

Woningcorporatie Bo-Ex in de Aedes Benchmark 2025

	Aedes Benchmark 2023	Aedes Benchmark 2024	Aedes Benchmark 2025
Aantal deelnemende corp. ¹	262	259	255
Huurdersoordeel reparatieverzoeken. (aflopend gerangschikt)	7.2, plaats 230	7.2, plaats 248	7,8, plaats 218 (Bo-Ex behoort tot de groep met een letteroordeel B, middenmoters)
Oordeel vertrokken huurders (aflopend gerangschikt)	6.7, plaats 243	6.6, plaats 245	6,6, plaats 240 (Bo-Ex behoort tot de 108 corporaties met een letteroordeel C, het laagste niveau)
Oordeel nieuwe huurders (aflopend gerangschikt)	6.4, plaats 262 (!)	7.4, plaats 228	6,8, plaats 248 (Bo-Ex is de laatste met een cijferoordeel; Bo-Ex behoort tot de 17 corporaties met het laagste letteroordeel C)
Bedrijfslasten per vhe (aflopend gerangschikt)	€1098, plaats 65	€1322, plaats 38	€1251, plaats 62 (Er zijn 79 woningcorporaties met nog hogere bedrijfslasten per VHE)
Aantal verhuureenheden ²	9329	9333	9397
Nieuwbouw (ontwikkeling voorraad DAEB in %) ³ (aflopend gerangschikt)	-2,2%, plaats 253	0%, plaats 141	0,9%, plaats 76 (65 verhuureenheden)
Gemiddelde huurprijs DAEB ⁴ (aflopend gerangschikt)	€ 604, plaats 40	€ 608, plaats 18	€ 647, plaats 9
Energieprestatie (EP2) (kWh/m²) ⁵ (oplopend gerangschikt)			151,8, plaats 47
Isolatieprestatie (afstand tot de Standaard) (kWh/m²) ⁶ (oplopend gerangschikt)			27,6, plaats 63
CO2-uitstoot gas per m2 (kg/m²) ⁷ (oplopend gerangschikt)			9,2, plaats 6

¹) Feitelijk: het aantal rijen in de excel spreadsheet, dus inclusief de koprij. Het exacte aantal is dus min 1.

²) In de Aedes Benchmark wordt gesproken over aantal "gewogen verhuureenheden". Dat aantal bestaat uit: totaal huurwoningen + totaal aantal onzelfstandige wooneenheden (kamers, etc) + totaal garages (weging 0,2) + totaal bedrijfsruimten/winkels (weging 1,0) + Totaal overig bezit ((weging 0,2) + totaal maatschappelijk onroerende goed (weging 2,0). Betekenisvoller dan het aantal gewogen verhuureenheden zou het aantal woongelegenheden (totaal huurwoningen + totaal onzelfstandige wooneenheden) zijn maar dat getal kan ik niet terugvinden in de Aedes Benchmark. Zeker is dat Bo-Ex minder woongelegenheden heeft dan de opgegeven 9329 (2023), 9333 (2024) of 9397 (2025).

³⁾ Ontwikkeling DAEB-voorraad zelfstandige huurwoningen ten opzichte van voorgaand jaar, in procenten. Het veld heeft als volledige naam “Ontwikkeling voorraad (DAEB) [%] [2024]”. Betekent de toevoeging “2024” dat de ontwikkeling van de DAEB-voorraad in 2025 is gemeten t.o.v. 2024 of dat het hier gaat over de ontwikkeling in 2024?

⁴⁾ Hier geldt dezelfde onduidelijkheid als bij de ontwikkeling van de DAEB-voorraad: het veld heeft als volledige naam “Gemiddelde huurprijs (DAEB) [€] [2024]”. Gaat het hier om de huurprijs van 2025 of van 2024? In de benchmark van 2024 is als huurprijs aangegeven €608.

⁵⁾ Duurzaamheidsindicator “energieprestatie”: hoe lager het getal hoe beter de energieprestatie.

⁶⁾ Duurzaamheidsindicator “Isolatieprestatie”: Hoe lager het getal hoe dichterbij de standaard hoe beter de prestatie.

⁷⁾ Duurzaamheidsindicator “CO2-uitstoot”: hoe lager het getal, hoe beter. De voornaamste manier om de CO2-uitstoot te verlagen is van het gas af.

Het overzicht laat het volgende zien:

1. Het oordeel van de huurders over reparatieverzoeken is duidelijk gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Tegelijkertijd behoort Bo-Ex nog steeds tot de hekkensluiters van de woningcorporaties.
2. Het oordeel van vertrokken huurders is hetzelfde gebleven ten opzichte van 2024. Maar het oordeel van nieuwe huurders is fors gedaald ten opzichte van 2024 toen sprake was van een duidelijke verbetering.
3. De bedrijfslasten per verhuureenheid dalen maar zijn in absolute zin nog steeds erg hoog. Relatief, ten opzichte van andere woningcorporaties, is sprake van een verbeterde positie, in vergelijking met 2024, maar Bo-Ex behoort nog steeds tot de corporaties met de hoogste bedrijfslasten.
4. De gemiddelde huurprijs voor DAEB-woningen van Bo-Ex bedroeg in 2025 647 euro. Met plaats 9 behoort Bo-Ex beslist tot de duurste woningcorporaties! In vergelijking met 2024, toen Bo-Ex op plaats 18 stond, is Bo-Ex alleen maar duurder geworden ten opzichte van de andere corporaties.
5. Heeft Bo-Ex misschien hoge bedrijfslasten omdat er vreselijk geïnvesteerd wordt in nieuwbouw en verduurzaming? De betekenis van het cijfer voor de ontwikkeling van de DAEB-voorraad is onduidelijk (gaat het over 2024 of 2025?) maar Bo-Ex is zeker geen grote bouwer, niet in absolute zin en ook niet in relatieve zin (t.o.v. andere woningcorporaties). Wat betreft de verduurzaming zit Bo-Ex wel comfortabel in de kopgroep maar de verduurzaming zou geen invloed moeten/mogen hebben op de huurprijs.

Conclusie: In vergelijking met voorgaande jaren oordelen huurders duidelijk positiever over de (afhandeling van) reparatieverzoeken. Ook in de vergelijking met andere woningcorporaties is Bo-Ex enigszins vooruit gegaan. Tegelijkertijd is het algemene oordeel van huurders over Bo-Ex gelijk gebleven, van nieuwe huurders zelfs fors afgenomen. Daarbij moet ook de forse huurprijs in aanmerking worden genomen. Bo-Ex behoort tot de duurste woningcorporaties in de Aedes Benchmark. Kortom: Bo-Ex is er nog lang niet!

Vergelijking van Bo-Ex met de andere woningcorporaties in de provincie Utrecht

In het onderstaande overzicht wordt Bo-Ex vergeleken met de 16 andere woningcorporaties in de provincie Utrecht en in het bijzonder met Woonin en Portaal

	Bo-Ex	Woonin	Portaal
Aantal verhuureenheden	9397	36631	55571
Huurdersoordeel reparatieverzoeken. (aflopend gerangschikt)	7,8, plaats 12	8,2, plaats 5	8,0, plaats 10
Oordeel vertrokken huurders (aflopend gerangschikt)	6,6, plaats 14	7,6, plaats 4	6,8, plaats 12
Oordeel nieuwe huurders (aflopend gerangschikt)	6,8, plaats 15	7,5, plaats 9	7,4, plaats 13
Bedrijfslasten per vhe (aflopend gerangschikt)	€ 1251, plaats 4	€977, plaats 12	€892, plaats 15
Nieuwbouw (ontwikkeling voorraad DAEB in %) ³ (aflopend gerangschikt)	0,9%, plaats 6	1,0%, plaats 5	0,0%, plaats 15
Gemiddelde huurprijs DAEB (aflopend gerangschikt)	€647, plaats 1	€641, plaats 4	€621, plaats 15
Energieprestatie (EP2) (kWh/m ²) ⁴ (oplopend gerangschikt)	151,8, plaats 2	161,6, plaats 5	166,2, plaats 7
Isolatieprestatie (afstand tot de Standaard) (kWh/m ²) ⁵ (oplopend gerangschikt)	27,6, plaats 4	31,2, plaats 8	31,1, plaats 7
CO2-uitstoot gas per m2 (kg/m ²) ⁶ (oplopend gerangschikt)	9,2, plaats 2	10,7, plaats 3	13,3, plaats 4

Het overzicht laat het volgende zien:

1. Wat betreft het oordeel van huurders, algemeen en met betrekking tot reparatieverzoeken, bevindt Bo-Ex zich in de achterhoede van de woningcorporaties in de provincie Utrecht. Bo-Ex doet het zelfs beduidend slechter dan de stedelijke concurrent Woonin. Menigeen zal daarvan opkijken omdat Woonin, voormalig Mitros, bij huurders een slechte naam heeft.
2. Bo-Ex heeft hoge bedrijfslasten, zeker in vergelijking met Woonin en Portaal. Daarbij moet wel in aanmerking worden genomen dat die woningcorporaties veel groter zijn en dus het voordeel van schaalgroottes zouden kunnen hebben. Maar een qua omvang vergelijkbare woningcorporatie, Veenvesters, heeft

aanzienlijk lagere bedrijfslasten. Ook een veel kleinere corporatie, LEKSTEDewonen, heeft aanzienlijke lagere bedrijfslasten (in de orde van Woonin en Portaal). Er is geen één-op-één relatie tussen bedrijfslasten en schaalgrootte.

3. Bo-Ex is beslist de duurste woningcorporatie in de provincie Utrecht maar de gemiddelde huurprijs wijkt niet sterk af van die van de stedelijke collega's (Woonin, Portaal).
4. Een pluspunt: wat betreft verduurzaming zit Bo-Ex in de kopgroep van Woningcorporaties in de provincie Utrecht en ook in vergelijking met Woonin en Portaal doet Bo-Ex het beter.

Conclusie: als het gaat om huurderstevredenheid doet Bo-Ex het niet best en rekent een forse huur (maar niet heel veel meer dan Woonin en Portaal). De vraag zou kunnen opkomen wat het voordeel zou zijn voor huurders als Bo-Ex zou worden overgenomen door, bijvoorbeeld, Woonin. Dat betekent misschien wel een terugslag op het gebied van verduurzaming.