiteiten

Het WSW geeft met het borgingsplafond aan wat, voor het lopende jaar en het jaar daaropvolgend, de maximale omvang van de bij WSW geborgde leningenportefeuille van een corporatie per ultimo kalenderjaar mag zijn. De hoogte van dit borgingsplafond is afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi-2022 opgave. Deze opgave is op haar beurt weer gebaseerd op de door de RvC goedgekeurde begroting 2023 en meerjarenbegroting. Het nieuwe borgingsplafond voor 2023 (op basis van dPi-2022) zal in de loop van 2023 door het WSW worden afgegeven. Bij het aantrekken van financiering wordt rekening gehouden met het laatst verkregen borgingsplafond.

Onder het huidige borgingsplafond dat is afgegeven d.d. 22 juli 2022 (o.b.v. dPi-2021) is voor eind 2023 nog € 128,7 miljoen ruimte voor het aantrekken van WSW-geborgde financiering, waarmee er voldoende ruimte is om de geconsolideerde financieringsbehoefte inclusief werkkapitaal voor 2023 volledig met geborgde leningen in te vullen.

Financiering niet-DAEB activiteiten

In het scheidingsvoorstel voor DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van Bo-Ex:

- is per 1 januari 2017 door de DAEB-tak aan de niet-DAEB tak een interne lening verstrekt:
 - met een hoofdsom van € 25,8 miljoen;
 - met een vaste rente van 4,0% op jaarbasis;
- wordt eind 2023 een liquide middenstand verwacht van € 1,7 miljoen.

Ultimo 2023 bedraagt de interne lening nog ca. € 15,1 miljoen. De aflossingen op de interne lening worden jaarlijks gemonitord. Er is vooralsnog geen rekening gehouden met 'dividend' uitkeringen van niet-DAEB naar DAEB.

Bij het aantrekken van financiering t.b.v. de DAEB-activiteiten houden we rekening met de liquiditeiten in de niet-DAEB tak. Wordt door Bo-Ex de overliquiditeit in de niet-DAEB tak (d.w.z. het meerdere boven 10% jaarhuur + vergoedingen en eventuele benodigde buffer) toegewezen aan de DAEB-tak door middel van een extra aflossing, dividenduitkering dan wel voornoemde 'financiering', dan zal WSW deze overliquiditeit als negatieve correctie opnemen in het borgingsplafond.

Beoordelingskader AW en WSW

Gezamenlijk beoordelingskader AW en WSW

De Aw/WSW monitoren de financiële continuïteit met de volgende financiële ratio's:

- ICR: minimaal 1,4 (DAEB) en 1,8 (niet-DAEB)
- LTV: maximaal 85% (Geconsolideerd en DAEB) en 75% (niet-DAEB) op basis van beleidswaarde
- Solvabiliteit: op basis van beleidswaarde 15% DAEB en 40% niet-DAEB
- Dekkingsratio: maximaal 70% op basis van de marktwaarde in verhuurde staat

Bo-Ex voldoet op deze ratio's qua score aan de laag risicokwalificatie van het beoordelingskader

Tegenpartijrisico en renteparameters – geconsolideerd

Conform het BTIV hanteert Bo-Ex normen ten aanzien van de minimale ratingvereisten van de financiële tegenpartijen. Onderstaande tabel geeft inzicht in deze normen en vergelijkt deze met de actuele situatie per november 2022:

Instelling	Ratingvereiste				Conclusie
	BTIV / Treasurystatuut	S&P	Moody's	Fitch	
Rabobank	AA2	A+	Aa2	A+	Voldoet
Nederland	AA/Aa2	AAA	Aaa	AAA	Voldoet

De tegenpartijen van Bo-Ex voldoen aan de minimale ratingvereisten.

In dit Treasuryjaarplan is voor nog te maken renteaftspraken gerekend met de volgende renteparaeters (bron economische leidraad DPI 2022) Gezien de huidige renteontwikkeling zijn deze parameters aan de lage kant.

Parameters	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Rente Daeb	2,30%	2,20%	2,15%	2,15%	2,15%	2,20%	2,25%	2,30%	2,35%	2,40%
Rente N-Daeb	3,05%	2,95%	2,90%	2,90%	2,90%	2,95%	3,00%	3,05%	3,10%	3,15%

Roll-over leningen

Bo-Ex beschikt over twee roll-over leningen met een variabele hoofdsom van elk € 10,0 miljoen. Bo-Ex kan iedere maand terugstorten of opnemen van de lening. Minimaal 20% van de hoofdsom dient structureel opgenomen te zijn, dus 80% van de hoofdsom (€ 16,0 miljoen) kan maandelijks worden aangepast. Verwachting is dat ultimo 2022 de opname van de twee roll-over leningen € 9,0 miljoen bedraagt.

Roll-over leningen (var. hoofdsom)	Van	Tot	Rente	Max.	Saldo	Op te nemen	Terug te plaatsen	Swap
2-9919 NWB BANK	2-jan-19	10-jan-28	EUR 1M+0,2400	10.000	7.000	3.000	-	-
2-9920 NWB BANK	2-jan-19	25-jan-28	EUR 1M+0,2400	10.000	2.000	8.000	-	-
Totaal				20.000	9.000	11.000	-	-

Borgingsplafond

Voor de bepaling van het borgingsplafond kijkt het WSW naar de financieringsbehoefte van alleen de DAEB-tak. Het borgingstegoed betreft een correctie op het borgingsplafond voor de nog aanwezige of beschikbare middelen op balansdatum in vorm van liquiditeiten en/of opnameruimte op roll-over leningen. Ook liquiditeiten in de niet-DAEB maken hier deel van uit. Het WSW stelt 10% van de jaarhuur plus de vergoedingen vrij in de berekening van het borgingstegoed (een grotere buffer wordt geaccepteerd als een onderbouwing aangedragen kan worden voor een bestemming van de middelen in de komende vijf jaar). Voor Bo-Ex betekent dit voor 2023 een toegestaan werkkapitaal op geconsolideerd niveau van circa € 6,86 miljoen.

Voor 2023 is onder het huidige borgingsplafond d.d. 22 juli 2022 (o.b.v. dPi-2021) nog circa € 128,7 miljoen ruimte voor het aantrekken van WSW-geborgde financiering. In onderstaande tabel is uitgegaan van de prognose stand ultimo 2022 van de WSW geborgde leningen.

Borgingsplafond (datum vrijgave 22 juli-2022)	2022	2023
Geborgde leningportefeuille WSW (begin jaar)	404.581.000	438.638.000
Financieringsbehoefte DAEB	46.282.000	116.784.000
Interne financieringsbronnen	-9.135.000	-12.140.000
Correctie	6.910.000	0
Borgingstegoed	-10.000.000	0
Borgingsplafond per jaar	438.638.000	543.282.000
Omvang WSW-geborgde portefeuille ultimo	435.581.000	414.581.000
Mogelijkheid tot aantrekken WSW-geborgde financiering (cumulatief)	3.057.000	128.701.000

*

*Beginstand geborgde leningenportefeuille 2023 is de stand uit de ontvangen borgingsbrief van het WSW. Deze wijkt iets af van de leningenstand ultimo 2022.

Eindaflossingen

In 2023 kent Bo-Ex de volgende eindaflossingen:

Leningnummer	referentie	type tegenpartij	garantie	gemeente in achtervang	rente %	hoofdsom	einddatum
4.098.119	WSW 34947	Fixe BNG	WSW garantie	Utrecht	4,97%	21.000.000	1-nov-23

Liquiditeitsprognose maandbasis 2023 geconsolideerd

(x € 1.000)	jan-23	feb-23	mrt-23	apr-23	mei-23	jun-23	jul-23	aug-23	sep-23	okt-23	nov-23	dec-23	Totaal
Banksaldo begin van de maand	2.602	1.089	-2.170	1.193	-2.761	-7.497	-14.519	-19.372	-24.158	-30.358	-38.956	-68.314	
Cashflow operationeel (* mln.)													
Huren	5.254	5.260	5.266	5.270	5.276	5.283	5.430	5.435	5.440	5.444	5.448	5.480	64.285
Overige opbrengsten	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	692
Vergoedingen	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	4.338
	5.673	5.679	5.685	5.689	5.695	5.702	5.849	5.854	5.859	5.863	5.867	5.899	69.315
Personeelkosten	757	600	600	600	1.000	810	600	600	600	600	600	813	8.180
Onderhoudskosten	1.592	934	1.031	1.504	1.684	1.424	1.684	1.424	1.684	1.444	1.474	1.755	17.637
Leefbaarheid	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	211
Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerlasten	622	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	343	3.665
Bedrijfslasten	200	2.545	200	2.545	200	200	200	200	200	200	969	200	7.859
Lasten servicecontracten	369	369	369	369	369	369	369	369	369	369	369	369	4.427
VPB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3.557	4.736	2.488	5.306	3.541	3.091	3.141	2.881	3.141	2.901	3.700	3.497	41.979
Exploitatie cashflow	2.116	944	3.198	383	2.154	2.611	2.708	2.973	2.718	2.962	2.167	2.402	27.336
Rente baten	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	36
Rente lasten	1.154	1.058	1.061	632	1.280	918	547	644	389	1.278	1.044	2.521	12.526
Totaal operationeel	964	-112	2.139	-246	877	1.696	2.164	2.332	2.332	1.687	1.127	-115	14.846
Cashflow (des)investeringen (* mln.)													
Verkoop bestaand bezig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal desinvesteringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovaties	2.226	2.789	2.731	1.409	2.914	2.620	2.715	2.715	2.715	2.745	2.795	3.342	31.716
EBM	0	0	0	211	211	211	211	211	211	211	211	211	1.896
Nieuwbouw huur	198	304	-4.009	1.937	1.961	5.350	3.565	3.665	5.070	6.853	6.011	6.512	37.414
Overige investeringen	11	11	11	109	484	494	484	484	494	434	424	129	3.570
Mva ten dienste van	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	518
Totaal investering	2.478	3.147	-1.224	3.708	5.613	8.718	7.018	7.118	8.533	10.286	9.484	10.237	75.114
Totaal (des)investering	2.478	3.147	-1.224	3.708	5.613	8.718	7.018	7.118	8.533	10.286	9.484	10.237	75.114
Cashflow financieringsactiviteiten (*mln)													
Nieuwe leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing lening o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.000	0	21.000
Roll-over lening (opname/storting)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal financieringsactiviteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-21.000	0	-21.000
Banksaldo eind van de maand	1.089	-2.170	1.193	-2.761	-7.497	-14.519	-19.372	-24.158	-30.358	-38.956	-68.314	-78.665	
Af/Toename geldmiddelen	-1.514	-3.259	3.363	-3.954	-4.735	-7.022	-4.854	-4.786	-6.200	-8.598	-29.357	-10.352	-81.268

De investeringskasstromen overstijgen iedere maand (op maart na) de exploitatiekasstromen (na rente), hierdoor ontstaat vanaf februari van het jaar structureel een financieringsbehoefte. De investeringen en de aflossing in november van een lening van € 21,0 miljoen zorgt voor een forse toename van de financieringsbehoefte in de tweede helft van 2023.

Het WSW hanteert een maximale termijn van zes maanden voor het aantrekken van financiering met toekomstige storting. Op basis hiervan kan per 1 januari 2023 voor de periode tot en met juni 2023 financiering aangetrokken worden. Volgens de prognose neemt de financieringsbehoefte in de periode januari t/m juni 2023 toe met circa €14,5 miljoen. Het nog te verwachten op te nemen deel per 1 januari 2023 van €11,0 miljoen van de Roll-over lening zal hiermee niet volstaan. Het tweede halfjaar van 2023 zal de financieringsbehoefte verder oplopen tot € 78,7 miljoen.

Omdat de investeringen naar hun aard onzeker zijn qua timing en omvang, zal omstreeks februari 2023 op basis van een actuele liquiditeitsprognose worden besloten hoeveel en wanneer nieuwe financiering daadwerkelijk benodigd is.

Aangezien investeringsprognoses per definitie onzeker zijn en het WSW toestaat om nieuwe financiering tot 6 maanden forward aan te trekken wordt met dit Treasuryjaarplan mandaat gevraagd om tot eind 2023 tot maximaal € 81,3 miljoen aan WSW geborgde financiering aan te trekken.

Geconsolideerde liquiditeitsprognose jaarbasis - 2023 t/m 2032

Cashflow operationeel [X €1.000]	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Banksaldo begin van de jaar	2.602	-78.666	-221.385	-312.644	-321.333	-328.129	-315.610	-357.866	-369.652	-369.290	
Huren	64.285	65.684	71.655	76.108	77.622	78.871	80.234	81.703	83.209	84.768	764.139
Geactiveerde productie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	692	745	877	984	999	1.015	1.034	1.055	1.076	1.098	9.575
Vergoedingen	4.338	4.464	4.562	4.649	4.742	4.860	4.982	5.106	5.234	5.365	48.302
	69.315	70.893	77.094	81.741	83.363	84.746	86.250	87.864	89.519	91.231	822.016
Personeelkosten	8.180	8.340	8.493	8.654	8.827	9.048	9.274	9.506	9.743	9.987	90.052
Onderhoudskosten	17.637	16.208	11.813	11.756	15.460	16.803	15.245	16.243	17.503	15.830	154.498
Leefbaarheid	211	215	219	223	227	233	239	245	251	257	2.320
Saneringsheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerlasten	3.665	3.737	3.805	3.877	3.955	4.054	4.155	4.259	4.366	4.475	40.348
Bedrijfslasten	7.859	8.233	9.042	9.533	8.537	8.709	8.883	9.060	9.240	9.428	88.524
Lasten servicecontracten	4.427	4.555	4.656	4.744	4.839	4.960	5.084	5.211	5.341	5.475	49.292
VPB	0	0	4.632	7.502	7.360	6.845	7.496	7.632	7.647	7.647	56.761
	41.979	41.288	42.660	46.289	49.205	50.652	50.376	52.156	54.091	53.099	481.795
Exploitatie cashflow	27.336	29.605	34.434	35.452	34.158	34.094	35.874	35.708	35.428	38.132	340.221
Rente Baten	36	17	13	15	19	151	124	56	120	94	645
Rente lasten	12.526	13.501	16.694	18.121	18.243	18.378	18.089	16.723	15.836	15.804	163.915
Totaal operationeel	14.846	16.121	17.753	17.346	15.934	15.867	17.909	19.041	19.712	22.422	176.951
Cashflow (des)investeringen (*mln)											
Verkoop bestaand bezit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal desinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovaties	31.716	44.304	34.843	13.077	7.028	0	0	0	0	0	130.968
EBM	1.896	13.575	4.470	2.712	954	2.594	1.809	495	9.350	90	37.945
Nieuwbouw huur	37.414	99.485	52.886	1.417	0	0	0	0	0	0	191.202
Overige investeringen	3.570	976	313	329	248	254	260	832	0	0	6.782
Mva ten dienste van	518	500	500	500	500	500	0	0	0	0	3.018
Totaal investering	75.114	158.840	93.012	18.035	8.730	3.348	2.069	1.327	9.350	90	369.915
Totaal (des)investering	75.114	158.840	93.012	18.035	8.730	3.348	2.069	1.327	9.350	90	369.915
Cashflow financieringsactiviteiten (*mln)											
Nieuwe leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing lening o/g	-21.000	0	-16.000	-8.000	-14.000	0	-58.096	-29.500	-10.000	-30.000	-186.596
Totaal financieringsactiviteiten	-21.000	0	-16.000	-8.000	-14.000	0	-58.096	-29.500	-10.000	-30.000	-186.596
Banksaldo eind van het jaar	-78.666	-221.385	-312.644	-321.333	-328.129	-315.610	-357.866	-369.652	-369.290	-376.958	
Af/Toename geldmiddelen	-81.268	-142.719	-91.259	-8.689	-6.796	12.519	-42.256	-11.786	362	-7.668	-379.560

Het totale exploitatieoverschot (incl. rente) gedurende de periode tot en met 2032 van € 177,0 miljoen is niet voldoende om de totale aflossingsverplichtingen (harde uitgaven) van € 186,6 miljoen te voldoen.

Tot en met 2027 dient Bo-Ex echter ruim € 59,0 miljoen van de bestaande leningenportefeuille af te lossen. Tegelijkertijd investeert Bo-Ex de komende vijf jaar per saldo ongeveer € 351,2 miljoen. Deze uitgaande kasstromen zorgen voor een snelle toename van de financieringsbehoefte tot ca. € 328,1 miljoen per eind 2027.

In de jaren 2023-2025 is Bo-Ex voornemens totaal € 325,4 miljoen te investeren in nieuwbouw, energiebesparende maatregelen en Woningverbetering. Dit komt onder andere door de inhaalslag in de grote sloop/nieuwbouw projecten Ivoordreef en Reitdiepstraat, nieuwbouw aan het Merwede kanaal en Rijnvliet en grote renovatieprojecten zoals Hanoirdreef, Zonor en Kanaleneiland.

Doordat het overschot uit exploitatie (na rente en aflossing) beperkt is, dienen de voorgenomen investeringen nagenoeg volledig vanuit externe middelen ingevuld te worden. Als gevolg hiervan loopt de financieringsbehoefte (nieuwe leningen) de komende jaren op tot maximaal € 377,0 miljoen per eind 2032.

DAEB - Liquiditeitsprognose jaarbasis - 2023 t/m 2032

Cashflow operationeel (X €1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Huren	60.082	61.334	67.142	71.461	72.864	74.000	75.249	76.612	78.008	79.451
Geactiveerde productie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	675	728	861	968	982	998	1.015	1.036	1.058	1.078
Vergoedingen	4.338	4.464	4.562	4.649	4.742	4.860	4.982	5.106	5.234	5.365
Totaal operationeel	65.095	66.526	72.565	77.078	78.588	79.858	81.246	82.754	84.300	85.894
Personeelskosten	7.807	7.966	8.111	8.265	8.431	8.641	8.857	9.079	9.306	9.538
Onderhoudskosten	16.961	15.459	11.260	11.241	14.995	15.850	14.563	15.562	16.587	15.205
Leefbaarheid	211	215	219	223	227	233	239	245	251	257
Saneringsheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerlasten	3.498	3.569	3.634	3.703	3.777	3.872	3.969	4.068	4.169	4.274
Bedrijfslasten	7.577	7.946	8.751	9.238	8.239	8.403	8.571	8.743	8.919	9.097
Lasten servicecontracten	4.427	4.555	4.656	4.744	4.839	4.960	5.084	5.211	5.341	5.475
VPB	0	0	4.354	7.052	6.918	6.434	7.046	7.174	7.188	7.188
Totaal	40.481	39.710	40.985	44.466	47.426	48.393	48.329	50.082	51.761	51.034
Exploitatie cashflow	24.614	26.816	31.580	32.612	31.162	31.465	32.917	32.672	32.539	34.860
Rente Baten	703	612	530	449	367	410	300	143	122	0
Rente lasten	12.526	13.501	16.694	18.121	18.243	18.378	18.089	16.723	15.836	15.804
Totaal operationeel	12.791	13.927	15.416	14.940	13.286	13.497	15.128	16.092	16.825	19.056
Cashflow (des)investeringen										
Verkoop bestaand bezit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal desinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividenduitkering van niet-DAEB aan DA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovaties	31.686	43.868	34.659	13.077	7.028	0	0	0	0	0
EBM	1.808	12.976	4.387	2.605	917	2.472	1.798	471	8.855	90
Nieuwbouw huur	37.414	99.485	52.886	1.417	0	0	0	0	0	0
Overige investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mva ten dienste van	494	466	466	466	466	466	0	0	0	0
Totaal investering	71.402	156.795	92.398	17.565	8.411	2.938	1.798	471	8.855	90
Totaal (des)investering	71.402	156.795	92.398	17.565	8.411	2.938	1.798	471	8.855	90
Cashflow financieringsactiviteiten										
Nieuwe leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing lening o/g	-21.000	0	-16.000	-8.000	-14.000	0	-58.096	-29.500	-10.000	-30.000
Aflossing interne lening u/g	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Totaal financieringsactiviteiten	-19.000	2.000	-14.000	-6.000	-12.000	2.000	-56.096	-27.500	-8.000	-28.000
Toename geldmiddelen	-77.611	-140.868	-90.982	-8.625	-7.125	12.559	-42.766	-11.879	-30	-9.034

Niet-DAEB - Liquiditeitsprognose jaarbasis - 2023 t/m 2032

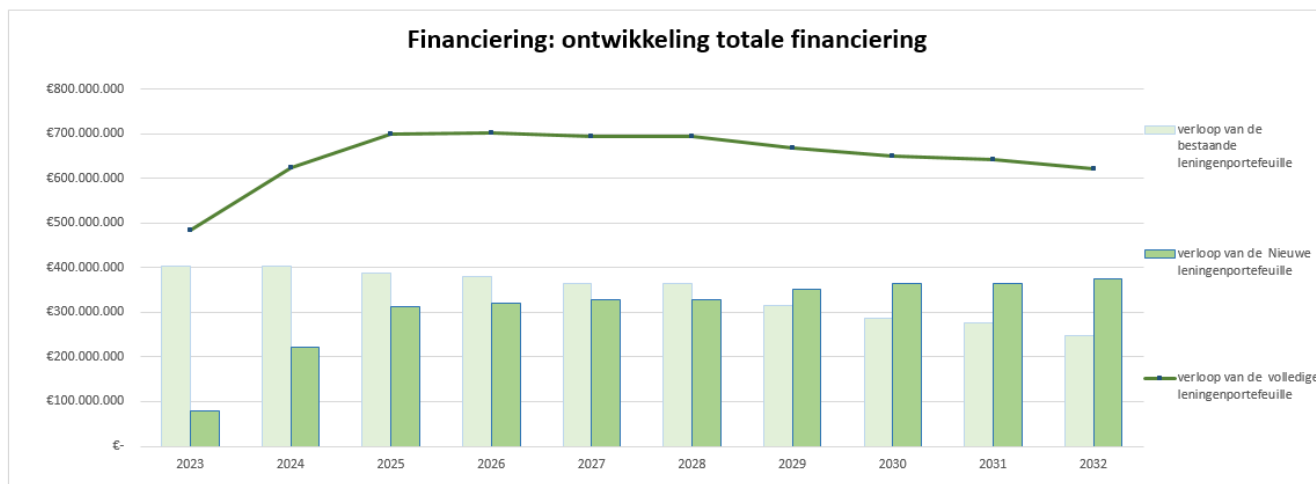
Cashflow operationeel (X €1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Huren	4.201	4.351	4.510	4.646	4.756	4.870	4.989	5.094	5.204	5.316	42.621
Geactiveerde productie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	17	17	17	17	18	18	18	18	19	19	159
Vergoedingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	4.218	4.368	4.527	4.663	4.774	4.888	5.007	5.112	5.223	5.335	42.780
Personeelskosten	372	375	381	389	396	406	417	427	438	449	3.601
Onderhoudskosten	677	750	552	515	465	953	682	681	916	625	6.191
Leefbaarheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringsheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerlasten	167	168	171	174	178	182	187	191	196	201	1.614
Bedrijfslasten	282	286	292	295	299	304	311	317	324	330	2.710
Lasten servicecontracten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VPB	0	0	278	450	442	411	450	458	459	459	2.948
	1.498	1.579	1.674	1.823	1.780	2.256	2.047	2.074	2.333	2.064	17.064
Exploitatie cashflow	2.720	2.789	2.853	2.840	2.994	2.632	2.960	3.038	2.890	3.271	25.716
Rente Baten	25	17	13	15	19	27	39	56	70	94	281
Rente lasten	692	612	530	449	367	287	215	143	72	0	3.367
Totaal operationeel	2.053	2.194	2.336	2.406	2.646	2.372	2.784	2.951	2.888	3.365	22.630
Cashflow (des)investeringen											
Verkoop bestaand bezit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal desinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovaties	30	437	185	0	0	0	0	0	0	0	652
Overige verbeteringen	10	46	7	8	8	8	8	8	0	0	
EBM	87	599	82	107	37	122	11	25	494	0	1.564
Mva ten dienste van	23	34	34	34	34	34	0	0	0	0	193
Totaal investering	150	1.116	308	149	79	164	19	33	494	0	2.409
Totaal (des)investering	150	1.116	308	149	79	164	19	33	494	0	2.409
Cashflow financieringsactiviteiten											
Nieuwe leningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing interne lening o/g	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-1.765	-1.765	-1.765	-1.765	0	-17.060
Totaal financieringsactiviteiten	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-1.765	-1.765	-1.765	-1.765	0	-17.060
Toename geldmiddelen	-97	-922	28	257	567	443	1.000	1.153	629	3.365	3.161

De operationele activiteiten binnen de niet-DAEB tak genereren jaarlijks een positieve kasstroom (na rente) van tussen de € 2,0 miljoen en € 3,0 miljoen. Daarnaast vinden er diverse kleine investeringen plaats binnen de niet-DAEB tak.

Ontwikkelingen in schuldpositie en ratio's

Verloop leningenportefeuille

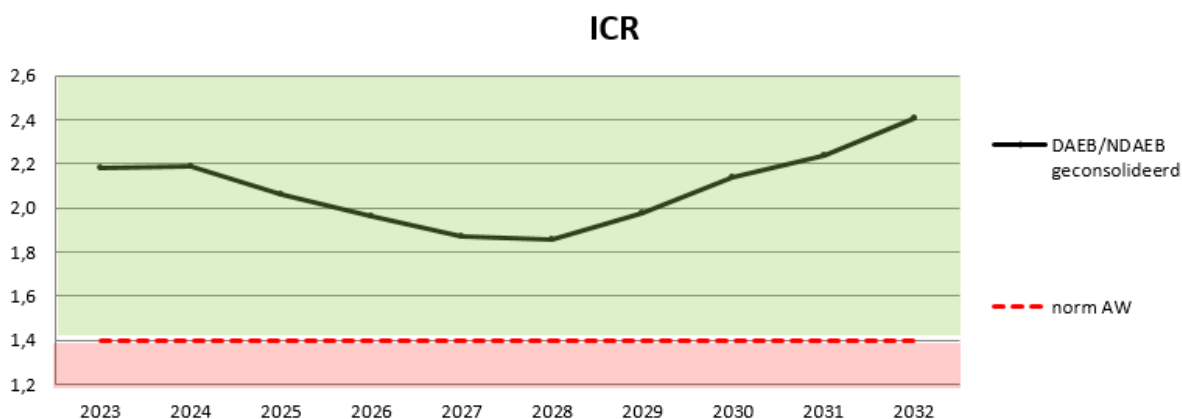
Het verloop van de bestaande leningenportefeuille (lichtgroene balken) en het aantrekken van nieuwe financiering conform de geconstateerde financieringsbehoefte (donkergroen), zal leiden tot het volgende verloop van de netto vreemd-vermogenspositie (donkergroene lijn):



Ultimo 2022 (niet zichtbaar in de grafiek) bedraagt de omvang van de leningenportefeuille € 424,6 miljoen. (inclusief volledig opgenomen roll-over lening € 435,6 miljoen) De investeringsopgaaf resulteert in een toename van de vreemd vermogenspositie tot maximaal € 701,3 miljoen in 2026. De vreemd vermogenspositie zal per saldo met € 276,7 miljoen toenemen, een toename van ca. 65,2%.

ICR

De ICR geeft inzicht in de liquiditeit van Bo-Ex. Het kerngetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten. De ICR is berekend aan de hand van de renteparameters, welke inmiddels achterhaald zijn.



Loan to value

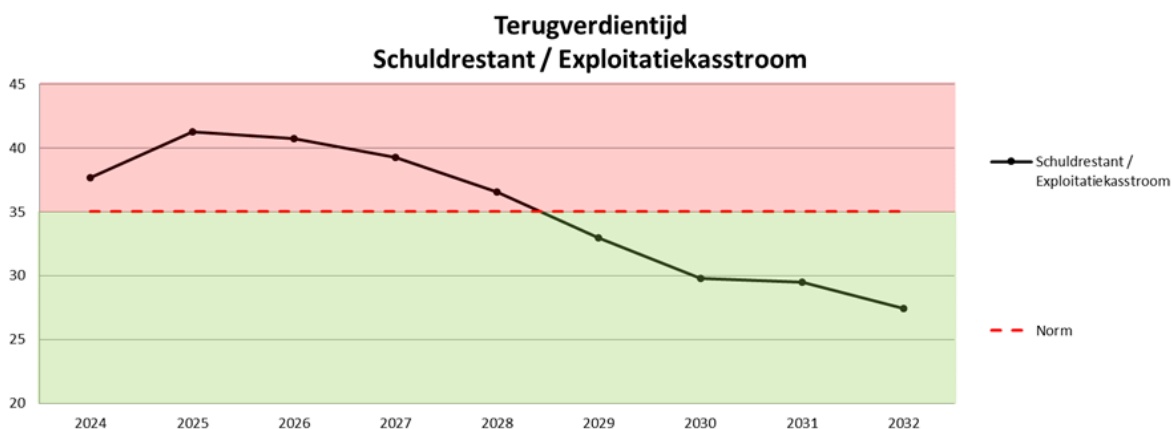
De Loan to value meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op lange termijn, gemeten aan de hand van de "beleidswaarde" van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

LOAN TO VALUE



Terugverdientijd

Het WSW stelt bij de terugverdientijd een signaalwaarde van maximaal 35 jaar. De onderstaande grafiek geeft de ontwikkeling weer van de terugverdientijd van het schuldrestant t.o.v. het toekomstig voortschrijdend vijfjaars-gemiddelde van de operationele kasstroom. Bo-Ex streeft ernaar om toe te werken naar een Terugverdientijd van de schuld die onder de 35 jaar ligt. Uit de grafiek blijkt deze neerwaartse bijstelling.

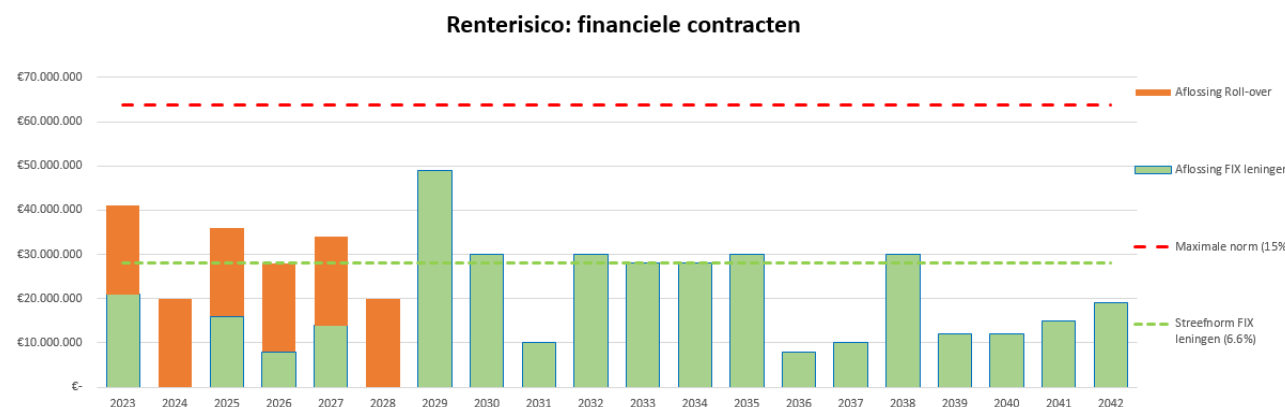


Renterisico

Risico uit contracten

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de spreiding van de risico's die uit hoofde van de leningenportefeuille gelopen worden. De norm betreft 15% van de leningenportefeuille per eind 2022 wat voor Bo-Ex neerkomt een bedrag van ruim € 65 miljoen.

Het renterisico op basis van de bestaande leningenportefeuille blijft in alle jaren binnen de norm van 15%, zelf incl. de roll-over leningen. Het renterisico is met € 49 miljoen het hoogst in 2029.



In bovenstaande grafiek is ook een streefnorm toegevoegd. De streefnorm moet zorgen voor een optimale spreiding van het renterisico.

Bedrijfseconomisch renterisico – relatief

Door de absolute bedragen uit de vorige grafiek en kasstomen uit exploitatie af te zetten tegen de verwachte omvang van de leningenportefeuille van het jaar waarin het renterisico wordt gelopen, wordt het relatieve renterisico verkregen. Ook voor het bedrijfseconomisch renterisico hanteert Bo-Ex een norm van 15% (inclusief alle investeringen).



Beheersing treasury en financieringsstrategie

Hierbij wordt getoetst of de corporatie de aan treasury-activiteiten verbonden risico's voldoende beheerst en een financieringsstrategie heeft die aansluit op de portefeuillestrategie. Dit wordt enerzijds **kwalitatief** beoordeeld op basis van:

- een zichtbare aansluiting van de financieringsstrategie op de vastgoedstrategie;
- de mate waarin strategische keuzes ten aanzien van de financiering (zoals de looptijd) concreet zijn uitgewerkt en onderbouwd.

Anderzijds is er sprake van een **kwantitatieve** beoordeling op basis van:

- de scores op gebied van het renterisico en herfinancieringsrisico
- het al dan niet hebben van een structureel borgingstegoed;
- de ratio nominale schuld / operationele kasstroom. Deze ratio meet hoeveel jaar het in theorie duurt om met de operationele kasstroom de leningportefeuille terug te betalen. De norm voor deze ratio is 35.

Renterisico

Hieronder valt het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en/of het resultaat negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden. Beoordeling vindt plaats op basis van de volgende cumulatieve criteria over een periode van tien jaar.

Risicoscore	Laag	Midden	Hoog
De eerste vijf jaren per jaar	≤ 15%	≤ 15%	> 20%
De eerste vijf jaren totaal (jaar 1 t/m 5)	≤ 20%	≤ 30%	> 40%
De tweede vijf jaren totaal (jaar 6 t/m 10)	≤ 20%	≤ 30%	> 40%

Voor Bo-Ex geldt het volgende renterisico:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Herfinanciering per jaar	9,66%	4,71%	7,07%	6,12%	8,01%	10,60%	10,36%	7,07%	2,36%	7,07%
Herfinanciering per 5 jaar	27,56%				38,39%					

Op basis van bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat Bo-Ex in de categorie 'laag-midden' valt.

Herfinancieringsrisico

Hieronder wordt verstaan: het risico dat geen financiering kan worden aangetrokken op het moment dat dit nodig is c.q. dat de corporatie geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is. Beoordeling vindt plaats op basis van de volgende cumulatieve criteria over een periode van tien jaar:

Risicoscore	Laag	Midden	Hoog
Op jaarbasis	≤ 15%	≤ 18%	> 20%
Iedere twee jaar	≥ 5%	≥ 3%	< 2%

Bo-Ex kent het volgende herfinancieringsrisico:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Herfinanciering per jaar	9,66%	4,71%	7,07%	6,12%	8,01%	10,60%	10,36%	7,07%	2,36%	7,07%
Herfinanciering per 2 jaar	14,37%	11,78%	13,19%	14,13%	18,61%	20,96%	17,43%	9,42%	9,42%	7,07%

Bo-Ex kent bij de herfinanciering per jaar voornamelijk een 'laag' risico.

Liquiditeitsrisico

Beoordeeld wordt of de corporatie voldoende liquiditeit heeft om te voldoen aan haar verplichtingen.

Aandachtspunten vormen bijvoorbeeld VoV, een eventuele liquiditeitsbuffer voor derivaten, fiscaliteit, en variabele hoofdsomleningen. Beoordeling vindt plaats op basis van de volgende criteria:

Kwalitatief:

- De mate waarin sprake is van onverwachte verzoeken aan WSW voor aanvullend borgingsplafond.
- De corporatie heeft een goede onderbouwing van de opgenomen Vpb-verplichting.
- Voor zover van toepassing: het trackrecord van de corporatie met betrekking tot het voldoen aan de wettelijke normstelling voor aan te houden liquiditeitsbuffers uit hoofde van derivaten.
- Voor zover van toepassing: de beschikbaarheid en kwaliteit van eventuele breakplannen van derivaten en de mate waarin de corporatie in staat is te voldoen aan de wettelijke vereisten omtrent de op te bouwen liquiditeitsbuffer.
- Opmerkingen van de accountant over mogelijke liquiditeitsrisico's.
- De corporatie maakt periodiek liquiditeitsprognoses en er zijn geen redenen om aan de kwaliteit daarvan te twifelen.

Kwantitatief:

- Vpb-druk: de gemiddelde Vpb-druk, berekend als gemiddelde Vpb-kasstroom gedurende de prognoseperiode / gemiddelde operationele kasstroom (gecorrigeerd voor Vpb) gedurende de prognoseperiode. Een norm hiervoor is momenteel echter nog niet bekend.
- Van de Variabele Hoofdsom Lening (VHL, oftewel roll-over met variabele hoofdsom) mag het ongetrokken deel niet meer zijn dan een bepaald percentage van de nominale schuld. Is dit wel het geval, dan volgt verdiepend onderzoek naar het mogelijke effect hiervan op de financiële ratio's. Ook hiervoor is momenteel echter nog geen norm bekend.

Bo-Ex heeft twee variabele hoofdsomleningen van elk € 10,0 miljoen in haar portefeuille. Wanneer volledig opgenomen bedraagt dit ca. 4,7% van de totale leningenportefeuille ultimo 2022. Verder heeft Bo-Ex geen derivatenportefeuille en heeft zij niet om aanvullend borgingsplafond hoeven vragen. Het risico is hiermee dan ook beperkt.

Normenkader

In het kader van wet- en regelgeving is Bo-Ex gehouden aan normen voor diverse financiële ratio's. Bo-Ex hanteert zelf tevens enkele additionele normen. De interne normen dienen jaarlijks opnieuw vastgesteld en geaccordeerd te worden. Voor 2023 zal het volgende normenkader op Bo-Ex van toepassing zijn:

Definitie	Para-graaf statuut	Norm extern	Norm intern
Renterisico Portefeuille-methode: Maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar	2.2.2 a.	-	max 15%
Renterisico Bedrijfseconomische methode: Maximaal percentage per jaar van de totale verwachte financiering aan het einde van het jaar waar dit risico betrekking op heeft	2.2.2 b.	-	max 15%
Opslagrisico: Maximaal percentage per jaar van het volume van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar	2.3	-	max 15%
Tegenpartijrisico – landenrating beleggingen	2.4	min AA/Aa2	Conform extern
Tegenpartijrisico – aantrekken middelen	2.4.3 c.	Geen rating / Wft-toezicht, - categorieën	Conform extern
Tegenpartijrisico – nominaal: Nominaal maximum (plus opgelopen rente) voor het tegenpartijrisico voor uitzettingen/beleggingen bij één tegenpartij	2.4	-	€ 10 mln. plus € 1mln. opg. rente.
Vrije liquiditeitsbuffer: Minimaal percentage van de jaarhuuropbrengsten en vergoedingen	2.5.2	-	min 10%
Interest Coverage Ratio (ICR) Geconsolideerd en DAEB	2.6	min 1,4	Conform extern
Interest Coverage Ratio (ICR) niet-DAEB	3.4	min 1,8	Conform extern
Loan to Value Geconsolideerd en DAEB (niet gecorrigeerd voor interne lening, netto lening) Maximaal percentage van de nominale schuld t.o.v. beleidswaarde van het bezit	2.6	max 85%	Conform extern
Loan to Value niet-DAEB: Maximaal percentage t.o.v. beleidswaarde van het bezit	3.4	max 75%	Conform extern
Solvabiliteit Geconsolideerd en DAEB Minimaal percentage o.b.v. beleidswaarde van het bezit	2.6	min 15%	Conform extern
Solvabiliteit niet-DAEB Minimaal percentage o.b.v. beleidswaarde van het bezit	3.4	min 40%	Conform extern
Dekkingsratio Geconsolideerd en DAEB Maximaal percentage t.o.v. de marktwaardewaarde verhuurde staat van het bij het WSW ingezette onderpand	2.6	max 70%	Conform extern
Voorwaarts vastleggen nieuwe WSW-geborgde financiering en/of renteafspraken: Er worden geen nieuwe WSW-geborgde leningen aangetrokken die een startdatum kennen die verder van de afsluitdatum ligt dan:	3.2.5	6 maanden	Conform extern

Bijlage 4 – Uitgangspunten

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Huurstijging Daeb Doelgroep	2,3%	3,4%	2,4%	1,7%	1,3%	2,0%
Huurstijging Daeb Doelgroep (huurprijs < €306,90)	€ 25,58	€ 25,58	€ 25,58	€ 25,58	€ 25,58	2,0%
Huurstijging Daeb Inkomensafhankelijk MIDDEN (huurprijs onder de liberalisatiegrens)	€ 51,15	€ 51,15	€ 51,15	€ 51,15	€ 51,15	2,0%
Huurstijging Daeb Inkomensafhankelijk MIDDEN (Huurprijs tussen liberalisatiegrens en € 934,74)	€ 35,81	€ 35,81	€ 35,81	€ 35,81	€ 35,81	2,0%
Huurstijging Daeb Inkomensafhankelijk MIDDEN (Huurprijs boven € 934,74)	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	2,0%
Huurstijging Daeb Inkomensafhankelijk HOOG (huurprijs onder de liberalisatiegrens)	102,30	102,30	102,30	102,30	102,30	2,0%
Huurstijging Daeb Inkomensafhankelijk HOOG (Huurprijs tussen liberalisatiegrens en € 934,74)	€ 71,61	€ 71,61	€ 71,61	€ 71,61	€ 71,61	2,0%
Huurstijging Daeb Inkomensafhankelijk HOOG (Huurprijs boven € 934,74)	€ 51,15	€ 51,15	€ 51,15	€ 51,15	€ 51,15	2,0%
Huurstijging niet- Daeb Wonen	3,3%	4,4%	3,4%	2,7%	2,3%	2,0%
Huurstijging BOG/MOG/parkeren	3,3%	4,4%	3,4%	2,7%	2,3%	2,0%
Onzelfstandige woningen	2,3%	3,4%	2,4%	1,7%	1,3%	2,0%
Huurstijging Sloopcomplexen	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
Inflatie*)	4,2%	2,4%	1,7%	1,3%	1,4%	2,0%
Kostenstijging / loonkosten*)	3,9%	2,9%	2,2%	1,9%	2,0%	2,5%
Bouw- en onderhoudslasten *)	4,5%	1,4%	2,1%	2,0%	2,2%	2,5%
Rente 10 jr fixe geborgd incl opsl*)	2,30%	2,20%	2,15%	2,15%	2,15%	2,25% t/m 3,25%
Rente 10 jaar fixe ongeborgd incl opsl *)	3,05%	2,95%	2,90%	2,90%	2,90%	3,00% t/m 4,00%
Autonome ontwikkeling marktwaarde	2,3%	3,4%	2,4%	1,7%	1,3%	2,0%
Autonome ontwikkeling marktwaarde	0,8%	1,9%	0,9%	0,2%	-0,2%	0,5%

*) bron: Leidraad economische parameters dPi 2022 (Aw/WSW)

Ten opzichte van de meerjarenbegroting 2023-2032 zijn de volgende wijzigingen verwerkt:

1. Aanpassing van de projectenplanning, inclusief verhoging van de stichtingskosten (bouwkostenstijging en duurzaamheidsaanpassingen).
2. Aanpassing van de meerjaren onderhoudsbegroting en de beheerlasten.
3. Aanpassing van de door de Aw/WSW opgegeven economische parameters en overige wettelijke tarieven.
4. Aanpassing van de verkoopplanning.
5. Aanpassing van de streefhuren.
6. Aanpassing onderhoud en beheernorm in de beleidswaarde waardering.
7. aanpassing van de jaarlijkse huurverhoging en in 2023 is de huurverlaging ingerekend voor huurders met een minima inkomen.

Naast de Leidraad economische parameters dPi 2022 van de Aw en het WSW zijn de volgende uitgangspunten in de meerjarenbegroting verwerkt:

Waardering

In de begroting is het sociale bezit gewaardeerd tegen de beleidswaarde. Hierbij is gebruik gemaakt van de eigen kengetallen voor beheer en onderhoud. Deze bedragen respectievelijk € 1.237 (begroting 2022: € 1.061) en € 2.080 (begroting 2022: € 1.822) per verhuureenheid. Voor de toerekening naar Daeb en niet-Daeb wordt gebruik gemaakt van een kostenfactor.

Vennootschapsbelasting

Er is rekening gehouden met de renteaftrek beperkende maatregelen door Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)-richtlijn en de tariefaanpassingen bij de vaststelling van de Vennootschapsbelasting.

Energie besparende maatregelen (EBM)

Voor EBM is rekening gehouden met het scenario "maximale reductie per euro" uit LUX, waarbij de gewenste energetisch norm in 2050 gerealiseerd zal worden.

Verkooprealisatie

Voor verkopen zijn volgens onderstaand schema ingerekend.

	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	0	0	0
2026	0	0	0
2027	0	0	0

Marktwaaarde

Conform TMS (taxatie managementsysteem) op basis van vastgestelde parameters voor markthuurstijging en leegwaardestijging, zijnde respectievelijk inflatie en verkoopprijsstijging.
BOG/MOG/ZOG conform taxatie.

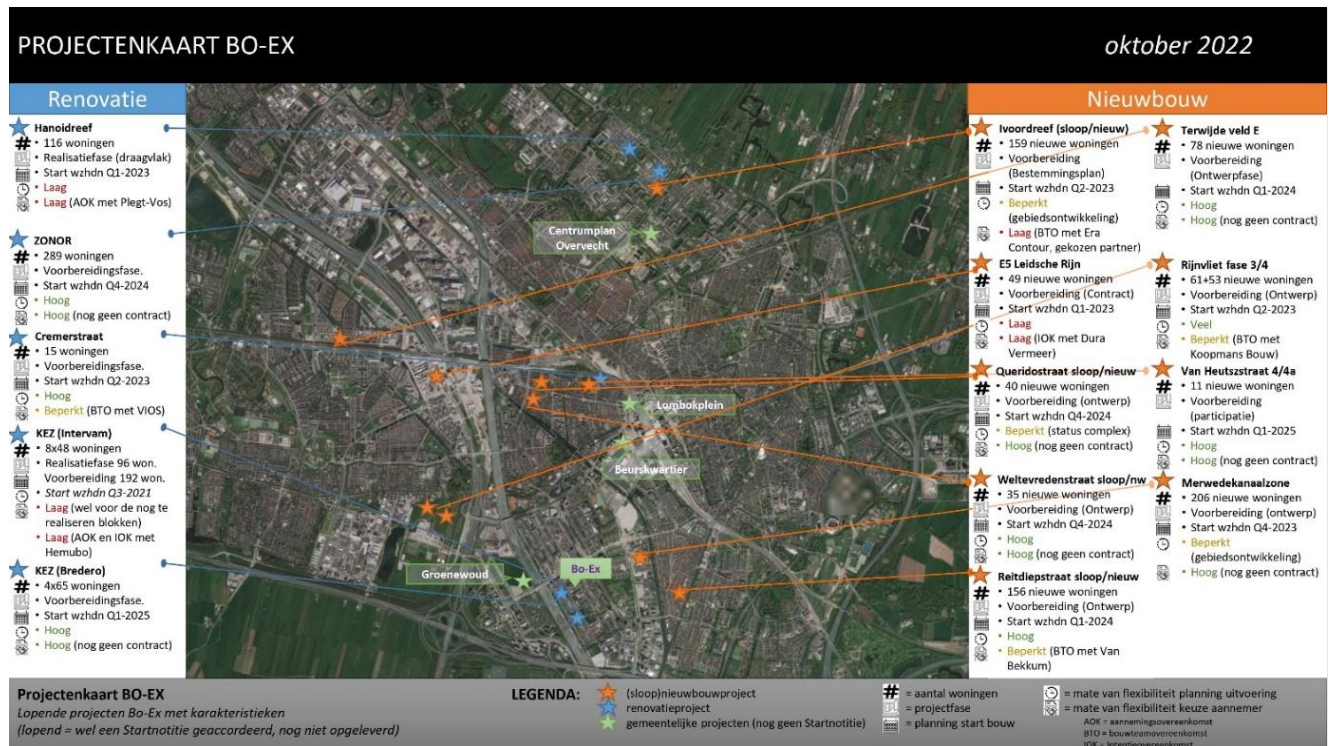
Kostenverdeling/Kostenfactor

Woning	1,00
Onzelfstandige woning	0,50
Garage	0,25
Parkeerplaats/Berging	0,10
Tuin	0,00
Opvangcentrum	0,25 (per bed)
BOG/MOG	1,00 (per 100 m2)
Recreatiecentrum	1,00 (per 100 m2)

Huurderving (leegstand en oninbaar)

Gemiddeld	0,75%
-----------	-------

Bijlage 5 - Projectenkaart Bo-Ex



Het doel van deze kaart is het geven van overzicht van de verschillende projecten die momenteel lopen (een project 'loopt' als hiervan een Startnotitie is geaccordeerd).

Zowel renovatieprojecten als nieuwbouwprojecten, zowel projecten die zich in een vroeg stadium bevinden als projecten die al uitvoering zijn. Bij elk project is aangeduid welk project dit betreft, om hoeveel woningen het gaat, in welke fase het zich bevindt en wanneer de geplande start bouw/renovatie is. Deze informatie is ook opgenomen in de investeringskostenbegroting.

Ook, en dat is de toegevoegde waarde van deze overzichtskaart, is aangegeven wat de mate van flexibiliteit voor zowel de contractering van de aannemer/ontwikkelaar is, als de flexibiliteit voor wat betreft de uitvoeringsplanning. Hierbij is per project voor beide elementen aangegeven of deze een lage mate van flexibiliteit kent (ofwel verandering is niet mogelijk en/of heeft grote consequenties) of een hoge mate van flexibiliteit (verandering is eenvoudig mogelijk). De mate van flexibiliteit hangt doorgaans samen met de overeenkomst die al dan niet gesloten is.

Bij een bouwteamovereenkomst bijvoorbeeld is er nog niets vastgelegd, maar de intenties en verwachtingen zijn wel gewekt en uitgesproken en je kunt ook niet zomaar switchen van aannemer/ontwikkelaar.

En voor de meeste projecten geldt dat er, zolang er geen aannemings- of turn-keyovereenkomst is gesloten, er flexibiliteit is op de (uitvoerings)planning op te schuiven.

De nadruk ligt hier wel op het woord 'meeste', want er zijn projecten waarbij we in een gebiedsontwikkeling zitten en we weliswaar nog geen aannemingsovereenkomst hebben gesloten, maar wel afspraken hebben gemaakt met marktpartijen en/of de gemeente over een planning van de realisatie.

In de verschillende RvC-notities (Start/Voortgang/Investering) komt aan bod welke overeenkomsten reeds gesloten zijn en welke er nog gesloten gaan worden.

Voor de overeenkomsten die nog gesloten gaan worden, dient goed onderbouwd aangegeven te worden waarom we dit willen doen en op welk moment.

Bo-Ex
Jan Cornelisz Maylaan 18
3526 GV Utrecht