



BIM

**Kracht achter
succesvol
ondernemen**

Jaarverslag **2024**

N.V. Bossche Investerings Maatschappij

Inhoud

- P. **03** Bestuursverslag 2024

- P. **18** Verslag van de Raad van Commissarissen 2024

- P. **21** Jaarverslag 2024

- P. **27** Jaarrekening 2024



Bestuursverslag *2024*



Bestuursverslag 2024

In 2024 heeft de BIM een lager operationeel resultaat dan de afgelopen jaren gerealiseerd. Belangrijkste oorzaak hiervan is dat de BIM genoodzaakt is geweest om de reeds getroffen voorziening voor de grondsanering op te hogen van ruim € 320k naar € 750k. Hierdoor kwam het operationeel resultaat uit op ruim €900k.

In 2024 werd het beleidsplan 2024-2028, Kracht achter Ecosystemen, gepresenteerd. Dit beleidsplan volgt het beleidsplan 2020-2024 “De kracht van communities” op. Hiermee blijft de BIM de economische bedrijvigheid in de regio 's-Hertogenbosch stimuleren en actief meebouwen aan de versterking van de economische structuur in de regio. De komende jaren werkt de BIM aan het versterken van innovatieve ecosystemen waarin ondernemers intensief samenwerken aan nieuwe proposities en belangrijke maatschappelijke opgaven. Vanaf 2024 doet de BIM dit op basis van zes pijlers: verbinden, ontwikkelen, financieren, huisvesten, bijdragen en verduurzamen. In het beleidsplan zijn diverse doelen geformuleerd die in 2028 behaald moeten zijn. Belangrijke doelstellingen zijn het versterken van innovatieve ecosystemen, initiëren van moonshots, incubators en accelerators, verhuren, verbouwen en verduurzamen van panden en bijdragen aan regionale opgaven op food, ICT en data.

De gemiddelde bezettingsgraden van de panden daalden in 2024 licht ten opzichte van 2023. 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. Richting het einde van 2024 ging het leegstandspercentage langzaam omlaag. Het leegstandspercentage liep vanaf januari aanzienlijk terug doordat het kantoor van de BIM in De Gruyter Fabriek werd verhuurd en de BIM zelf verhuisde naar de derde etage in Jamfabriek. Ook enkele verduurzaamde ruimten in De Gruyter Fabriek werden verhuurd opgeleverd.



Het operationele resultaat kwam in 2024 onder budget uit. De opbrengsten uit verhuur kwamen onder begroting uit als gevolg van lagere indexatie van lopende huren dan begroot en frictieleegstand, zowel in Jamfabriek als gebouw 47 als door verduurzaming in De Gruyter Fabriek. De uren derden kwamen boven budget uit. Het onderhoudsprogramma werd grotendeels uitgevoerd zoals gepland. Speciale aandacht ging ook in 2024 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. Vanaf 2024 stegen deze kosten, wat impact had op de huurders maar ook op de BIM, als gevolg van gesloten all-in contracten met huurders. Positief is dat de totale energierekening gedrukt werd door opbrengsten uit eerdere investeringen in onder andere ledverlichting op diverse locaties, maar ook forse investeringen in onder andere uitbreiding in zonnepanelen op De Vliert en De Gruyter Fabriek in 2024. In dat kader heeft de BIM in 2024 succesvol een lening (in twee tranches) aangetrokken, passend binnen het financieringsarrangement dat met de gemeente is afgesloten.

De BIM continueerde in 2024 haar meerjarige strategie met investeringen in haar pijlers participeren, ondersteunen en verbinden, onder andere via programma's als Braventure, het Bossche Investeringsfonds en het Data & ICT Startersfonds van gemeente 's-Hertogenbosch. In 2024 werd verder gewerkt aan de start van BIF 2, als opvolger van het eerste Bossche Investeringsfonds, welke in 2025 gepland staat om live te gaan. 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 16 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. Duidelijk is dat er in 2025 tot een oplossing gekomen zal worden, die effect zal hebben op de financiële verplichtingen van de BIM in 2026. Het saneringsplan is in concept ingediend bij gemeente 's-Hertogenbosch. Het definitieve saneringsplan moet op 12 mei 2025 gereed zijn. De kosten kunnen mogelijk uitkomen tussen € 1-3 mio. Van de totale kosten, maximaal € 3 mio, komt 50% toe aan de BIM (max. € 1,5 mio). Hiervan is de helft ineens door de BIM in 2025 te nemen (€ 750k), en de andere helft instandhoudingskosten over een periode van 30 jaar. Op basis van deze ontwikkeling is de reeds bestaande voorziening verhoogd tot € 750k.

Voor 2025 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 2025 ligt in lijn met de afgelopen jaren.



Ontwikkelingen in de verhuurmarkt

Ook in 2024 was er nog steeds voldoende vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten die door de BIM worden aangeboden. Hoewel licht gedaald, zijn de bezettingsgraden van de panden over het algemeen goed, met aandacht voor Jamfabriek en gebouw 47. Op deze locatie houdt de BIM, in lijn met het beleidsplan, vast aan het thema food, wat de verhuurmogelijkheden beperkt. 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 2024 waren als volgt:

De Gruyter Fabriek	94 %
BIM Center de Brand	100 %
Jamfabriek	79 %
BIM Centrum de Rietvelden	89 %
Forty – Seven	86 %
BIM Centrum De Vliert	94 %
Busremise	100 %

De objecten werden door RSP-makelaars op basis van de verhuurde staat per 31-12-2024 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 alsmede de forse investeringen in verduurzaming.

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 2024 als volgt geherwaardeerd:

De Gruyter Fabriek	positief	€ 2.500.000
BIM Center de Brand	positief	€ 190.000
Jamfabriek	positief	€ 350.000
BIM Centrum De Vliert	positief	€ 600.000
Busremise	positief	€ 360.000
Totaal	positief	€ 4.000.000

Financiële ontwikkeling in 2024

Het operationeel resultaat in 2024 ligt hoger dan de voorgaande jaren, met name als gevolg van forse onderhoudsuitgaven aan onze gebouwen.

	Realisatie 2024		Realisatie 2023	
Behaalde omzet	+/+ €	7.677.192	+/+ €	7.257.867
Operationeel Bedrijfsresultaat	+/+ €	867.550	+/+ €	1.532.446
Vastgoed waarderingsmutaties	+/+ €	542.117	+/+ €	1.838.006
Resultaat deelnemingen	+/+ €	0	+/+ €	0
Totaalresultaat jaarrekening	+/+ €	1.096.522	+/+ €	2.775.201

Ultimo 2024 bedroeg de solvabiliteit 45%, ultimo 2023 bedroeg deze eveneens 45%. De loan-to-value verbeterde naar 40% eind 2024 versus 42% eind 2023. De maximale loan-to-value die is overeengekomen in het financieringsarrangement bedraagt 60%.

Interest coverage ratio daalde in 2024 naar 2,53 (2023: 3,29).

De Debt coverage ratio daalde in 2024 naar 0,92 (2023: 1,19).

Deze dalingen worden met name veroorzaakt door de impact van de verhoging van de voorziening grondsanering en een daarmee lager gerealiseerd operationeel resultaat.

De liquiditeitsratio ultimo 2024 bedraagt 58% (2023: 90%).



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 2024 drie verkocht. Voor 2025 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 2024 heeft de BIM via het Bossche Investeringsfonds geen nieuwe participaties gedaan. Hiermee blijft per ultimo boekjaar 2024 het totaal aan participaties in veelbelovende bedrijven op negen.

In 2024 is er een nieuwe lening verstrekt aan een start-ups middels het Data & ICT Startersfonds voor Data- en ICT bedrijven, dat de BIM voor gemeente 's-Hertogenbosch in beheer heeft. Het fonds kende in 2024 vijf lopende financieringen die de BIM namens de gemeente beheert.



Personele bezetting

Gedurende het jaar 2024 waren bij de BIM gemiddeld 25,2 (fte) werknemers in dienst, een stijging ten opzichte van 2023 (23,65 fte).

Winstbestemming

De winst in 2024 komt lager uit dan begroot; het operationeel resultaat bedroeg € 867.550 (2023: € 1.532.446). In het resultaat zit een dotatie aan de voorziening grondsanering van € 429.101. Begroot was een operationeel bedrijfsresultaat van € 1.423.180 bij een ongewijzigde voorziening grondsanering. Zonder deze eenmalige dotatie aan de voorziening grondsanering zou het operationeel resultaat uitkomen op € 1.296.651 (2023: € 1.532.446).

Een ander belangrijk aandeel in het lagere resultaat vergeleken met 2023 is de omzet uit huur, die lager uitviel dan begroot, met name door de ruimten in De Gruyter Fabriek die leeg stonden tijdens de verduurzamingswerkzaamheden en vanaf eind 2024 na oplevering tegen hogere meterprijzen zijn verhuurd. Voor 2025 worden verdere 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

2025

De BIM zal zich in 2025 blijven inzetten om de bezettingsgraden op peil te houden dan wel te verbeteren. Hierbij verwacht de BIM een positieve weerslag op locatie Jamfabriek als gevolg van de start van de ecosysteemmanager food, die zich in lijn met beleidsplan bezig gaat houden met het versterken van het foodecosysteem vanuit Jamfabriek.

De BIM blijft ernaar streven om de energiekosten 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 2025 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 waterstof motoren toe. Op onze locaties De Gruyter Fabriek, De Vliert en Jamfabriek liggen zonnepanelen en onze huurders kunnen beschikken over elektrische deelauto's. Voor 2025 staan uitbreidingen in zonnepanelen op het pand 47 gepland en verdere verduurzaming van ruimten in De Gruyter Fabriek

De energielabels van de kantoren voldoen aan het minimale vereiste energielabel C, maar zijn doorgaans label A of BENG.

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 energie neutraal 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 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.

Gedragcode



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.

In de strijd tegen mogelijk ongewenst gedrag op de werkvloer is in 2021 besloten om, naast de interne vertrouwenspersoon, 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 2024 vormden geen aanleiding om maatregelen in te stellen, waarbij wel continu de dialoog met medewerkers wordt gehouden om waar mogelijk zaken te verbeteren. Dit gebeurt onder andere door het delen van de resultaten en ze bespreekbaar te maken in de vorm van Q&A-sessies.



Winstverwachting 2025

Onder normale omstandigheden verwacht de directie in 2025 een operationele winst van € 1.300.000 te realiseren.

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. In 2024 is dit risicobeleid geïmplementeerd en wordt deze door het MT periodiek getoetst en geëvalueerd. In het risicobeleid 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.



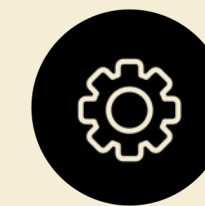
Marktrisico

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. Vanaf 2022 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 2024 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 tot en met december 2024)
- De heer drs. ing. R. Zonneveld (vanaf oktober 2018)

Vanaf januari 2025 neemt mevrouw drs. M. van Scheppingen RC de positie van de heer S. Meijs in.

In het jaar 2024 was de heer drs. M. M. M. Horsten enig statutair directeur.
's-Hertogenbosch, april 2025



Verslag van de Raad van Commissarissen



Verslag van de Raad van Commissarissen



Jaarrekening 2024

De RvC stelt vast dat het operationele resultaat over 2024 weliswaar onder budget is uitgekomen maar nog steeds robuust was. Mede door de relatief goede bezettingspercentages van de panden heeft de BIM in 2024 per saldo een positief resultaat op de herwaarderingen kunnen realiseren.

Overleg en besluitvorming

De RvC vergaderde in 2024 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.

BIM

Tegenstrijdige belangen

Er hebben zich in 2024 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 31 december 2024 is de heer drs. S. Meijs uitgetreden uit de RvC. Daarvoor in de plaats is per 1 januari 2025 mevrouw drs. M. van Scheppingen RC toegetreden. Daarmee 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, april 2025

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

S.T. van het Erve, MSc

Drs. ing. R. Zonneveld

Drs. M. van Scheppingen RC

Jamfabriek

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, zorgt de BIM voor een zeer dynamische en goede voedingsbodem voor bedrijven. Er is een mix van startende, groeiende en volwassen bedrijven. Deze ecosystemen 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 ook.

De naamsbekendheid van deze ecosystemen 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-ups 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 negen ondernemingen, die allen in 's-Hertogenbosch zijn gehuisvest. 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 emissievrije 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 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 op school gecombineerd met leren in de beroepspraktijk. Hierbij worden 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, experimenteer-ruimten 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, evenals zonnepanelen op locatie De Vliert. Komend jaar (2025) worden zonnepanelen op gebouw 47 gelegd. Bovendien worden vrijkomende ruimten in De Gruyter Fabriek verder verduurzaamd.

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 2024
(voor voorgestelde resultaatbestemming)



Activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa
Materiële vaste activa
Vastgoedbeleggingen
Financiële vaste activa

31 december 2024			31 december 2023		
Ref.	€	€	€	€	
4.	87.021		30.438		
5.	605.303		878.396		
	63.379.995		59.379.995		
6.	3.901.248		3.904.682		
		67.973.567		64.193.511	
7.	1.289.322		1.205.298		
		1.289.322		1.205.298	
8.		2.317.936		3.246.568	
		71.580.825		68.645.377	

Passiva

Eigen vermogen

Gestort en opgevraagd kapitaal
Herwaarderingsreserves
Statutaire reserve
Overige reserves
Niet verdeelde winsten

31 december 2024		31 december 2023	
Ref.	€	€	€
9.	3.557.637		3.557.637
	15.027.416		14.066.220
	3.557.637		3.557.637
	9.004.617		7.190.614
	1.096.523		2.775.199
	32.243.830		31.147.307
Vorzieningen			
10.	4.877.346		4.248.432
Langlopende schulden			
11.	28.242.892		28.277.863
Kortlopende schulden			
12.	6.216.757		4.971.775
	71.580.825		68.645.377

Winst-en-verliesrekening over 2024



		2024	2023
	Re.	€	€
Huuropbrengsten	14.	6.240.079	6.150.033
Netto-omzet		6.240.079	6.150.033
Overige bedrijfsopbrengsten	15.	1.434.113	1.107.834
Som van de bedrijfsopbrengsten		7.677.192	7.257.867
Exploitatiekosten	16.	2.438.498	1.532.531
Afschrijvingen materiële vaste activa	17.	315.947	213.440
Afschrijvingen immateriële vaste activa	18.	13.129	9.248
Ongerealiseerde waardeveranderingen	19.	-542.117	-1.838.006
Overige bedrijfskosten	20.	3.282.662	3.180.540
Som van de bedrijfslasten		5.508.119	3.097.753
Bedrijfsresultaat		2.163.073	4.160.114
Rentebaten	21.	23.701	14.360
Rentelasten	22.	-783.107	-804.022
		-759.406	-789.662
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.409.667	3.370.452
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	23.	-113.332	83.282
Mutatie latente belastingen		-199.813	-678.533
Aandeel in resultaat deelnemingen	24.	0	0
		-313.145	-595.251
Resultaat na belastingen		1.096.522	2.775.201

's-Hertogenbosch, april 2025

De Raad van Commissarissen,

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

S.T. van het Erve, MSc

Drs. ing. R. Zonneveld

Drs. M. van Scheppingen RC

's-Hertogenbosch, april 2025

De directie,

Drs. M.M.M. Horsten

