



**Kracht achter
succesvol
ondernemen**

Jaarverslag **2023**

N.V. Bossche Investerings Maatschappij

Inhoud

P. 03	Bestuursverslag 2023
P. 18	Verslag van de Raad van Commissarissen 2023
P. 21	Jaarverslag 2023
P. 27	Jaarrekening 2023



Bestuursverslag *2023*



Bestuursverslag 2023

In 2023 heeft de BIM haar operationele resultaat van de afgelopen jaren weten te continueren. Ondanks dat in 2023 een uitgebreid onderhoudsprogramma aan de panden werd gerealiseerd, kwam het operationeel resultaat uit op ruim € 1,5 mio. Voor het negende boekjaar op rij werd een sterk operationeel resultaat geboekt.

2023 was het vierde jaar binnen het beleidsplan 2020-2024 “De kracht van communities”. Dit plan borduurt voort op de in 2015 ingeslagen weg als het gaat om het stimuleren van de economische bedrijvigheid en actief meebouwen aan de versterking van de economische structuur in de regio 's-Hertogenbosch. In het beleidsplan zijn diverse doelen geformuleerd die in 2024 behaald moeten zijn. Belangrijke doelstellingen zijn het aantal ondernemers dat de BIM in 2024 nastreeft te huisvesten, het aantal jaarlijkse participaties via het Bossche Investeringsfonds en banengroei binnen die participaties, begeleiding en financiering van start-ups en het aantal netwerkactiviteiten.

De gemiddelde bezettingsgraden van de panden daalden in 2023 licht ten opzichte van 2022. Dit werd voornamelijk veroorzaakt doordat bij vrijkomende ruimten eerst naar verduurzaming van de ruimte wordt gekeken, alvorens deze wordt verhuurd. Hierdoor is de frictieleegstand van een ruimte langer dan in voorgaande jaren. Tevens zagen we op Jamfabriek een huurder vertrekken naar een nieuwbouwlocatie op Industrieterrein De Brand, waarbij de vrijgekomen ruimte per ultimo 2023 nog deels te huur stond.



Het operationele resultaat kwam in 2023 boven budget uit. De opbrengsten uit verhuur en uren derden kwamen boven begroting uit en de kosten bleven binnen begroting. Het onderhoudsprogramma werd grotendeels uitgevoerd zoals gepland. Speciale aandacht ging ook in 2023 uit naar de energiekosten. De huurders van de BIM profiteerden van het feit dat de BIM de gasprijs tot ultimo 2023 tegen een zeer gunstig tarief had vastgezet. De kosten van elektra kwamen over 2023 gemiddeld drie keer hoger uit dan voor 2022. Een groot deel hiervan zal in 2024 met de huurders verrekend worden. Verdere verduurzaming van de panden in 2023 zorgde ervoor dat de totale energierekening gedrukt werd door opbrengsten uit eerdere investeringen in onder andere ledverlichting op diverse locaties. In dat kader heeft de BIM in 2023 succesvol een lening aangetrokken passend binnen het financieringsarrangement dat met de gemeente is afgesloten. Ook voor het investeringsprogramma verduurzaming 2024 is op 1 maart 2024 een financiering aangetrokken.

De BIM continueerde in 2023 haar meerjarige strategie met investeringen in haar pijlers participeren, ondersteunen en verbinden onder andere via programma's als Braventure, het Bossche Investeringsfonds, Driven by Data, de Den Bosch Data Week en het DATA- ICT startersfonds van gemeente

's-Hertogenbosch. In 2023 werd verder gewerkt aan de contouren van BIF 2, als opvolger van het eerste Bossche Investeringsfonds. Naast het community management binnen De Gruyter Fabriek, werd een belangrijk deel van de capaciteit ingezet voor verdere groei van de community's Jamfabriek en Grasso. Dit heeft een drukkend effect op het financieel resultaat, maar draagt in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van 's-Hertogenbosch voor ondernemers. De raison d'être van de BIM.

In 2020 is samen met Heijmans een onderzoek gestart naar de grondsanering op de locatie De Gruyter Fabriek, zoals 15 jaar geleden is overeengekomen met gemeente 's-Hertogenbosch toen besloten is om de aangetroffen vervuiling op het terrein van De Gruyter Fabriek en Heijmans in te kaderen. De onderzoekskosten hebben een negatief effect op het resultaat gehad.

Voor 2024 zijn verdere investeringen in verduurzaming van de panden van belang, speelt de BIM een belangrijke rol in de ontwikkelingsplannen van het Innovatiekwartier en zal de vorming van het nieuwe Investeringsfonds een belangrijke milestone zijn. De begroting 2024 ligt in lijn met de afgelopen jaren.





Ontwikkelingen in de verhuurmarkt

Ook in 2023 was er nog steeds voldoende vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten die door de BIM worden aangeboden. Dit resulteerde in goede bezettingsgraden van de panden. De BIM is van mening dat, naast de fysieke omgeving van een gebouw, de bereikbaarheid, sfeer, beleving, netwerk en imago steeds belangrijker worden. Thematisering en actief community management rondom fysieke locaties zijn daarom de primaire focus van de BIM.



BIM

Bezettingsgraden



De gemiddelde bezettingsgraden in m² voor de panden in 2023 waren als volgt:

De Gruyter Fabriek	97 %
BIM Center de Brand	100 %
Jamfabriek	92 %
BIM Centrum de Rietvelden	89 %
Forty – Seven	100 %
BIM Centrum de Vliert	92 %
Busremise	100 %

Behoudens Jamfabriek werden de objecten door RSP-makelaars op basis van de verhuurde staat per 31-12-2023 hoger getaxeerd dan een jaar daarvoor. De basis voor de hogere taxatie wordt gevormd door een goede bezetting binnen alle panden, gecombineerd met een gestegen huuropbrengst en langere huurcontracten, specifiek voor de Busremise waar de concessie voor uitvoer van het busvervoer binnen de gemeente 's-Hertogenbosch met Arriva is verlengd. Het vertrek van een huurder op Jamfabriek vertaalt zich in een lagere taxatiewaarde van Jamfabriek.

De algemene ontwikkelingen op de markt voor bedrijfsmatig vastgoed, alsmede de specifieke situatie per object, met name de bezettingsgraad, de lengte van de huurcontracten en de kwaliteit van de huurders zijn in deze waardering meegenomen.

Waardering per object



Op basis van een door RSP-makelaars uitgevoerde taxatie zijn onze panden per ultimo 2023 als volgt geherwaardeerd:

De Gruyter Fabriek	positief	€ 1.150.000
BIM Center de Brand	positief	€ 240.000
Jamfabriek	negatief	€ 50.000
BIM Centrum de Vliert	positief	€ 200.000
Busremise	positief	€ 520.000
Totaal	positief	€ 2.060.000

Financiële ontwikkeling in 2023

Het operationeel resultaat in 2023 ligt hoger dan de voorgaande jaren, met name als gevolg van forse onderhoudsuitgaven aan onze gebouwen.

	Realisatie 2023		Realisatie 2022	
Behaalde omzet	+/+ €	7.257.867	+/+ €	6.820.381
Operationeel Bedrijfsresultaat	+/+ €	1.532.446	+/+ €	1.362.386
Vastgoed waarderingsmutaties	+/+ €	1.838.006	+/+ €	404.137
Resultaat deelnemingen	+/+ €	0	+/+ €	0
Totaalresultaat jaarrekening	+/+ €	2.775.201	+/+ €	1.351.696

Ultimo 2023 bedroeg de solvabiliteit 45%, ultimo 2022 bedroeg deze 43%. Ook de loan-to-value is daardoor positief beïnvloed: 42% eind 2023 versus 44% eind 2022. De maximale loan-to-value die is overeengekomen in het financieringsarrangement bedraagt 60%.

Interest coverage ratio steeg in 2023 naar 3,29 (2022: 2,85). De Debt coverage ratio steeg in 2023 naar 1,19 (2022: 1,12).

De liquiditeitsratio ultimo 2023 bedraagt 90% (2022: 66%).

Stimuleringsactiviteiten

De BIM is aandeelhouder in het Brabant Life Sciences Seed Fonds BV (BLSF), een participatiefonds dat bestemd is voor kansrijke ondernemingen in de Life Sciences sector. Van de aangehouden participaties zijn er tot en met 2023 drie verkocht. Voor 2024 en verder is het fondsmanagement van BLSF neutraal over de verdere ontwikkelingen. De BIM heeft geen hoog gespannen verwachtingen voor verdere desinvesteringen van BLSF.

In 2023 heeft de BIM via het Bossche Investeringsfonds geen nieuwe participaties gedaan. Hiermee blijft per ultimo boekjaar 2023 het totaal aan participaties in veelbelovende bedrijven op tien.

In 2023 zijn geen nieuwe leningen verstrekt aan start-ups middels het Startersfonds voor Data- en ICT-bedrijven die de BIM voor gemeente 's-Hertogenbosch in beheer heeft. Het fonds kende in 2023 vijf lopende financieringen die de BIM namens de gemeente beheert.



Personele bezetting

Gedurende het jaar 2023 waren bij de BIM gemiddeld 23,65 (fte) werknemers in dienst, een stijging ten opzichte van 2022 (22,37 fte).

Winstbestemming

De winst in 2023 komt hoger uit dan begroot, het operationeel resultaat bedroeg € 1.532.446. (2022: € 1.362.386). Begroot was een operationeel bedrijfsresultaat van € 1.355.563. Belangrijk aandeel hierin zijn de hogere omzet uit huur en overige opbrengsten. Voor 2024 worden duurzaamheidsinvesteringen in de panden begroot waarvoor een eigen inbreng conform financieringsarrangement gevraagd wordt. In combinatie met het aflossingsschema op bestaande leningen zal het aanhouden van de huidige liquide buffer, passend bij de huidige balansomvang, in lijn met afgelopen jaar, belangrijker dan ooit zijn. Derhalve zal de directie voorstellen voor het verslagjaar het dividend te passeren en vast te stellen op nihil.

Vooruitblik 2024

De BIM heeft de bezettingsgraden en huurprijzen in haar panden goed op peil kunnen houden, waarmee gestegen kosten als gevolg van inflatie gecompenseerd konden worden. Voor wat betreft de levering van energie en diensten heeft de BIM prijsstijgingen voor de huurders zoveel mogelijk kunnen beperken. De prijs voor gas stond tot eind 2023 vast. Voor zowel de inkoop van gas als van elektriciteit, streeft de BIM ernaar om de kosten zo laag mogelijk te houden en negatieve uitschieters in prijs te voorkomen. Dit betekent dat de BIM periodiek, in samenwerking met onafhankelijke partners uit de energiemarkt, gedeeltelijk gas en energie inkoopt. Verdere verduurzaming van de panden zal de BIM en haar huurders helpen om het energieverbruik en de -prijs zoveel als mogelijk te drukken.

Het beleid om oog te houden op winstgevendheid en liquiditeit zal in 2024 onverminderd voortgezet worden om tot de gewenste investeringen te kunnen komen om de panden verder te verduurzamen en daarmee aantrekkelijk te houden.



Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De BIM is actief met maatschappelijk verantwoord ondernemen op verschillende terreinen. De car policy van de BIM staat uitsluitend elektrische of waterstofmotoren toe. Op onze locaties De Gruyter Fabriek en Jamfabriek liggen zonnepanelen en onze huurders kunnen beschikken over elektrische deelauto's. Voor 2024 staan uitbreidingen in zonnepanelen op de locaties De Gruyter Fabriek en Stadion De Vliert gepland.

De energielabels van onze kantoren voldoen aan het minimale vereiste energielabel C. De BIM onderzoekt en streeft naar verdere verbetering van de huidige labels, onder meer door uitbreiding in zonnepanelen, maar ook andere verduurzamingsmaatregelen.

Samen met gemeente 's-Hertogenbosch is in 2022 Grasso opgeleverd waarbij de BIM heeft laten zien een monumentaal pand om te bouwen naar een bijna energieneutraal pand. Ook hier zullen laadpalen en elektrische deelauto's beschikbaar komen voor de huurders.

De bemensing van sommige van onze recepties laten wij in samenwerking met Weener XL doen door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De BIM is ook ondersteuner van het regionale samenwerkingsverband AANTWERK dat gericht is op mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Lokaal ondersteunt de BIM diverse maatschappelijke, culturele en sportieve initiatieven.

In haar investeringsbeleid hanteert de BIM voorwaarden die voorkomen dat er investeringen worden gedaan in bedrijven die actief zijn in zaken als wapenhandel, sterk milieuvervuilende activiteiten, etc.

Op kantoor heeft de BIM de laatste jaren grote stappen gezet in het digitaliseren van archieven, processen en procedures waardoor het gebruik van papier aanzienlijk is teruggedrongen. Abonnementen op gedrukte media zijn grotendeels opgezegd en commerciële post wordt naar de afzender geretourneerd met het verzoek de BIM geen gedrukte post meer te sturen.

Gedragscode



Op basis van de uitkomsten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek 2020 heeft het managementteam een viertal kernwaarden benoemd waarnaar iedere medewerker van de BIM zou moeten handelen en functioneren: respect, professionaliteit, leiderschap en samenwerking. Deze kernwaarden geven handvatten voor een goede samenwerking en worden regelmatig onder de aandacht van de medewerkers gebracht. Goed voorbeeld doet goed volgen. Daarom is het naleven van de kernwaarden door het management belangrijk. In 2021 is het MT begonnen om periodiek het handelen in lijn met de kernwaarden anoniem te beoordelen en te bespreken binnen het MT. In 2022 is deze wijze naar het personeel uitgerold, waarbij de medewerkers het handelen op deze kernwaarden binnen hun eigen team beoordelen en ook BIM breed. De kernwaarden komen terug in diverse processen, onder andere in het wervings- en selectieproces, waarbij in de werving van nieuw personeel op deze waarden wordt getoetst.

Tot slot is in 2021 besloten om in strijd tegen mogelijk ongewenst gedrag op de werkvloer naast de interne vertrouwenspersoon ook een externe vertrouwenspersoon aan te stellen, waardoor de drempel om eventuele misstanden te melden verder verlaagd wordt. De externe vertrouwenspersoon is in april 2022 aangesteld en zal jaarlijks op anonieme basis eventuele bevindingen rapporteren. Begin 2023 is het eerste verslag van de vertrouwenspersoon ontvangen en uitgebreid door het MT behandeld. Op basis van dit rapport was er voor het MT geen aanleiding om verdere (preventieve) maatregelen in te stellen. Ook de uitkomsten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek 2023 vormden geen aanleiding om maatregelen in te stellen.



Winstverwachting 2024

Onder normale omstandigheden verwacht de directie in 2024 een operationele winst van ruim € 1.400.000 te realiseren.

BIM

Continuïteit

De in 2022 met gemeente 's-Hertogenbosch gemaakte afspraken inzake de aflossingsverplichtingen van bestaande leningen geven de verwachting dat de continuïteit van de onderneming voldoende is gewaarborgd. De BIM heeft tevens de afspraak kunnen maken dat gedane aflossingen opnieuw opgenomen kunnen worden middels het aantrekken van een nieuwe lening, maximaal ter grootte van de aflossing.

Risicomanagement

Risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van de besturing van de BIM. De directie is gestart met het verder ontwikkelen van een risicomanagementproces. Startpunt hiervan is het vaststellen van de risicohouding, vervolgens een inventarisatie van risico's, het vaststellen van de noodzakelijke beheersmaatregelen, implementeren en uitvoeren van de beheersmaatregelen, het toetsen en monitoren daarvan en indien nodig bijstellen van het beleid. In 2018 zijn verdere stappen gezet om het risicomanagement te verankeren in de organisatie. Samen met VLC en partners is in 2023 een aanvang gemaakt om tot een volledige risicomatrix en -policy te komen. Hierin worden mogelijke risico's geïdentificeerd en voorzien van een mate van waarschijnlijkheid en mogelijke impact, zowel financieel als voor de reputatie.

De volgende risico's worden op dit moment onderkend door de directie:



Marktrisico



IT-risico



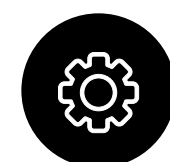
Reputatie risico



Financieringsrisico



Uitbestedingsrisico



Operationeel risico



Juridisch risico

Elk onderkend risico bevat meerdere specifieke risico's waarop beleid en beheersmaatregelen van toepassing zijn. De zwaarte van dat beleid en die beheersmaatregelen zijn afgestemd op de omvang van het risico. Niet alle risico's wegen voor de BIM even zwaar. De volgende risico's worden als grootst erkend: marktrisico, financieringsrisico, reputatie risico en operationeel risico.



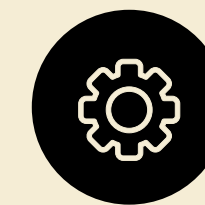
Marktrisico

De BIM beweegt zich in een marktomgeving van bedrijfsmatig onroerend goed. De waarde van het vastgoed wordt beïnvloed door een veelheid van factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, het inflatietempo en de huurstromen. Daarnaast kan de waarde van het vastgoed fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod en wijzigingen op de gebruikersmarkt. Hoe groter de fluctuatie in de ontwikkeling van deze factoren, des te groter is het marktrisico. De BIM kan zich niet weren tegen deze macro-economische factoren die het waardeverloop van het vastgoed bepalen. De BIM kan echter wel zorgen, door middel van het ontwikkelen van aantrekkelijke, flexibele concepten en goed beheer van de panden, dat de bezettingsgraden en de huurstromen op de gewenste niveaus uitkomen.



Financieringsrisico

Het aantrekken van vreemd vermogen brengt risico's met zich mee ten aanzien van het rendement van de organisatie. De BIM maakt gebruik van vreemd vermogen om een deel van het vastgoed mee te financieren. Wanneer er sprake is van waardedaling van het vastgoed, komt deze waardedaling ten laste van het eigen vermogen. De externe financiering blijft namelijk gelijk. In 2013 zijn alle leningen van de BIM ondergebracht bij grootaandeelhouder gemeente 's-Hertogenbosch. In 2022 heeft de BIM een nieuw financieringsarrangement met de gemeente gesloten waarbij, ondanks de herinvoering van een strak aflossingsschema, de mogelijkheid bestaat om gedane aflossing opnieuw in een nieuwe lening op te nemen. Hiermee wordt vermeden dat de organisatie in liquiditeitsproblemen zou kunnen komen. Tevens zorgt het ervoor dat wanneer de BIM binnen de afgesproken convenanten blijft, nieuwe financiering voor bijvoorbeeld verduurzaming van de panden sneller beschikbaar moet zijn.



Operationeel risico

Het is van belang dat de BIM in control is in haar operatie. Bij de BIM is de verantwoordelijkheid voor het beheersen en sturen op operationele risico's in de lijn belegd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van diverse beheersinstrumenten, waaronder organisatorische functiescheiding, procedurecontroles, autorisatieprofielen, afgedwongen workflows en rapportages met signaalfuncties. In 2020 zijn meerdere acties ingezet en doorgezet die ertoe moeten gaan leiden dat informatie betrouwbaarder en sneller toegankelijk is. Daarnaast hebben wij in 2021 diverse processen verder geprofessionaliseerd, waaronder het acceptatiebeleid en screeningsbeleid van nieuwe huurders en checks & balances in reguliere afdelingsoverschrijdende processen. In 2022 en 2023 zijn deze processen gevolgd en waar nodig nog een stapje verder geprofessionaliseerd.

Bestuursorganen van de vennootschap

De Raad van Commissarissen (RvC) voert de toezichthoudende functie uit. De directie van de BIM wordt door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) benoemd en legt verantwoording af aan de RvC.

De RvC wordt benoemd en legt verantwoording af aan de AvA. De enige aandeelhouder van de BIM, gemeente 's-Hertogenbosch, wordt in de AvA vertegenwoordigd door de wethouder van Economische Zaken.

De jaarrekening van de BIM wordt door een externe accountant van een goedgekeurde verklaring voorzien voordat zij aan de AvA ter goedkeuring en verstrekking wordt aangeboden. De accountant wordt benoemd door de AvA.

In het jaar 2023 was de Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

- De heer ir. L.J.T. van der Els, president-commissaris, (president vanaf oktober 2018)
- De heer S.T. van het Erve MSc (vanaf 2016)
- De heer drs. S. Meijs (vanaf juni 2023)
- De heer drs. ing. R. Zonneveld (vanaf oktober 2018)

In het jaar 2023 was de heer drs. M.M.M. Horsten enig statutair directeur.

's-Hertogenbosch, juni 2024

BIM

Verslag van de Raad van Commissarissen



Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2023

De RvC stelt vast dat het operationele resultaat over 2023 wederom sterk was en hoger uitgevallen dan begroot ondanks forse investeringen in onderhoud en duurzaamheid. Mede door de relatief goede bezettingspercentages van de panden heeft de BIM in 2023 per saldo een positief resultaat op de herwaarderingen kunnen realiseren.

Overleg en besluitvorming

De RvC vergaderde in 2023 in totaal 6 keer met de directie van de BIM. Tijdens de vergaderingen kwam een aantal vaste onderwerpen aan de orde, zoals de strategie en de toekomst van de organisatie, de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, het meerjarenbeleid en de daarbij behorende begroting en de jaarrekening over het voorgaande boekjaar. Ook met het personeel en de aandeelhouder heeft de RvC regelmatig contact gehad.

Risico's en interne risicobeheersingssystemen

De RvC bespreekt regelmatig met de directie van de BIM de risico's die verbonden zijn aan de strategie en de aard van de organisatie. Jaarlijks wordt de accountant van de BIM uitgenodigd door de RvC om bij de bespreking van de jaarrekening aanwezig te zijn. Hierbij wordt ook specifiek gesproken over de interne risicobeheersingssystemen. Door de RvC is vastgesteld dat de directie in het verslagjaar verder is gegaan met de ingezette procesoptimalisatie en dat er gestart is met de implementatie van een nieuw geïntegreerd informatievervaardigend systeem.

The logo for BIM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in de Immobielmarkt) is displayed in a bold, white, sans-serif font against a black rectangular background.

Tegenstrijdige belangen

Er hebben zich in 2023 geen transacties voorgedaan waarbij tegenstrijdige belangen van directie, commissarissen, aandeelhouders en/of externe accountant speelden of spelen die van materiële betekenis zijn voor de vennootschap en/of de directie, commissarissen, aandeelhouders en/of externe accountant.

Bezetting Raad van Commissarissen

Per 15 juni 2023 is de heer drs. S. Meijs toegetreden tot de RvC. Sindsdien bestaat de RvC uit vier leden waarmee wordt voldaan aan het statutaire minimum.

Ten slotte

De afgelopen jaren is er een versnelling opgetreden in de urgentie om te investeren in verduurzaming. De RvC zal toezien op het treffen van adequate maatregelen binnen de onderneming zodat de continuïteit gewaarborgd blijft.

Wij danken de directie en de medewerkers van de BIM voor hun inspanningen en zeer goede resultaten in het afgelopen jaar.

's-Hertogenbosch, juni 2024

Ir. L.J.T. van der Els, president-commissaris

S.T. van het Erve, MSc

Drs. ing. R. Zonneveld

Drs. S. Meijs



Jaarverslag



Publiek belang

Als publieke investeringsmaatschappij werkt de BIM aan een economisch en maatschappelijk klimaat waarin ondernemingen kunnen groeien en bloeien, impact kunnen maken en bijdragen aan een betere toekomst voor ons allemaal.





Ecosystemen



BIM

Door het creëren en managen van gethematiseerde ecosystemen, die wij community's noemen, zorgt de BIM voor een zeer dynamische en goede voedingsbodem voor bedrijven. Er is een mix van startende, groeiende en volwassen bedrijven. Deze community's staan in verbinding met overheden en onderwijsinstellingen waardoor de samenwerking tussen deze partijen en de ondernemers toeneemt (triple-Helix) en de sociale cohesie tussen alle betrokkenen toeneemt.

De naamsbekendheid van deze community's reikt steeds verder buiten de stad en regio en draagt bij aan een positief imago voor 's-Hertogenbosch als vestigingsstad voor ondernemers. Zo zijn bijvoorbeeld in Jamfabriek veruit de meeste start-up's in de foodsector in Brabant gevestigd.

Via haar rol in het Brabant-brede netwerk Braventure draagt de BIM, samen met de Brabantse universiteiten, hogescholen en regionale ontwikkelingsmaatschappijen, bij aan het

verbeteren van het start-up ecosysteem in Brabant met de gezamenlijke ambitie om dit in de Top 5 van Europa te laten komen. In totaal participeert BIF nu in tien ondernemingen, waarvan er negen in 's-Hertogenbosch zijn gehuisvest en één in Heusden. Met deze investeringen en coaching van de ondernemers groeien deze ondernemingen goed door en ontwikkelen ze zich tot bedrijven die impact maken op het gebied van onder andere gezond eten, waterbesparing, sociale woningen en emissievrij transport.

De BIM is samen met gemeente 's-Hertogenbosch en ontwikkelcombinatie AM/Coebax partner in de haalbaarheidsfase van het Innovatie Kwartier Den Bosch (IKDB). Het IKDB is in de ogen van de BIM momenteel de belangrijkste ontwikkeling op economisch gebied in 's-Hertogenbosch. Vanuit haar bijna 75-jarige expertise op het gebied van bedrijfsmatig vastgoedbeheer en -onderhoud en haar meer recente ervaring op het gebied van ecosysteemontwikkeling draagt de BIM bij aan de vorming van de plannen voor het IKDB.

Hybride leren in het Innovatiekwartier

De BIM participeert in het project HYLEO. In een Hybride Leeromgeving (HYLEO) wordt leren in de school gecombineerd met leren in de beroepspraktijk. Hierbij worden de school en beroepspraktijk fysiek bij elkaar gebracht. Studenten, docenten én de beroepspraktijk (overheid en bedrijfsleven) werken in deze omgeving vanuit verschillende disciplines samen aan maatschappelijke vraagstukken. De Hybride Leeromgeving gaat landen in het eerdergenoemde IKDB. In de komende jaren krijgt deze vorm van leren steeds meer inhoud door de ontwikkeling van labs, experimenteerruimten en verschillende ontmoetingsplekken. Deze ontwikkelingen hebben verder als doel om nieuw talent en professionals op te leiden, bij te scholen of om te scholen.





Datagedreven mkb

De BIM helpt mkb-ondernemers in de regio 's-Hertogenbosch structureel te groeien door de slimme inzet van data. Dat doen we onder meer door de organisatie van events en workshops voor onze huurders met het MKB Datalab. We geven hiermee invulling aan de positie van 's-Hertogenbosch als datastad. Met behulp van data en digitalisering kunnen we oplossingen aanjagen voor uitdagende maatschappelijke opgaven. Denk hierbij aan opgaven op het gebied van duurzaamheid, gezondheid, de bouwopgave, de energietransitie en transitie in het domein van de landbouw.



Duurzaamheid

Al onze gebouwen in eigendom voldoen aan de eisen die de overheid stelt op het gebied van energielabels. Vele overtreffen deze eisen ruimschoots. Zo hebben we Jamfabriek bijna energieneutraal gerenoveerd. Bij De Gruyter Fabriek hebben we de afgelopen jaren sedumdaken en zonnepanelen geplaatst. Komend jaar (2024) worden nog meer zonnepanelen op De Gruyter Fabriek gelegd en op Stadion De Vliert. Bovendien worden vrijkomende ruimten in De Gruyter Fabriek verder verduurzaamd. Er loopt een programma om overal de laatste delen niet-ledverlichting te vervangen door ledverlichting. Bij Jamfabriek en De Gruyter Fabriek hebben we geïnvesteerd in (meer) laadpalen voor elektrische auto's en landpunten voor elektrische fietsen.

Samen met de gemeente 's-Hertogenbosch hebben we de renovatie van Grasso aangegrepen om dit pand geheel energieneutraal op te leveren.

Inclusiviteit

Bij de BIM is de verhouding man-vrouw nagenoeg 50-50 en werken er mensen met verschillende religieuze en culturele achtergronden.

Op de recepties van verschillende locaties van de BIM worden gasten verwelkomd door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt via Weener XL. Ook de groenvoorzieningen worden beheerd door collega's van Weener XL.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De BIM ondersteunt onder meer Theaterfestival Boulevard, Jazz in Duketown, de Vestingloop, Het Noordbrabants Museum, de Oeteldonksche Club, AANtWERK (platform van Weener XL, IBN en WSD), Actieplan Leerbanen, de Koninklijke Harmonie, Week van het geld, de BOV-Trofee en FC Den Bosch.





Jaarrekening

Balans per 31 december 2023

(voor voorgestelde resultaatbestemming)

BIM

Activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

Materiële vaste activa

Financiële vaste activa

Vlottende activa

Vorderingen

Liquide middelen

Passiva

Eigen vermogen

Gestort en opgevraagd kapitaal

Herwaarderingsreserves

Statutaire reserve

Overige reserves

Niet verdeelde winsten

Vorzieningen

Langlopende schulden

Kortlopende schulden

31 december 2023

Ref. € €

4. 30.438

5. 60.258.391

6. 3.904.682

64.193.511

7. 1.205.298

1.205.298

8. 3.246.568

68.645.377

31 december 2022

€ €

39.686

58.391.672

3.948.966

62.380.324

1.415.234

1.415.234

1.989.573

65.785.131

31 december 2023

Ref. € €

9.

3.557.637

14.066.220

3.557.637

7.190.614

2.775.199

31.147.307

10. 4.248.432

11. 28.277.863

12. 4.971.775

68.645.377

31 december 2022

€ €

3.557.637

13.778.402

3.557.637

6.126.736

1.351.694

28.372.106

3.569.899

28.716.482

5.126.644

65.785.131

Winst-en-verliesrekening over 2023

BIM

		2023	2022
	Ref.	€	€
Huuropbrengsten			
Immateriële vaste activa	14.	6.150.033	5.615.067
Netto-omzet		6.150.033	5.615.067
Overige bedrijfsopbrengsten	15.	1.107.834	1.205.314
Som van de bedrijfs-opbrengsten		7.257.867	6.820.381
Exploitatiekosten	16.	1.532.531	1.635.529
Afschrijvingen materiële vaste activa	17.	213.440	203.549
Afschrijvingen immateriële vaste activa	18.	9.248	11.728
Ongerealiseerde waardeveranderingen	19.	- 1.838.006	-404.137
Overige bedrijfskosten	20.	3.180.540	2.765.788
Som van de bedrijfslasten		3.097.753	4.212.457
Bedrijfsresultaat		4.160.114	2.607.924
Rentebaten	21.	14.360	233
Rentelasten	22.	-804.022	-841.634
		-789.662	-841.401
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		3.370.452	1.766.523
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	23.	83.282	-19.871
Mutatie latente belastingen		-678.533	-394.956
Aandeel in resultaat deelnemingen	24.	0	0
		-595.251	-414.827
Resultaat na belastingen		2.775.201	1.351.696

's-Hertogenbosch, juni 2024

De Raad van Commissarissen,

Ir. L.J.T. van der Els, president-commissaris
S.T. van het Erve, MSc
Drs. ing. R. Zonneveld
Drs. S. Meijs

's-Hertogenbosch, juni 2024

De directie,

Drs. M.M.M. Horsten

