Mandaterings- en procuratieregeling van Stichting Bo-Ex ‘91

Vastgesteld tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen op 6 december 2016

Revisie 1, goedgekeurd op 29 oktober 2018
Revisie 2, goedgekeurd op 24 juni 2019
Revisie 3, goedgekeurd op 28 oktober 2019
Revisie 4, goedgekeurd op 23 november 2020
Revisie 5, goedgekeurd op 29 november 2021
Revisie 6, goedgekeurd op 12 juni 2023
Revisie 7, goedgekeurd op 22 april 2025
Revisie 8, goedgekeurd op 6 maart 2026
Revisie 9, goedgekeurd op 22 juni 2026

1 Inleiding

1.1 Definities

Mandaat

Onder een mandaat wordt verstaan de bevoegdheid om in naam van de organisatie besluiten te nemen.

Procuratie

Onder procuratie wordt verstaan de bevoegdheid die een volmachtgever (het bestuur) verleent aan een ander, de gevolmachtigde om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten. Een procuratiehouder is, zonder bestuurder te zijn, bevoegd tot handelen uit naam van de organisatie. De procuratie is een doorlopende volmacht tot vertegenwoordiging die berust op een bestuursbesluit welk volmacht kan bestaan uit een algemene of beperkte volmacht.

Volmacht

Onder een volmacht wordt hier hetzelfde begrepen als procuratie met dien verstande dat een volmacht ook eenmalig kan zijn.

1.2 Positie en werking

Deze mandaterings- en procuratieregeling geeft uitvoering aan:

- de in het Reglement voor het Bestuur van Stichting Bo-Ex '91 (hierna Bo-Ex) gestelde artikelen 7.2L en 7.4;
- de in het Reglement voor de Raad van Commissarissen gestelde artikel 7.5.L; en
- de in het Reglement Financieel Beleid & Beheer gestelde artikel 1.5.

In deze mandaterings- en procuratieregeling is opgenomen dat aangewezen functionarissen volmacht hebben tot het aangaan van externe contractuele verplichtingen namens Bo-Ex en het ondertekenen van correspondentie en het goedkeuren van facturen. Naast deze formele mandaterings- en procuratieregeling hanteert Bo-Ex de in haar integriteitscode opgenomen principes en richtlijnen bij het aangaan van externe verplichtingen.

De toekenning van de volmacht vindt plaats op basis van functie en niet op persoonlijke titel. Uitsluitend de in het Tekenbevoegdheidsregister [hfst 4] aangegeven functionarissen hebben volmacht om externe contractuele verplichtingen aan te gaan voor de daarin vermelde bedragen. Deze verplichtingen dienen te vallen binnen het vooraf goedgekeurde budget van het van toepassing zijnde verantwoordelijkheidsgebied.

2 Het mandaat blijkend uit taken en bevoegdheden

De Stichting wordt bestuurd door een Bestuur dat wordt benoemd door de Raad van Commissarissen. Het Bestuur is als zodanig gemandateerd besluiten te nemen. Die besluiten worden gestuurd door de statuten waarin de bevoegdheden van het Bestuur zijn vastgelegd. Taken zijn vastgelegd in de wet en in het Ondernemingsplan.

Artikel 7 Statuten Bo-Ex.

1. *Behoudens beperkingen volgens de statuten is het Bestuur belast met het besturen van de Stichting. Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijke medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.*
2. *Ieder lid van het Bestuur is daarbij tegenover de Stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van de aan hem opgedragen taak.*
3. *De wijze waarop het Bestuur tot besluitvorming overgaat wordt vastgelegd in het Reglement voor het Bestuur.*

4. *Aan de goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn, onverminderd het elders in deze statuten bepaalde, onderworpen de besluiten van het Bestuur omtrent:*
    a. *overdracht of overgang van de door de Stichting in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;*
    b. *het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de Stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennoten in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de Stichting;*
    c. *Het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste 3 miljoen euro (€ 3.000.000,00) exclusief BTW gemoeid is;*
    d. *wijziging van de statuten en de vaststelling of wijziging van het Reglement voor het Bestuur;*
    e. *ontbinding van de Stichting of wijziging van de rechtsvorm;*
    f. *het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement van de Stichting;*
    g. *de gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers van de Stichting;*
    h. *een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de Stichting of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon of vennootschap daarin werkzaam zijn;*
    i. *het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de Stichting, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan.*
    j. *het vaststellen van het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeenten waar de Stichting feitelijk werkzaam is;*
    k. *een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van de stichting en betrokkenheid van de stichting bij een verkrijging van het gehele vermogen als bedoeld in artikel 53 lid 9 Woningwet;*
    l. *de vaststelling van het volkshuisvestingsverslag;*
    m. *vaststelling dan wel wijziging van de begroting;*
    n. *vaststelling van de meerjarenprognoses en de financiële meerjarenplanning;*
    o. *het uitgeven van schuldbrieven;*
    p. *het bezwaren van de in dit lid onder i. bedoelde zaken;*
    q. *het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijke medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt;*
    r. *het vaststellen dan wel wijzigen van een reglement voor het financiële beleid en beheer, het verbindingenstatuut, het investeringenstatuut, het treasury- / beleggingsstatuut;*
    s. *het oprichten van andere rechtspersonen;*
    t. *het vaststellen dan wel wijzigen van het beleid van de Stichting op hoofdlijnen, uitgewerkt in het Reglement voor het Bestuur;*
    u. *het uitoefenen van stemrecht op aandelen in een dochtermaatschappij van de Stichting alsook op aandelen die een deelneming van de Stichting vormen;*
    v. *de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de Stichting en de wijze van uitvoering van en verslaggeving over de visitatie.*
    w. *de opdracht tot het doen slopen van:*
        i. *voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden;*
        ii. *gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben;*
        iii. *gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben.*
    x. *het aangaan van dadingen of schikkingen boven een door de RvC vastgestelde limiet; .*
    y. *het voeren van rechtsgedingen met een aanmerkelijk belang voor de Stichting en het opdragen van geschillen door scheidslieden*

5. *Het ontbreken van de goedkeuring van de Raad van Commissarissen op een besluit als bedoeld in lid 4, tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het Bestuur of leden van het Bestuur niet aan.*
6. *Het Bestuur draagt zorg voor een tijdige toezending aan de Raad van Commissarissen van stukken in het kader van de besluitvorming als bedoeld in lid 4.*
7. *Het Bestuur is verplicht aan de Raad van Commissarissen alle door de raad gewenste inlichtingen te verschaffen en inzage in de boeken en bescheiden van de Stichting te geven.*
8. *De opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de stichting wordt verleend door het Bestuur en de Raad van Commissarissen gezamenlijk.*

3 Gedelegeerde bevoegdheden

Het Bestuur draagt een aantal van zijn bevoegdheden om besluiten te nemen over aan de medewerkers van de Stichting. Het Bestuur verliest daarbij niet zijn verantwoordelijkheid. Die besluiten zijn vastgelegd in een aantal typen documenten. De bevoegdheden zijn als volgt gedelegeerd.

- Brieven met financiële, beleidsmatige c.q. juridische consequenties:
    1. Algemeen:
        a. ondertekening door het Bestuur.
    2. Arbeidsovereenkomsten:
        a. alle uit arbeid voortvloeiende overeenkomsten worden ondertekend door het Bestuur.
    3. Huurcontracten:
        a. reguliere woningen en individuele garages, bergingen en parkeerplaatsen aan particulieren worden getekend door de consulent verhuur,
        b. bedrijfs-, maatschappelijk- en zorgvastgoed en alle andere vormen van verhuur van onroerend goed, niet vallend onder het onder Statuten artikel 7.4.i genoemde voor zover de huuropbrengst per jaar lager is dan € 30.000,- worden getekend door de manager Wonen, daarboven door het Bestuur.
    4. Koopaktes:
        a. Het ondertekenen van (voorlopige) koopaktes inzake verkoop van grond en opstal gebeurt door het Bestuur.
- Brieven waarin vastgesteld beleid van Bo-Ex wordt uiteengezet worden ondertekend door de manager van de betreffende afdeling.
- Brieven met daarin onderwerpen, binnen het vakgebied, welke binnen het vastgestelde beleid vallen kunnen door elke medewerker van de organisatie worden ondertekend.

4 Tekenbevoegdheid / procuratie

Aangewezen functionarissen hebben volmacht tot het aangaan van contractuele verplichtingen namens Bo-Ex en het goedkeuren van facturen. De in de tabel genoemde (maximale) bedragen inzake verplichtingen en goedkeuringen zijn inclusief BTW.

Procuratieschema

Functie	Afdeling	Procuratie geactualiseerd
Directeur-bestuurder	Directie	Onbeperkt
Manager	Alle afdelingen	€ 150.000
Teamleider Vastgoedbeheer	Vastgoed & Ontwikkeling	€ 75.000
Programmamanager / Projectmanager	Vastgoed & Ontwikkeling	€ 50.000
Projectleider groot onderhoud en MJOB	Vastgoed & Ontwikkeling	€ 25.000
Contractmanager	Vastgoed & Ontwikkeling	€ 25.000
Teamleider vaklieden/planner en opzichters	Vastgoed & Ontwikkeling	€ 25.000
Contractbeheerder	Vastgoed & Ontwikkeling	€ 7.500
Teamleider Verhuur & Huurbetaling, klant en sociaal behee	Wonen	€ 7.500
Teamleider I&A	Bedrijfsvoering	€ 7.500
Teamcoordinator Facilitaire zaken & gebouwbeheerzaken	Bedrijfsvoering	€ 7.500
Communicatie en HR adviseur	Directie	€ 7.500
Opzichter	Onderhoud	€ 5.000
Bestuursecretaris / teamleider secretariaat	Directie	€ 2.500
Adviseur Portefeuille & Assetmanagement	Directie	€ 2.500
Adviseur Strategie & Beleid	Directie	€ 2.500
ICT-beheerder	Bedrijfsvoering	€ 2.500
Medewerker vastgoedondersteuning opzichter	Onderhoud	€ 2.500
Consulent VvE en verkoop	Wonen	€ 2.500
Sociaal projectleider	Vastgoed & Ontwikkeling	€ 2.500
Planner	Onderhoud	€ 1.000
Medewerker Facilitaire Zaken en bedrijfsrestaurant	Bedrijfsvoering	€ 500
Secretaresse	Directie	€ 500
Allround vakman	Onderhoud	€ 500
Medewerker Vastgoedondersteuning projecten	Vastgoed & Ontwikkeling	€ 500
Adviseur bijzondere doelgroepen, consulent commercieel beheer & huurbetaling, klachtencoordinator, medewerker KCC, verhuur & wijkconsulent, sociaal & complexbeheer	Wonen	€ 500

Ten aanzien van het bestuur

- Het Bestuur is onbeperkt bevoegd behoudens de in de statuten artikel 7 genoemde onderwerpen.
- Indien het Bestuur ontbreekt, zijn twee MT-leden tezamen bevoegd uitvoering te geven aan goedgekeurd beleid en reeds genomen besluiten.

Alle bancaire transacties worden (digitaal) ondertekend door het Bestuur met een MT-lid of door twee MT-leden.

5 Procedure bij afwijking exploitatieresultaat winst- en verliesrekening

1. Bestuurder krijgt mandaat om tot € 1 miljoen af te wijken van het exploitatieresultaat winst- en verliesrekening.

2. Er wordt met betrekking tot de kosten onderscheid gemaakt in twee delen:
    a. Afwijking van de uitgaven op de begrote onderhoudsposten reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoudskosten, mandaat tot 1 miljoen.
    b. Afwijken van de uitgaven op de organisatiekosten (met name salaris- en inhuurkosten, overige organisatiekosten (advies, ict), mandaat tot 1 miljoen.
3. Dit mandaat is onder de voorwaarde dat afwijkingen tijdig aan de RvC gemeld zijn en dat de RvC is meegenomen in de oorzaken, overwegingen en oplossingen.
4. Indien er afwijkingen van de kosten, zowel op onderhoud als op organisatie, in de prognose worden voorzien van meer dan € 1 miljoen euro, dan legt de Bestuurder dit voor aan de RvC. Hierbij worden de oorzaken, afwegingen, maatregelen en impact op de financiën en bedrijfsvoering in beeld gebracht. Ook geeft de Bestuurder aan als leden van het MT andere afwegingen of oplossingen voor ogen hadden en hoe deze zijn afgewogen in het besluit. De RVC geeft, in geval van een gemelde overschrijding, goedkeuring op het aangaan van verplichtingen of het doen van uitgaven die kunnen leiden tot deze verwachte overschrijding.
5. De T1 en T2 zijn de momenten waarop de Bestuurder afwijkingen via de T-rapportage voor de RvC in beeld brengt. Dat kan binnen de rapportage en/of via een aparte oplegger naast de T-rapportage.

6 Plaatsvervanging bij ontstentenis of belet van het Bestuur [1]

Als het Bestuur ontbreekt moeten er tot op zekere hoogte besluiten genomen kunnen blijven worden. Er is plaatsvervanging geregeld in de statuten artikel 6 en artikel 18 en in deze regeling.

> ***Artikel 6, lid 3 Statuten Bo-Ex***
> *Bij belet of ontstentenis van alle leden van het Bestuur is het bepaalde in artikel 18 lid 7 van deze statuten van toepassing. Van belet is sprake indien een lid van het Bestuur:*
>
> *a. is geschorst;*
> *b. langer dan vijf aaneengesloten dagen durende ziek of;*
> *c. langer dan vijf aaneengesloten dagen durende onbereikbaar is;*
> *d. niet bevoegd of in staat is zijn taken als lid van het Bestuur uit te oefenen.*

> ***Artikel 18, lid 7 Statuten Bo-Ex***
> *Indien het Bestuur - door welke oorzaak ook - komt te ontbreken, dient de Raad van Commissarissen zo spoedig mogelijk in een nieuw Bestuur te voorzien.*

Uitwerking:
Ontbreken van het Bestuur gedurende een korte periode
Als het Bestuur ontbreekt gedurende een korte periode kan deze vervangen worden door een plaatsvervangend bestuurder. De plaatsvervangend bestuurder heeft dezelfde bevoegdheden als het Bestuur. De plaatsvervangend bestuurder wordt benoemd door de Raad van Commissarissen.

Als het Bestuur ontbreekt, zijn twee MT-leden tezamen bevoegd uitvoering te geven aan goedgekeurd beleid en reeds genomen besluiten. Ter besluitvorming van nieuw en te actualiseren beleid dient de Raad van Commissarissen zo spoedig mogelijk in een nieuw Bestuur te voorzien.

Afwezigheid van MT-leden gedurende een korte periode
Bij afwezigheid van een MT-lid gedurende een korte periode (tot maximaal vier weken) wordt deze vervangen door het Bestuur.

Langdurige afwezigheid van MT-leden

[1] Ontstentenis is de situatie waarin een bestuurder of commissaris zijn taak blijvend niet kan vervullen (overlijden, ziekte). Belet is de situatie dat een bestuurder of commissaris tijdelijk zijn taak niet kan of mag vervullen.

Afhankelijk van het uitzicht op terugkeer van het afwezige MT-lid, zal het Bestuur bij langdurige afwezigheid (minimaal vier weken) in overleg met de afdeling taken delegeren en/of zorgen voor tijdelijke c.q. permanente vervanging van de betreffende functionaris.

Algemeen

Functionarissen die vervangen, maken dit zichtbaar door te tekenen met de toevoeging b/a (bij afwezigheid) of i.o. (in opdracht).

Revisies:

1. 29-10-2018:
   a. Hoofstuk 2, het mandaat. De tekst van de statuten is exact overgenomen. Er ontbrak lid 8 (visitaties)
   b. Hoofdstukken 4 en 5. Daarin is de term DO (Directie-overleg) vervangen door MT (managementteam)
2. 24-06-2019:
   a. Hoofdstuk 3, eerste bullit, sub 3 lid a. Die is ingekort. De eerdere tekst luidde: 'reguliere woningen en individuele garages, bergingen en parkeerplaatsen aan particulieren worden getekend door de woonconsulent, opzichter of klantenservicemedewerker na controle door het hoofd Klant & Wonen of de manager Wonen;'
   b. Hoofdstuk 3, eerste bullit, sub 3 lid b. Het bedrag is aangepast van € 20.000 naar € 30.000 en de alinea is uitgebreid met 'worden getekend door de manager Wonen, daarboven door het Bestuur.'
   c. Hoofdstuk 4, in de tabel is vervangen 'Manager Vastgoed en Ontwikkeling' door Manager Vastgoed. De namen van de afdeling in de kolom daarachter zijn daar op aangepast.
   d. Het mandaat van de Manager Vastgoed is aangepast van € 50.000 naar € 100.000.
   e. Hoofdstuk 4, in de tabel is vervallen de rij 'Hoofd Vastgoed Beheer | V&O | €30.000'.
   f. Hoofdstuk 4, in de tabel is vervallen de rij 'teamleider Financiële Administratie | Financiën | € 7.500
3. 28-10-2019:
   a. Hoofdstuk 5 is hernummerd naar 6.
   b. Ingevoegd is nieuw hoofdstuk 5: procedure bij overschrijding van het mandaat exploitatiebegroting.
4. 23-11-2020
   a. Hoofdstuk 4, in de tabel is onderaan toegevoegd de rij 'medewerker backoffice onderhoudsdienst | Vastgoed | € 500'
5. 29-11-2020
   a. Hoofdstuk 5 is geheel vervangen.
6. 12-06-2023
   a. Hoofdstuk 4: tekenbevoegdheid / procuratie. De tabel is aangepast. Dwz het aantal aangewezen functionarissen die een volmacht hebben tot het aangaan van contractuele verplichtingen namens Bo-Ex en het goedkeuren van facturen. En voor een aantal functionarissen is de hoogte van het bedrag gewijzigd.
7. 22-04-2025
   a. Hoofdstuk 3: functietitel woonconsulent aangepast naar consulent verhuur
   b. Hoofdstuk 4: tekenbevoegdheid / procuratie. De tabel is aangepast voor de functionaris Planner. De hoogte van de volmacht voor het aangaan van contractuele verplichtingen namens Bo-Ex en het goedkeuren van facturen is gewijzigd van € 500 naar € 1.000.
   Er is geen functionaris in dienst meer met de titel plaatsvervangend bestuurder. Twee MT-leden zijn gezamenlijk bevoegd.
   c. Hoofdstuk 5: procedure bij afwijking exploitatieresultaat winst en verliesrekening' is gewijzigd.
   d. Hoofdstuk 6. Aangepast omdat er geen functionaris in dienst is met de titel plaatsvervangend bestuurder.
8. 06-03-2026
   a. Hoofdstuk 4: procuratietabel functies zijn aangepast aan de houtskoolschets 1-7-2025
9. 22-06-2026
   a. Hoofdstuk 4: procuratietabel aangepast voor functie opzichter van € 2.500 naar € 5.000