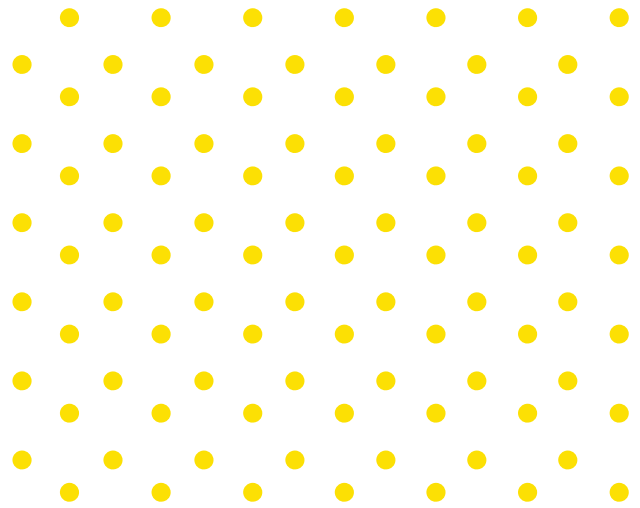




3B WONEN



JAAERVERSLAG & JAARREKENING 2023

Samenwerken aan
veerkrachtige wijken



INHOUDSOPGAVE

Jaarverslag 2023

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1. Voldoende en passende sociale huurwoningvoorraad	4
Hoofdstuk 2. Samenwerken in inclusieve buurten	11
Hoofdstuk 3. Toekomstbestendig en flexibel	15
Hoofdstuk 4. Kengetallen	22
Hoofdstuk 5. Risicomanagement	23
Hoofdstuk 6. Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit	25
Hoofdstuk 7: Governance	30
Hoofdstuk 8: Verslag van de Raad van Commissarissen	33
Jaarrekening 2023	42
Ondertekening	108
Controleverklaring van de accountant	109



VOORWOORD

Samenwerken aan veerkrachtige wijken in 2023

2023 was een bijzonder jaar voor 3B Wonen. We bereikten veel met elkaar. In dit voorwoord kan ik daar weer veel woorden aan wijden. Maar uiteindelijk gaat het er toch om wat we gedaan hebben. Daarom laat ik het dit jaar graag bij die prestaties die ertoe doen in mijn ogen.

In 2023 voegde 3B Wonen 266 woningen toe aan de woningvoorraad:

- 132 nieuwbouw flexwoningen
- 37 nieuwbouwwoningen voor de sociale huur
- 74 seniorenwoningen uit fusie met particuliere seniorenhuisvester
- 23 appartementen door aankoop van een collegacorporatie

Het binnen 14 maanden komen van planvorming tot het realiseren van flexwoningen, in nauwe samenwerking met de gemeente, is een prestatie waar we met name trots op zijn. In de woningen wonen op dit moment 150 ontheemden uit Oekraïne en 78 mensen die met spoed een woning nodig hebben, maar geen urgentie kunnen krijgen.

Onze woningvoorraad is verregaand verduurzaamd

Het gemiddelde energielabel van onze woningen is een A-label, in de nieuwe systematiek is dat een EP2 waarde van 155,7. Dat onze woningen zo energiezuinig zijn, komt omdat wij alle eengezinswoningen isoleerden en van zonnepanelen hebben voorzien in de afgelopen jaren. Al onze energetische maatregelen voerden wij uit zonder huurverhoging voor de huurders. Ook al onze nieuwbouwwoningen zijn zeer

energiezuinig. We hebben nog 57 woningen met een energielabel E, F of G. Voor meer dan de helft hiervan bestaan al concrete renovatie of sloopplannen.

Samenwerking met resultaat

Met onze netwerkpartners versterkten we de samenwerking op drie terreinen:

- Bankslapers en spoedzoekers
- Woonlasten en energiearmoede
- Samenwerking in buurten

Dit deden we door met hen te werken aan kleine en concrete stappen. Ook werkten we intensief samen met de gemeente aan flexwonen en versterkten we de samenwerking op het gebied van overlast en ondermijning. Met andere corporaties vulden we gezamenlijk vacatures in die lastig in te vullen waren. Verder trokken we gezamenlijk specialistische kennis aan op het gebied van functioneel beheer. Dit maakte ons succesvol in het vinden van goede mensen.

Toekomstbestendige organisatie

Het is ons gelukt om, in de krappe arbeidsmarkt, voldoende nieuwe mensen aan ons te binden. In 2023 hadden we een instroom van 19 nieuwe medewerkers. Sinds juli werken we met een nieuwe organisatie-structuur, waarin de teams meer zelforganiserend zijn en de focus ligt op wat in het hart van onze organisatie gebeurt. Het hart van onze organisatie zijn onze huurders en alles dat hen direct raakt. De nieuwe organisatiestructuur geeft medewerkers ruimte en stelt de huurder en toekomstige huurder centraal. Met de nieuwe mensen en dit model kunnen we weer volle kracht vooruit de toekomst in.

*Hanneke Vliet Vlieland
Mei 2024*



Voldoende en passende sociale huurwoningvoorraad

Speerpunt voldoende sociale huurwoningen

We zetten in op voldoende sociale huurwoningen in de gemeente Lansingerland door nieuwbouw toe te voegen en doorstroming te bevorderen.

Nieuwbouw

Onze projecten

Er is in 2023 veel gebeurd op het gebied van nieuwbouw. Er is gebouwd, opgeleverd en nieuwe investeringsbesluiten zijn genomen.

In reactie op de oorlog in Oekraïne is het project 'Flexwonen voor spoedzoekers' uitgebreid met de opvang voor ontheemden in Oekraïne en in 2023 gestart, in nauwe samenwerking met de gemeente Lansingerland. Als één van de eersten in Nederland combineerden we woningen voor tijdelijke bewoning van zowel Oekraïners als spoedzoekers. De bouw van deze, in de fabriek gebouwde, verplaatsbare tijdelijke woningen is in een sneltreinvaart gerealiseerd. Voor de zomer zijn de eerste bewoners in de woningen getrokken en in november zijn de laatste van de 132 tijdelijke eenheden opgeleverd en verhuurd. Daarmee is een huzarenstukje geleverd, door in zeer korte tijd van plan tot oplevering te komen! De tijdelijke huurwoningen huisvesten 150 Oekraïners en 78

personen die met spoed een woning zoeken en niet via de reguliere wijze een "eigen" dak boven hun hoofd kunnen krijgen. Een flexwoning is een snelle oplossing voor een tijdelijke woonruimte voor één persoon, een spoedzoeker. Een voorbeeld van een spoedzoeker is iemand die recent is gescheiden en daarom van de ene op de andere dag geen dak meer boven zijn of haar hoofd heeft. Bewoners van deze woningen hebben twee jaar lang een eigen dak boven het hoofd van waaruit zij verder kunnen werken om aan een nieuw thuis.

In 2021 is de sloop van woningen en het bouwrijp maken van de grond aan de Julianastraat en de Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs gestart. Deze activiteiten zijn in 2022 afgerond. De bouw is gestart en 37 eengezinswoningen zijn opgeleverd. De 36 appartementen volgen in het eerste kwartaal van 2024.

Ook in 2023 is er hard gewerkt aan investeringsbesluiten. Er zijn onderzoeken gedaan en gesprekken gevoerd met ontwikkelaars en aannemers. Dit om tot onderbouwde investeringsdocumenten te komen die ter besluitvorming zijn voorgelegd aan de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen. Hiermee is de allereerste stap gezet voor de bouw van meer nieuwe sociale huurwoningen.

Op basis van deze investeringsdocumenten is dit jaar besloten om te investeren in 130 sociale huurwoningen in de wijk Wilderszijde. We hebben hiertoe principeafspraken gemaakt met Ontwikkelcombinatie Wilderszijde. De bouw van de eerste woningen start in 2024. Ook is besloten om aan de Markermeerstraat 25 eengezinswoningen te gaan bouwen. Tot slot is besloten om het oude verzorgingshuis Hergerborch in Berkel en Rodenrijs te gaan slopen en hier 80 appartementen te realiseren. De uitwerking hiervan zal in 2024 plaatsvinden.

Naast de hierboven gerealiseerde en opgestarte bouwprojecten heeft 3B Wonen zelf meerdere nieuwbouwprojecten in voorbereiding. Ook participeren we in de ontwikkeling van projecten door derden om woningen aan onze portefeuille te kunnen toevoegen in de komende jaren.

Ontwikkeling van de woningvoorraad

Ons streven is om jaarlijks zo'n 100 nieuwe woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad. In 2023 steeg het aantal woningen met 266: dit is een aantal om trots op te zijn.

Er werden 169 woningen nieuw opgeleverd en 23 aangekocht van WoonInvest. Daarnaast zijn we gefuseerd met ASB, waardoor nog eens 74 woningen beschikbaar blijven voor verhuur in Lansingerland. Zowel de aankoop als de fusie waren belangrijk vanuit onze volkshuisvestelijke taak. Door de overname van de woningen van corporatie WoonInvest zorgden we dat deze niet werden verkocht en zouden verdwijnen uit de sociale voorraad. Bovendien hielpen we WoonInvest met de overname van een lening en de financiële transactie om te zorgen dat zijn in hun werkgebied weer kunnen investeren.

De 74 seniorenwoningen verkregen we uit een fusie met de stichting Algemene Seniorenhuisvesting Berkel en Rodenrijs (ASB). ASB was een kleine zelfstandige stichting met een bestuur van vrijwilligers. De steeds complexer wordende regelgeving maakte dat deze kleine stichting niet langer zelfstandig kon voortbestaan. Door de fusie is de continuïteit van de verhuur, het onderhoud en beheer van de woningen gewaarborgd voor de toekomst.

Overzicht ontwikkeling van de woningvoorraad 2023

Aantal woningen in exploitatie	
Stand ultimo 2022	4.217
Opgeleverd Nieuwbouw	169
Fusie ASB	74
Aankopen	23
Verkopen	2
Stand ultimo 2023	4.481
• Waarvan DAEB	4.399
• Waarvan niet-DAEB	82

Speerpunt passende woning

We bevorderen dat huurders in een passende woning wonen. Passend houdt in, in grootte van de woning, toegankelijkheid, sociaal en ook passend qua betaalbaarheid.

Doorstroommakelaar

We begeleiden huishoudens die nu niet passend wonen naar een, qua inkomen en grootte, beter passende woning. Hiervoor hebben wij een collega die zich hiermee bezighoudt. De meeste doorstromers zijn senioren die aangeven te willen verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning. De woningen die de senioren achterlaten, vaak eengezinswoningen, verhuren wij weer door aan passende huurders. Dit zijn vaak gezinnen die zo weer een kans op de woningmarkt krijgen. De senioren (doorstromers) mogen hun huurprijs 'meenemen' naar de nieuwe woning. Dat helpt senioren die graag willen doorstromen. In 2023 zijn er 21 doorstromingen gerealiseerd. Daarmee hebben wij aan onze doelstelling voldaan, die is namelijk 20 per jaar.

Huisvesting van de doelgroep

In 2023 verhuurden we 339 sociale huurwoningen. Dit is meer dan in vorige jaren. Dit komt onder andere doordat we 132 flexwoningen toevoegden aan onze woningvoorraad. Deels zijn deze verhuurd aan de gemeente ten behoeve van de huisvesting van gevluchte Oekraïners. De overige flexwoningen verhuurden wij aan spoedzoekers. Spoedzoekers zijn mensen met een beperkt inkomen die snel een eigen dak nodig hebben en geen recht hebben op urgentie of voorrang.

De behoefte aan deze woningen is erg groot. We ontvingen 3.881 reacties voor 73 woningen. Het aantal reacties laat duidelijk zien dat de behoefte aan (tijdelijke) huisvesting op korte termijn erg groot is, zowel binnen de gemeente Lansingerland als daarbuiten. De groep spoedzoekers is ook erg gedifferentieerd, zowel qua leeftijd als qua reden dat zij spoedzoeker zijn.

De bewoners wonen in een flexwoning met een tijdelijk huurcontract van twee jaar. Na die periode wijzen wij de woningen weer toe aan spoedzoekers voor tijdelijke bewoning. In afstemming met de gemeente hebben wij de toewijzing van deze woningen bepaald. De flexwoningen zijn bedoeld voor spoedzoekers. Om hen de kans te geven, vroegen we hen te motiveren waarom zij spoedzoeker zijn en moesten zij aan door ons vastgestelde voorwaarden voldoen. Na de twee jaar moeten de bewoners zelf op zoek naar vervangende woonruimte. De verwachting is dat twee jaar voldoende tijd is om naar permanente huisvesting te zoeken.

Als één van de eerste corporaties in Nederland bouwen wij woningen specifiek voor deze doelgroep. We zijn er blij mee dat het ons in een korte tijd en in goede samenwerking met de gemeente is gelukt deze mensen te huisvesten.

Wijze van toewijzing

Voor het adverteren en toewijzen van woningen maken wij gebruik van ons regionaal systeem Woonnet Rijnmond of directe bemiddeling. Binnen Woonnet Rijnmond zijn verschillende mogelijkheden om een woning aan te bieden. Het vaakst doen we dit op basis

van inschrijfduur. Hoe lang je ingeschreven staat, bepaalt de kans op een woning. Daarnaast gebruiken we Direct Kans, waarbij we de woning verloten onder de woningzoekenden die binnen 15 minuten reageren. Bij Loting wordt na een bepaalde periode de inschrijving gesloten en wordt de woning verloot onder degenen die reageerden. Mensen met een urgentie krijgen hierbij voorrang. Het model Wens en Wacht is een soort wachtlijst. Dit model gebruiken wij voor de verhuur van de flexwoningen voor de spoedzoekers.

Directe bemiddeling naar een nieuwe woning (buiten Woonnet Rijnmond om) doen wij voor doorstromers, statushouders, mensen die doorstromen vanuit een instelling, mensen die een nieuwe woning nodig hebben omdat hun woning bijvoorbeeld wordt gesloopt (herhuisvesting) of mensen met een urgentieverklaring die er niet binnen 3 maanden in slagen om zelf een woning te vinden.

De onderverdeling per wijze van toewijzing van de verhuurde sociale huurwoningen in 2023 ziet er als volgt uit:

Soort verhuur	Aantal
Inschrijfduur	154
Directe bemiddeling	89
Wens & wacht	75
Direct kans	12
Loting	9
Totaal	339

Huisvesting urgente doelgroepen/kwetsbare doelgroepen

De doelgroep zijn woningzoekenden die vanwege hun inkomen weinig kans maken op een woning in de vrije sector dan wel koopsector. Binnen deze doelgroep onderscheidt 3B Wonen kwetsbare doelgroepen. Dit zijn:

- Reguliere urgenten
- Statushouders

Reguliere urgenten

Reguliere urgenten zijn woningzoekenden aan wie op grond van de “Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam” een urgentieverklaring is verleend. Met deze urgentieverklaring kunnen deze woningzoekenden drie maanden met voorrang reageren op vrijkomende woningen. In 2023 is aan 56 woningzoekenden (89 in 2022) met een urgentieverklaring met voorrang een woning toegewezen in Lansingerland. Dit is 16,5 % van het totaal aantal verhuringen in 2023.

Statushouders

Ondanks de krapte op de woningmarkt hebben we wederom ongeveer 100 statushouders gehuisvest. Statushouders dienen wij te huisvesten op basis van een jaarlijkse taakstelling van de gemeente. Deze taakstelling bedroeg in 2023 141 personen. In 2023 hebben wij 93 statushouders gehuisvest. Dit kost ons veel moeite, omdat in Lansingerland sprake is van woningschaarste en deze extra gevoeld wordt door het lage percentage sociale huurwoningen. De taakstelling wordt bepaald op basis van aantal inwoners van een gemeente. Door onze beperkte sociale voorraad hebben wij dus relatief veel personen te huisvesten in de taakstelling. We blijven de taakstelling goed monitoren en proberen een balans te bewaren tussen slaagkansen voor regulier woningzoekenden, urgenten en statushouders. Met de gemeente zijn we in gesprek om extra aanbod proberen te creëren door tijdelijke huisvesting of een doorstroomlocatie.

Reguliere toewijzingen en lokale toewijzingen

In 2023 verhuurden wij 339 woningen. Hiervan 72,6% aan reguliere woningzoekenden. Dat is meer voorheen. De afgelopen jaren lag dit percentage rond de 60%. Dit heeft te maken met de toewijzing aan 74 spoedzoekers die als regulier woningzoekenden worden gezien. We hebben 17% van alle woningen met voorrang aan lokale woningzoekenden toegewezen. Dit betekent aan mensen uit de gemeente Lansingerland of met een binding met de gemeente. We mogen wettelijk maximaal 25% met voorrang lokaal toewijzen. Uiteraard hebben mensen uit Lansingerland ook kans op de andere woningen en komt het totaal van toegewezen woningen aan Lansingerlanders hoger uit dan alleen de met voorrang toegewezen woningen.

De overige woningen (17,4%) zijn aan urgente doelgroepen (personen met een urgentieverklaring en statushouders) toegewezen.

Huurverhoging en -verlaging

2023 was een bijzonder jaar, vanwege de verplichting tot een eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen. Huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huurprijs hoger dan € 575,03 hadden recht op een huurverlaging tot dit bedrag (kale huurprijs). Wij verlaagden de huren van deze huurders. Huurders die na 2022 een lager inkomen hebben gekregen, konden het hele jaar zelf om huurverlaging vragen bij 3B Wonen. In totaal verlaagden we van 1485 huurders de huur in 2023. Dit heeft een groot effect gehad op onze huurinkomsten. In 2023 daalden onze huurinkomsten met 1,85%.

Daarnaast hebben we voor de overige huurders een huurverhoging doorgevoerd van maximaal 3,1%. Dit was het wettelijke maximum voor sociale huurwoningen. In 2023 is de maximale reguliere huurverhoging voor het eerst gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling en niet meer de prijsinflatie. Dit komt voort uit de Nationale Prestatieafspraken, die in 2022 vastgesteld zijn. Het doel hiervan is om de betaalbaarheid beter te waarborgen, aangezien de huren niet sneller kunnen stijgen dan de lonen.

Aftoppingsbeleid 3B Wonen

3B Wonen heeft ook in 2023 de betaalbaarheid geborgd. Dit hebben we gedaan door de huurprijzen niet hoger te laten worden dan de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Hierdoor hadden onze huurders met huurtoeslag de maximale toeslag. Huren die al dicht tegen deze grenzen lagen, zijn daarom met minder dan 3,1% verhoogd of zelfs bevroren. Voor de hoge (midden)inkomens hebben we een extra (inkomensafhankelijke) huurverhoging doorgevoerd, van 4,6% of 5,6% (afhankelijk van het inkomen).

Huurverhoging vrije sector, BOG, MOG en parkeerplaatsen en garages

Voor vrijesectorwoningen is de huur verhoogd met 4,1% (CAO-looninflatie + 1%) eveneens met een aftoppingsbeleid op € 962,19.

De huurprijs voor Bedrijfsonroerend goed (BOG) is verhoogd met 4,4% (de consumentenprijsindex, CPI). Voor maatschappelijk onroerend goed (MOG) hebben we, vanwege de maatschappelijke

taak, de huur minder verhoogd (met 2,6% (CAO-loonontwikkeling-0,5%). De huurprijs voor parkeerplaatsen en garages is verhoogd met 3,1%.

Overzicht verdeling (streef) huurprijzen van het bezit

Woningvoorraad naar huurprijs	Woningen in eigen bezit			Woningen derden		
	Streefhuur	Netto huur	% netto	Streefhuur	Netto huur	% netto
Kwaliteitskortingsgrens	201	413	9,2%	0	0	0,0%
1e aftoppingsgrens	1.311	2.752	61,4%	60	114	41, %
2e aftoppingsgrens	1.905	528	11,8%	0	38	13,8%
Liberalisatiegrens	973	610	13,6%	148	66	23,9%
Vrije sector	91	178	4,0%	68	58	21,0%
Totaal aantal woningen	4.481	4.481	100%	276	276	100%

De streefhuur is de huur die wordt gevraagd als een woning opnieuw wordt verhuurd aan een nieuwe huurder.

De netto huur is de huur die de huidige huurder betaalt exclusief eventuele servicekosten.

Passend toewijzen

Als woningcorporatie moeten wij minimaal 95% passend toewijzen. Passend toewijzen houdt in dat de huurprijs van de woning en het inkomen van de huurder met elkaar in verhouding zijn. Er wordt passend toegewezen als de huurprijs niet hoger is dan de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€647,19 voor één- en tweepersoonshuishoudens en €693,60 voor huishoudens van drie of meer personen) en de huurder een inkomen heeft onder de geldende inkomensgrens. In 2023 hebben wij 97% passend toegewezen. We voldoen daarmee ruim aan de norm van 95%.

De (bruto) inkomensgrenzen in 2023 waren:

Type huishouden	Inkomensgrens
Tot AOW leeftijd:	
Eenpersoonshuishouden	€ 25.475
Meerpersoonshuishouden	€ 34.575
Vanaf AOW leeftijd	
Eenpersoonshuishouden	€ 25.075
Meerpersoonshuishouden	€ 33.800

Planmatig en niet planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud

In het jaar 2023 is het planmatig onderhoud heel goed verlopen. 95% van alle projecten zijn uitgevoerd en opgeleverd in 2023. Het betreft schilderwerk, het verbeteren van de isolatie van onze woningen en het plaatsen van zonnepanelen. Slechts twee projecten zijn niet uitgevoerd in 2023. Deze zullen alsnog in 2024 uitgevoerd worden. Het is gelukt om nagenoeg alle woningen te voorzien van de wettelijk verplichte gestelde rookmelders. Dit is een aanzienlijk project geweest, zowel qua kosten als in omvang. De samenwerking met de geselecteerde aannemer is goed verlopen. Bijna alle bewoners zijn bereikt en de tevredenheid van de huurders over de aannemer was hoog.

Resultaat gericht samenwerken (RGS)

In 2023 zijn er grote stappen gezet in het resultaat gericht samenwerken (RGS) met onze ketenpartners. RGS is een ketensamenwerking waar gestuurd wordt op resultaat in plaats van op prestatie. Opdrachtnemer en opdrachtgever gaan een partnership aan en gebruiken elkaars kennis om tot het meest optimale en efficiënte onderhoudsresultaat te komen.

Er zijn diverse sessies geweest om te bepalen hoe we dit vorm gaan geven. Tijdens deze sessies is het startdocument opgesteld. Daarnaast zijn de raam- en aannemingsovereenkomsten opgesteld en zijn deze besproken met onze ketenpartners. In 2024 zullen deze overeenkomsten operationeel worden en hebben onze medewerkers de juiste kennis in huis om de projecten uit te voeren.

Niet planmatig onderhoud

Er is in 2023 meer uitgegeven dat we op voorhand hadden bedacht. Dit komt deels door een hoger aantal reparatieverzoeken, maar ook door meer aanvragen voor het vervangen van keukens en badkamers. De meeruitgaven voor het vervangen van keukens en badkamers zijn inmiddels onderzocht binnen onze optimalisatie van de onderhoudsprocessen. Hier bleken de theoretische uitgangspunten van de begroting niet overeen te komen met de praktijk. De uitgangspunten en begroting zijn met ingang van 2024 aangepast.

Ter illustratie, in 2023 zijn de volgende acties uitgevoerd binnen het niet planmatig onderhoud:

- 7383 reparatieverzoeken,
- Bij 205 woningen is mutatieonderhoud uitgevoerd,
- Er zijn 228 aanvragen ter vervanging van keukens en badkamers gedaan,
- Er zijn 81 woningen onderzocht op asbesthoudend materiaal en bij 35 woningen daarvan is er gesaneerd.

Speerpunt duurzaamheid

We zetten in op duurzaamheid in de breedste zin van het woord.

Energie index

Gemiddeld label A

We zien dat de jarenlange inzet op energetische verbetering resultaat oplevert. Want ons gemiddelde energielabel is een A! We realiseerden de energetische maatregelen de afgelopen jaren steeds zonder huurverhoging voor de huurder. Daarmee dragen we voor onze huurders heel concreet bij aan de betaalbaarheid. Daarnaast is het een belangrijke bijdrage aan klimaatdoelstellingen doordat we zorgen we voor minder energieverbruik.

E, F en G-energielabels

De woningen met een energielabel E, F of G zijn in kaart gebracht. Dit zijn er nog maar 57. In 2028 zijn alle energielabels verbeterd naar minimaal energielabel D. In de meeste gevallen maken de woningen met slechte energielabels plaats voor hoogwaardige nieuwbouw.

EP2 waarden

Door de ingang van de nieuwe rekenmethode (NTA8800) voor het energielabel, is een splitsing ontstaan in de berekening van de energielabels. Een deel van de woningen heeft een label op basis van de energie index (2.204 woningen). De overige woningen hebben een label op basis van de EP2-waarde. Onze EP2 waarde is op dit moment gemiddeld 155,7 en dat komt overeen met een label A.

Hittestress

In 2023 hebben we een pilot met betrekking tot hittestress afgerond. We hebben in twee complexen, gedurende enkele maanden, temperatuurmetingen gedaan. We hebben daarin ook bewust gemeten voordat er zonwering hing en erna. Uit de pilot kwam naar voren dat de woningen (zowel met als zonder zonwering) voldoen aan de normen. Dit neemt echter niet weg dat huurders last kunnen ervaren van hitte. De zonweringen dragen bij aan het voorkomen van hitte in de woningen. Daarom besloten we om in alle appartementencomplexen collectief zonwering aan te bieden de komende jaren. Hiermee verkleinen we de kans op hittestress in onze woningen.

Hybride warmtepompen

Vanuit de Transitievisie warmte van gemeente Lansingerland is het Uitvoeringsprogramma Verduurzaming gebouwde omgeving Lansingerland opgesteld. Als lid van de werkgroep voeren wij een pilot uit met de plaatsing van hybride warmtepompen in Bleiswijk-zuid. Een eerste hybride systeem is inmiddels geplaatst. Een zestal huurders met belangstelling voor duurzaamheid en energiebesparing werkt hieraan mee. Wij anticiperen hiermee op de nieuwe regelgeving die in 2026 van kracht gaat, om bij vervanging van een cv-ketel een hybride systeem te plaatsen. Door de pilot krijgen we beter inzicht in de consequenties voor meerjarige investerings- en planmatig onderhoudsbegroting. Ook de ervaringen

van de huurders met betrekking tot de ingreep in de woning en het energiegebruik- en de energiekosten geven ons inzichten. Dit wordt met meetapparatuur gemonitord die ook voor de deelnemende huurders beschikbaar wordt. De pilot loopt tenminste door tot medio 2025, zodat we een heel stookseizoen meten.

Circulariteit

Op het gebied van circulariteit zijn er minder kansen voorbij gekomen. We hebben geïnvesteerd in meer kennis over het onderwerp circulariteit. Dit thema pakken we in 2024 met hernieuwd enthousiasme op.

Energiearmoede

De werkgroep energiearmoede en woonlasten is het hele jaar actief geweest. De enorme stijging van de energieprijzen is in 2023 grotendeels gecompenseerd door de energietoeslag voor mensen met een laag inkomen en het prijsplafond voor iedereen. De projectgroep ging na wat er nodig was en hoe wij daar een bijdrage aan konden leveren. Dit was vooral het informeren van huurders: wat is waar te vinden, welke tegemoetkomingen en toeslagen zijn er en waar kunnen deze worden aangevraagd etc.

Een aantal acties die de projectgroep in 2023 uitvoerde, zijn:

- In samenwerking met de gemeente zijn weer energiecoaches ingezet die inwoners met een laag inkomen, onder wie veel huurders, hebben bezocht met adviezen over energiebesparing.
- De tegemoetkoming blokverwarming is voor alle relevante complexen aangevraagd en ook ontvangen. De afrekening over 2023 voor de huurders wordt daardoor een stuk lager.
- Op de website is informatie en advies geplaatst over het belang van verwarmen en ventileren in relatie tot een gezond binnenklimaat.
- Er is een voorlichtingsfilmpje gemaakt met tips over diverse aspecten rondom energie.

Samenwerken in inclusieve buurten

Speerpunt actief signaleren en buurtvisies

We signaleren actief problemen in een complex of de buurt & we stellen gezamenlijke gebiedsvisies op voor buurten die dit nodig hebben.

Buurtmonitor

Met een buurtmonitor meten we aan de hand van indicatoren (fysieke toegankelijkheid, veiligheid, diversiteit, inzicht in hulpbronnen en de sociale infrastructuur) of een buurt kwetsbaar is. We richten ons daarbij op buurten waarin we veel woningen hebben, omdat we daar invloed kunnen uitoefenen. Deze buurten monitoren we actief. In 2023 is deze buurtmonitor voor de eerste keer uitgevoerd en leidde tot een buurtanalyse van de Sterrenwijk in Berkel en Rodenrijs.

Sterrenwijk

Voor de Sterrenwijk in Berkel en Rodenrijs is voor het eerst een buurtanalyse uitgevoerd. Deze analyse voerden wij uit samen met partners in de buurten, huurders en andere buurtbewoners. Hieruit volgde een gezamenlijk opgestelde buurtvisie met een bijbehorend uitvoeringsprogramma. Uit de analyse kwam dat er vooral wensen zijn ten aanzien van de openbare ruimte. Dit is een taak van de gemeente, die er in 2025 uitvoering aan gaat geven.

In het kader van werken aan inclusieve buurten en de leefbaarheid zijn samen met de maatschappelijke

partners en bewoners de festiviteiten voor het 50-jarig bestaan van de buurt georganiseerd. Hiermee is ontmoeting van bewoners in deze gemengde wijk met zowel huurders als particuliere woningeigenaren gefaciliteerd en gestimuleerd. We hebben als 3B Wonen een gezicht gekregen en het netwerk is verstevigd. Dit is een mooie basis voor nieuwe initiatieven.

Leefbaarheidsprogramma

Team buurten, waarvan sinds 1 juli ook de complexbeheerders deel uitmaken, heeft in 2023 de appartementencomplexen goed in beeld gebracht en de aandachtspunten geïnventariseerd. Deze worden maandelijks besproken. Op deze manier hebben we een duidelijk en actueel beeld van de situatie in elk complex. Zo kunnen we goed inspelen op ontwikkelingen en huurders ondersteunen bij het fijn wonen of het organiseren van activiteiten in hun complex.

Daarnaast zorgden we voor meer zichtbaarheid door ook samen met andere collega's naar onze complexen te gaan en actief contact te zoeken met onze huurders en hen te ontmoeten. In een aantal gevallen waren overlastmeldingen de aanleiding en zijn we met huurders hierover in gesprek gegaan.

Speerpunt ondersteuningsstructuur

We werken samen om de juiste ondersteuningsstructuur in de buurt te realiseren.

Sociale kaart

De gemeente heeft een sociale kaart. Een 'sociale kaart' biedt een duidelijk overzicht van instanties waar bewoners van Lansingerland terecht kunnen met specifieke vragen. Hierin staan organisaties die zich onder andere bezighouden met werk, scholing, financiële ondersteuning en zorg. Wij hebben deze in gebruik genomen in 2023. Onze medewerkers weten de sociale kaart te vinden en zorgen hiermee dat huurders sneller met de juiste instantie in contact komen.

Speerpunt participatie

We geven bewoners zoveel mogelijk inbreng, zodat het eigenaarschap wordt vergroot.

Participatie

Het afgelopen jaar zijn onder andere de volgende participatieactiviteiten ontplooid:

- Het 50-jarig bestaan van de Sterrenwijk: Deze activiteit volgt uit de eerste buurtanalyse die we in de Sterrenwijk in Berkel en Rodenrijs maakten, en waarbij bewoners actief betrokken zijn geweest. Voor bewoners is het nemen van initiatief om zelf projecten te initiëren lastig. De viering van het 50-jarig bestaan van de wijk is met de nodige begeleiding door 3B Wonen en deelname van diverse samenwerkingspartners, wel gerealiseerd.
- Kleurkeuze bij schilderwerkzaamheden door bewoners van twee complexen in Bleiswijk.
- Bij planmatig onderhoud liggen er ook mogelijkheden om bewoners te betrekken, bijvoorbeeld de kleurkeuze als er weer geschilderd gaat worden. Het betreft een kortstondige inspanning voor bewoners en wordt door bewoners zeer gewaardeerd.
- De meedenkgroep bij (ver)nieuwbouwproject JWO (Julianastraat/Wilhelminastraat/Oranjestraat, Berkel) is opgestart: Bij (ver)nieuwbouwprojecten of sloop-nieuwbouwprojecten, met grote ingrepen en

ook ingrijpende consequenties voor bewoners en/of omwonenden, wordt participatie vormgegeven door 'meedenk-groepen'. Zowel de huidige bewoners als omwonenden worden hierbij betrokken.

- Promotieactie door team Buurten, met onder andere flyers, in alle appartementencomplexen om bewoners te stimuleren gezamenlijke activiteiten te organiseren en te wijzen op de ondersteuning door het team, leidde tot klein aantal initiatieven. Dat varieerde van de aanschaf feestversiering tot nieuwjaarsbijeenkomsten.

Participatie bij, en het nemen van initiatief door bewoners zelf van sociale activiteiten, blijkt weerbarstig en is erg afhankelijk van enthousiaste individuen.

Speerpunt samenwerkingspartners

We werken actief samen aan veerkrachtige buurten in de gemeente Lansingerland en nemen hierin een voortrekkersrol als dat nodig is. We werken zo integraal mogelijk samen met partners.

Prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. Het maken van lokale prestatieafspraken is een wettelijke verplichting en onderdeel van de Woningwet.

In 2021 hebben gemeente Lansingerland, Havensteder, WoonInvest, de Huurdersvereniging Lansingerland en 3B Wonen prestatieafspraken voor twee jaar gemaakt (2022 en 2023). In 2023 hadden partijen dus lopende prestatieafspraken. De prestatieafspraken gingen over nieuwbouw, bevorderen van passende woonruimte, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. 2023 was het eerste volle jaar waarin deze

Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting golden. Ook hier heeft 3B Wonen aan bijgedragen, onder andere door de grote toevoeging van nieuwbouwwoningen en een gematigd huurprijsbeleid. In het kader verderop gaan we nader in op onze volkshuisvestelijke prestaties in 2023 en hoe we daarmee hebben bijgedragen aan de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting (door woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk) en de lokale Prestatieafspraken (door gemeente, Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL), Havensteder, WoonInvest en 3B Wonen).

Rol en relatie Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL)

In 2022 vond een wisseling van het bestuur van de Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL) plaats. 3B Wonen en de HVLL werkten in 2023 intensief samen aan de relatie tussen beide partijen en de nodige kennis over te dragen. Dit heeft, met name in de tweede helft van 2023, geleid tot intensief overleg, naast de gebruikelijke overlegstructuren om. De HVLL heeft zes zienswijzen en adviezen gegeven in 2023 over: het huurprijsbeleid van juli 2023 tot en met juni 2024, wijziging verkoopbeleid, toewijzing van de flexwoningen aan de Sporthoeklaan, de overname van 21 woningen van WoonInvest, het jaarplan en de begroting 2024 van 3B Wonen en het strategisch meerjaren huurbeleid.

Volkshuisvestelijke prestaties 2023

Toevoeging aan de portefeuille

In 2023 hebben we 169 nieuwbouwwoningen woningen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad. Hiermee hebben we actief bijgedragen aan de opgave nieuwbouw, zowel afgesproken in de lokale als de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting. Daarnaast hebben we door de fusie met ASB 74 woningen toegevoegd aan onze portefeuille. Onze focus ligt op sociale huurwoningen, omdat de nood hiervoor het hoogst is en het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Lansingerland laag is. In het middenhuursegment kunnen we minder. We zijn met gemeente en andere corporaties in overleg over de gewenste toevoeging.

Betaalbaarheid en passende woningen

We hebben, door de overname van de woningen van WoonInvest, voorkomen dat bestaande sociale huurwoningen in de gemeente verdwenen uit het sociaal segment en we hebben de huurprijzen van onze eigen sociale huurwoningen afgetoet. We hebben ons ingezet om de sociale voorraad optimaal te benutten, onder andere door de blijvende, proactieve inzet van onze doorstroommakelaar en de bouw van flexwoningen voor een nieuwe doelgroep die nu tussen wal en schip valt: spoedzoekers. Hiermee heeft 3B Wonen actief bijgedragen aan het vergroten van de kans van regulier woningzoekenden. Middels ons huurprijsbeleid hebben we actief bijgedragen aan de betaalbaarheid van onze woningen. Zo hebben we de maximale jaarlijkse huurverhoging gebaseerd op de CAO-looninflatie en hebben we de huur verlaagd voor huurders met een laag inkomen. Hiermee voldoen we aan de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting.



Aandacht voor kwetsbare doelgroepen

3B Wonen vindt het belangrijk om een balans te vinden in het bedienen van alle doelgroepen die een beroep op ons doen. Dit vraagt zorgvuldige afweging en keuzes. 3B Wonen heeft bijgedragen aan de woon-zorgopgave in de gemeente Lansingerland. Zo zijn er nog vier sociale huurwoningen beschikbaar gesteld voor beschermd wonen en is 3B Wonen medeondertekenaar van het convenant wonen & zorg, waarin wordt samengewerkt met gemeente, zorgorganisaties en zorgkantoor om ouderen die niet of onvoldoende in staat zijn om (met behulp van een netwerk) zelfstandig thuis te wonen te voorzien in passende woonruimte. In 2023 hebben we de Taakstelling statushouders ondanks bovenmatige en voortdurende inspanningen, niet behaald. Wel zijn we in regulier en goed overleg geweest met de gemeente gedurende het hele jaar over deze taakstelling en de (on)mogelijkheden deze te behalen. 3B Wonen is blijven bijdragen aan variatie in bouw en doelgroepen, zowel in de nieuwbouw als in de toewijzing in de bestaande bouw. Door deze maatregelen voldoen we aan de afspraken hierover in de Nationale Prestatieafspraken en de lokale Prestatieafspraken.

Verduurzaming en kwaliteit

3B Wonen heeft in 2023 doorgezet met de nog resterende verduurzamingsmaatregelen. Gevolg hiervan is dat we in 2023 op een gemiddeld energielabel A zijn uitgekomen! Zo hebben we zonnepanelen op onze jongerencomplexen geplaatst, waarmee wij tegelijkertijd de betaalbaarheid voor deze doelgroep hebben verbeterd. Wij verhoogden al geen huren na isolatie



en dit blijven we doen. We hebben nog 57 woningen in bezit met een energielabel E, F of G. Vanwege verduurzamings- of sloop/nieuwbouwplannen voor deze woningen hebben wij in 2028 geen woningen meer met een energielabel E, F of G. De gemeente is verantwoordelijk voor de planning om woningen aardgasvrij te maken. Wij volgen de gemeente daarin. Hiermee voldoen we aan de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken.

Leefbaarheid en participatie

3B Wonen heeft in 2023 actief bijgedragen aan leefbaarheid, participatie, inspraak, zelf- en samenredzaamheid en ontmoeting in buurten. Onder andere in samenwerking met de Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL). Daarnaast investeren we (mede door middel van het convenant wonen & zorg) in het versneld realiseren van geclusterde woningen voor ouderen (in 2023 door aanpassingen van bestaand vastgoed) en extra in sociale activiteiten in buurten die dit nodig hebben. Ook dit is één van de thema's in zowel de lokale als de Nationale Prestatieafspraken.

Samenwerking met stakeholders

In 2023 organiseerde 3B Wonen een stakeholders-bijeenkomst met drie thema's. Deze drie thema's kwamen naar voren uit de visitatie die in 2022 heeft plaatsgevonden. Deze thema's spelen bij onze stakeholders en bij ons. Het doel was om verder te spreken over deze thema's en kleine, concrete eerste stappen te zetten in oplossingsrichting(en). De drie thema's waren:

1. Spoedzoekers en bankslapers
2. Energiearmoede
3. Samenwerken in buurten

3B Wonen heeft gesproken met gemeente, Huurdersvereniging, zorg- en welzijnsorganisaties en maatschappelijke organisaties. Alle thema's zijn later in het jaar verder opgepakt met de organisaties die hierover hebben meegesproken en de eerste (kleine) stappen zijn gezet.



Toekomstbestendig en flexibel

Speerpunt bijdragen aan 'de bedoeling'

De focus van de organisatie ligt op het optimaal bijdragen aan de bedoeling

3B Wonen werkt vanuit de bedoeling. Dit betekent concreet dat wij investeringsbesluiten niet alleen nemen door te kijken naar rendement in de toekomst. Maar we wegen een nieuwe investering juist af op de maatschappelijke waarde, de volkshuisvestelijke waarde. Bij het opstellen van het jaarplan 2023 stelden we onszelf meer dan voorgaande jaren constant een kritische vraag bij de keuzes die we maakten. Deze vraag was: "Wat merken onze huurders en toekomstige huurders ervan?" Als we deze vraag onvoldoende konden beantwoorden, maakten we andere keuzes.

Een voorbeeld hiervan is dat we in plaats van meer onderzoek naar kansrijke energetische maatregelen en circulariteitmetingen kozen voor concrete kleine pilots zoals de pilot warmtepompen en hittestress.

Regeldruk

We constateerden dat er ontzettend veel tijd en geld besteed wordt aan verantwoordingsstukken en daar bijbehorende administratieve last. Dit ervaren meer corporaties. Binnen de Aedeskring voor kleine corporaties in Zuid-Holland hebben we dit thema opgepakt en geagendeerd, onder andere met een dialoog met de titel "Is dit de bedoeling?" met Aedes, Aw, WSW, accountant en controller over kansen om deze regeldruk te verlagen.

Speerpunt dienstverlening aansluiten op de vraag

Met onze dienstverlening sluiten we zo optimaal aan op de vraag van nu en de toekomst.

Klachten en ontevredenheidsmeldingen

Er zijn in totaal 108 klachten geregistreerd waarvan 42 klachten gegrond werden bevonden. Veel gegronde klachten gaan over het werk van onze aannemers. Die zullen we beter aansturen om deze klachten in de toekomst te voorkomen. Andere klachten gingen over de communicatie met klanten. We zetten met trainingen in op verbetering van onze communicatie en werken aan het verbeteren van onze bereikbaarheid. Net als voorgaande jaren maakten we

een uitgebreide analyse van de klachten in 2023 en rapporteerden deze aan de bestuurder en RvC. Dat er minder klachten waren dan vorig jaar heeft deels te maken met de registratie.

Klanttevredenheid

De klanttevredenheid in de Aedes Benchmark is gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Dit vinden we onwenselijk. We voerden een uitgebreide analyse uit op de oorzaken en zetten stappen om de klanttevredenheid weer te verbeteren. Deze oorzaken lagen in het te laat enquêteren en tijdelijke onderbezetting op de afdeling Klant.

Hieronder de cijfers vanuit de Aedes Benchmark:

	2023		2022		Landelijk 2023		Landelijk 2022	
Nieuwe huurders	7,1	C	7,9	B	7,7	B	7,7	B
Reparatieverzoeken	7,1	C	7,6	B	7,7	C	7,7	B
Vertrokken huurders	7,5	B	8,0	A	7,4	C	7,6	B
Gemiddeld	7,2	C	7,8	B	7,6	C	7,7	B

Speerpunt lerende organisatie

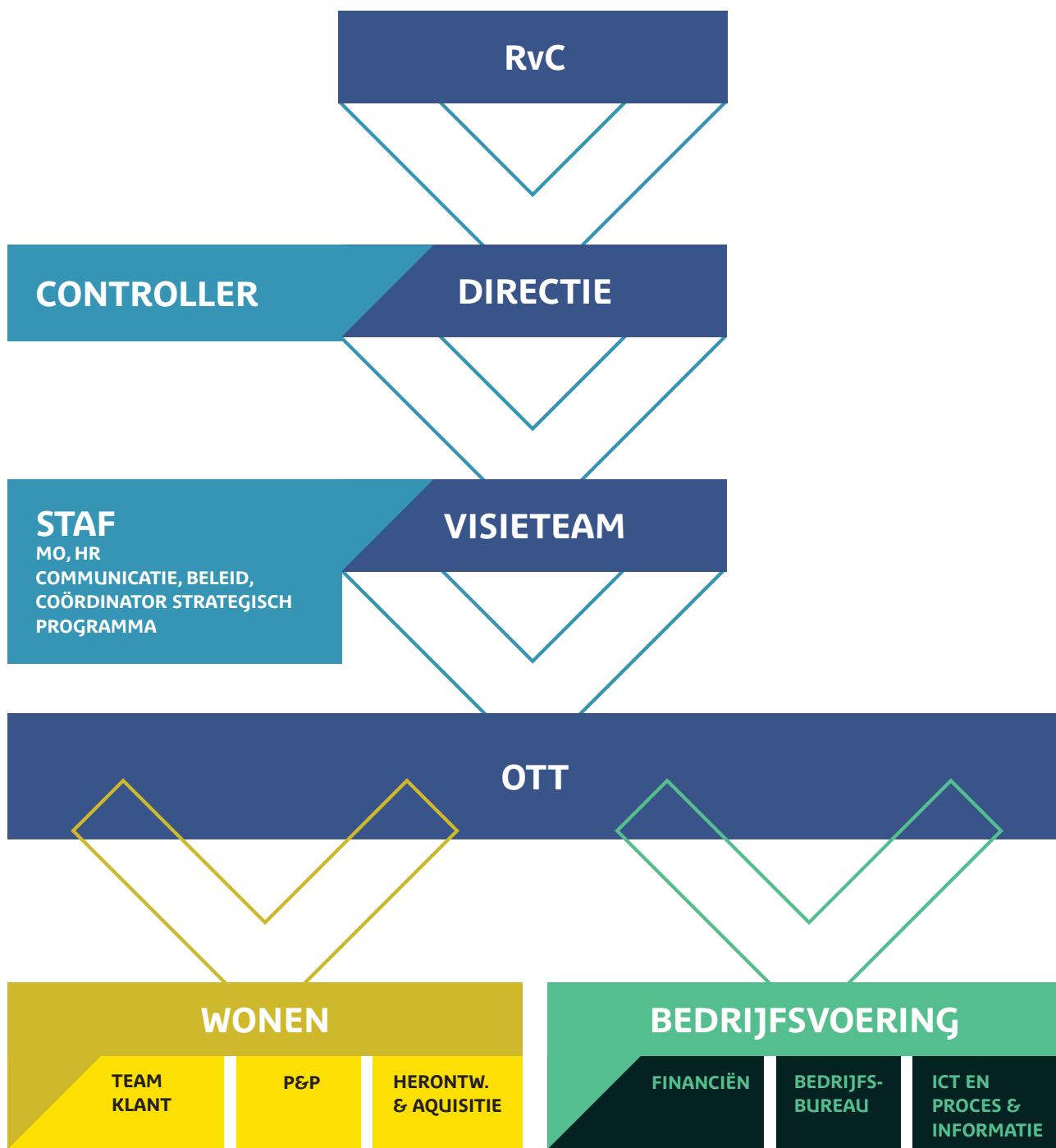
We zijn een lerende organisatie die ruimte biedt aan medewerkers om zelf dingen te organiseren en zich te ontplooiën.

Besturing organisatie & organisatieontwikkeling

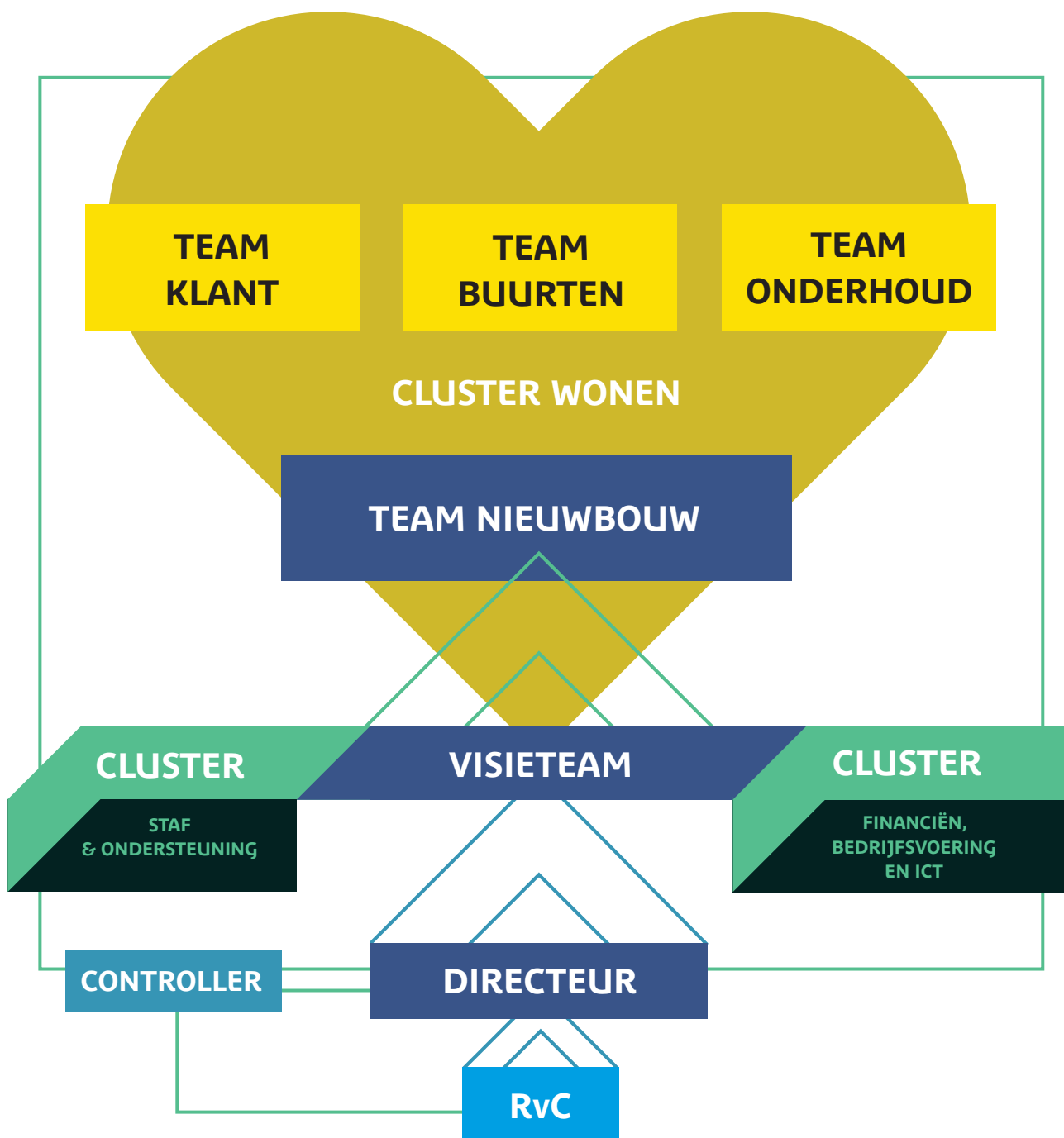
Een nieuw organisatie-model dat beter bij de organisatie past, is vanaf 1 juli 2023 ingegaan. Hierin is de rolverdeling duidelijker. We werken met kleinere teams die onderling verbonden zijn. Met name in het cluster Wonen is er veel wederzijdse afhankelijkheid. De kleine teams worden aangestuurd door een

teamcoördinator. Dat is een teamlid dat naast zijn vakinhoudelijke taken een coördinerende rol op zich neemt. De teamcoördinatoren worden aangestuurd binnen het cluster Wonen door een clustercoördinator. Het cluster Wonen vormt het hart van onze organisatie. Hierin vinden alle primaire processen plaats. De huurder en toekomstige huurder staan in dit cluster centraal. De clustercoördinator bewaakt de samenwerking en voortgang. Het organisatie-model bewerkstelligt dat medewerkers meer zelf verantwoordelijk zijn voor operatie en de onderlinge afstemming. De teamcoördinatoren stemmen met elkaar af in het Operationeel Tactisch overleg (kortweg OT).

Organogram organisatiestructuur tot 1 juli 2023



Organogram organisatiestructuur vanaf 1 juli 2023



Tobias 365

Een ERP systeem is een computerprogramma (software) dat belangrijke bedrijfsinformatie en bedrijfsprocessen van verschillende afdelingen samenbrengt. Denk bijvoorbeeld aan de verhuur van woningen of de boekhouding.

Eind 2022 is onze nieuwe ERP systeem 'Tobias 365' geïmplementeerd. Zo'n implementatie is altijd ingrijpend, aangezien het ERP systeem de spil vormt in veel processen. 2023 stond daarom in het teken van het oplossen van kinderziekten en het wennen aan het systeem. Zoiets heeft tijd nodig. We hebben veel tijd gestoken in het oplossen van problemen. Werkzaamheden die medewerkers met het oude systeem bijna op de automatische piloot konden doen, kosten met Tobias ineens veel meer tijd. Stap voor stap losten we zoveel mogelijk problemen op en investeerden we in het eigen maken van het nieuwe systeem. Ook maakten we eind 2023 nieuwe afspraken over het beheer van onze ICT-omgeving in het algemeen, maar vooral over Tobias. We spraken af om onze zogenaamde kerngebruikers een nog sterkere rol te geven, en daarvoor ook de middelen te geven (tijd, ondersteuning & opleiding en beloning). Deze afspraken worden uitgevoerd in 2024. We hebben in 2023 veel stappen gezet met Tobias, maar realiseren ons dat ook in 2024 verdere verbeteringen nodig zijn.

Moderne werkplek

Om ervoor te zorgen dat we prettig, efficiënt en veilig kunnen werken, is het tijd een aantal veranderingen door te voeren in onze ICT-omgeving. Halverwege 2023 stelde het visieteam een nieuw functioneel ontwerp vast voor de 'Moderne Werkplek'. Onderdelen in ons ICT-landschap zijn verouderd en aan vervanging toe. Dat is nodig om aanspraak te kunnen maken op de nodige garanties en ondersteuning op het moment van een storing. Ook beveiligden we nieuwe versies van apparatuur en software beter. In de Corona-tijd zetten we de hoogstnoodzakelijke stappen om onafhankelijk van plaats en tijd ons werk te kunnen doen. We zijn er nu aan toe een aantal volgende stappen te zetten die het samenwerken bevorderen en waardoor medewerkers beter worden ondersteund om hun werk

te doen. In de nieuwe situatie wordt het makkelijker om op afstand het ICT-beheer uit te voeren. Dat betekent bijvoorbeeld dat laptops op afstand opnieuw kunnen worden ingesteld of storingen opgelost. Alles bij elkaar moet het ervoor zorgen medewerkers ongestoord hun werk kunnen doen en optimaal ondersteund worden om hun werk te doen. Ook zal de beveiliging verbeterd worden. Na het vaststellen van het functioneel ontwerp, hebben we in lijn met ons inkoopbeleid een offerte-uitvraag gedaan bij drie partijen. Eind van het jaar hebben we de aanbiedingen ontvangen en zijn deze gepresenteerd aan de selectiecommissie. In 2024 maken we de keuze en gaan we dit plan implementeren.

(Informatie)beveiliging

Vooruitlopend op de 'Moderne Werkplek' voerden we in 2023 enkele verbeteringen door om onze (informatie)beveiliging te verbeteren. We breidden bijvoorbeeld onze back-up uit, de afspraken over het uitrollen van software updates zijn verbeterd en we besteedden intern meer aandacht aan bijvoorbeeld phishing mails. Ook hebben we eind 2023 de autorisaties (rechten) van Tobias onder te loep genomen, wat deels heeft geleid tot aanpassingen.

Personeel

Ook 3B Wonen heeft in 2023 te maken gehad met de beweging op de arbeidsmarkt. Ondanks het vertrek van dertien medewerkers, is de formatie versterkt met negentien nieuwe medewerkers. Daarmee is de formatie weer goed op orde gekomen. Door de personele wisselingen konden medewerkers ook intern doorgroeien. Een vijftal medewerkers heeft daardoor een mooie stap gemaakt en is een nieuwe uitdaging aangegaan binnen 3B Wonen. Twee studenten hebben ons versterkt en mooie opdrachten uitgevoerd en de medewerkers ondersteund. Maar ook voor hen werd het, na het afronden van hun studie, tijd om een andere werkgever te zoeken.

Halverwege 2023 zijn we van start gegaan met een nieuwe organisatiestructuur. Daarom is de formatie per 1-8-23 gewijzigd. Gemiddeld over 2023 waren er 38,1 fte werkzaam bij 3B Wonen. Het aantal parttimers bedraagt 22. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers ultimo 2023 is 46,6 jaar.

	Begroting Formatie (fte) 1-1-2023	Begroting Formatie (fte) 1-8-2023	Bezetting werkelijk (fte) gemiddeld	Bezetting inleen (fte) T3 2023*	Vershil Begroting Werkelijk tov 1-8-23
Visieteam	3,7	5,2	4,7	0,0	0,5
Staf & Ondersteuning	4,0	4,2	4,1	0,8	-0,7
Cluster Wonen	0,0	1,0	1,0	0,0	0,0
Team Buurten	6,0	4,7	5,1	1,6	-2,0
Team Onderhoud	4,0	4,0	3,7	0,0	0,3
Team Klant	12,3	12,3	10,8	1,3	0,2
Team Nieuwbouw	2,0	2,0	0,1	0,0	1,9
Cluster Bedrijfsvoering	9,1	8,2	7,6	1,7	-1,1
Tijdelijk (geen inhuur)	3,4	1,6	1,0		0,6
Totaal	44,5	43,2	38,1	5,4	-0,4

In 2023 was een onafhankelijker controller (0,2 fte) werkzaam voor 3B Wonen op basis van inhuur. Deze is niet in bovenstaande tabel opgenomen.

* Dit betreft de gemiddelde bezetting over tertiaal 3 (T3). We zijn dit pas vanaf T3 op deze manier gaan registreren. Naar onze inschatting is dit gemiddelde representatief voor het hele jaar.

Overige organisatorische aspecten

Samenwerking

We hebben stappen gezet in bijvoorbeeld de samenwerking met collega corporaties en samenwerking met andere partijen, zoals bij het vraagstuk rond de arbeidsmarkt.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2023 is gemiddeld 9,4%. We zien dat landelijk een hoger ziekteverzuim speelde in 2023. De impact van het verzuim is relatief groot voor 3B Wonen, omdat we een kleine organisatie zijn. De verzuimbepalingen liggen met name op algemeen medisch en niet op het vlak van fysieke beperkingen. De verzuimoorzaak is niet werk gerelateerd, wel soms een combinatie van werk/privé.

De maatregelen die we treffen zijn:

- Er vindt ieder tertiaal een Sociaal Medisch Overleg plaats met de leidinggevenden en onze arbodienst waarin de cijfers worden besproken en afgezet tegen de analyse van de arbodienst;
- Preventief vindt inzet van duurzame inzetbaarheidscoaches plaats;
- Er wordt tijdelijk op enkele plekken extra menskracht ingehuurd om de primaire processen en de projecten te ondersteunen.

Vertrouwenspersoon

3B Wonen heeft sinds 2021 een externe aangesteld als vertrouwenspersoon. We besteden jaarlijks aandacht aan de rol van de vertrouwenspersoon en de vindbaarheid van deze persoon voor medewerkers. We stimuleren contact met de vertrouwenspersoon, omdat we ervan uitgaan dat een gesprek in een vroeg stadium met iemand die kan meedenken en een situatie kan hepen onderzoeken en afpellen, grotere problemen kan voorkomen. De vertrouwenspersoon is in 2023 door 3 personen benaderd voor een gesprek. Geen van de gesprekken had te maken met een melding van schending van de integriteit of een melding van ongewenst gedrag.

Integriteit

Integer handelen is een belangrijk uitgangspunt bij 3B Wonen. Jaarlijks besteden we met alle medewerkers aandacht aan het thema integriteit. Dit jaar deden we dit door een themasessie te organiseren. Graag willen we ons integriteitsbeleid actualiseren en concreter maken. We merken dat het stuk nu slecht gelezen wordt door onze medewerkers. Om dit te verbeteren, keken we bij andere corporaties hoe zij dit aanpakken. We vonden een mooi voorbeeld in de 10 gulden regels voor integriteit van buurcorporatie Rondom Wonen. We hebben deze omgevormd naar een voorstel voor bij 3B Wonen passende regels. Dit concept is besproken en verder doordacht in de



Social media banners

themabijeenkomst. De themabijeenkomst krijgt een vervolg waarbij we inzoomen op de toegenomen druk op de woningmarkt en wat dit betekent voor risico op fraude en integriteit. In een memo wordt jaarlijks verslag gedaan aan de RvC over integriteit, stappen die zijn gezet en eventuele vraagstukken die hebben gespeeld. In 2023 zijn er geen meldingen geweest van schending van de integriteit.

Ontwikkeling en implementatie nieuwe huisstijl

De huisstijl van 3B Wonen was toe aan vernieuwing, na ruim 16 jaar. We kozen voor een nieuw logo waarin de grote 3 van de 3 kernen, Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk nog steeds centraal staat. 3 kernen maar samen 1 geheel. Het logo is bovendien een hart waarmee we willen laten zien dat we geven om onze huurders. Met een bijbehorend kleurenpalet zorgen we voor een consequente en herkenbare uitstraling. De nieuwe huisstijl is doorgezet in al onze communicatie uitingen. Denk hierbij aan de website, social media headers, nieuwsbrieven, autobeledding, pandbeledding, werkkleding enzovoort. In december 2023 informeerden we onze huurders over de nieuwe huisstijl. We stuurden onze huurders een kaart met een nieuwjaarswens in de nieuwe huisstijl. Daarnaast publiceerden we een informatiepagina in de Heraut en plaatsten een bericht op de website en socials over de nieuwe huisstijl. Vanaf 1 januari 2024 zijn we definitief overgegaan op de nieuwe huisstijl.

Actualiseren Kennisbank

3B Wonen lanceerde de huidige website in het jaar 2021. Door middel van veel gestelde vragen met bijbehorende tags vinden zowel huurders als medewerkers antwoorden op vragen. Omdat zaken constant veranderen, is het taak om de kennisbank up-to-date te houden. Hier gingen we dit jaar actiever mee aan de slag. Daarnaast zorgden we ervoor dat we informatie plaatsten over actuele onderwerpen zoals de hogere energiekosten, de huurverhoging, brandveiligheid enzovoorts. Centraal staan de gebruikerswensen; we zorgen ervoor dat de informatie actueel, correct, compleet en toegankelijk is. Als de kennisbank beter aan de gebruikerswensen voldoet, zal de kennisbank meer geraadpleegd worden. Dit stelt huurders, woningzoekenden en andere bezoekers van de website in staat om hun vragen/problemen zelf op te lossen en medewerkers kunnen sneller nauwkeurige informatie geven. Omdat we verwachten dat dit bijdraagt aan een hogere klanttevredenheid blijven we investeren in de kennisbank.

Speerpunt financiële stabiliteit en continuïteit

We blijven inzetten op financiële stabiliteit en continuïteit, zodat we ook op de lange termijn invulling kunnen blijven geven aan de maatschappelijke opgaven.

We zorgen ervoor dat we voldoende financiële ruimte hebben om te blijven investeren in bestaande en nieuwe woningen, om nu en in de toekomst huurders woningen van goede kwaliteit te kunnen bieden. In de (meerjaren-) begroting komen alle elementen uit ons beleid samen. Denk bijvoorbeeld aan het huurbeleid, de onderhoudsbehoefte en investeringsplannen. In het najaar stelden we de meerjarenbegroting 2024-2033 op. Dat is bij uitstek het moment om te toetsen of onze financiële continuïteit is gewaarborgd. Voor het eerst sinds jaren zagen we dat onze meerjarenbegroting in de periode (2029-2033) niet voldoet aan de norm die we hanteren op de ICR. De ICR drukt uit of we in staat zijn de rentelasten te kunnen betalen uit onze operationele opbrengsten

(simpel gezegd de huuropbrengsten na aftrek van alle lasten). Net als veel andere woningcorporaties, heeft 3B veel investeringsplannen, voornamelijk nieuwbouw. We moeten in de toekomst veel leningen aantrekken om dit te kunnen betalen. Door de gestegen bouwkosten en de gestegen rente en renteverwachting, is de ICR in de toekomst lager dan we voorheen verwachtten. In de norm die we hanteren, houden we een buffer aan om bij onverwachte omstandigheden niet direct in de problemen te komen. Ook hebben we nog tijd om het aan te kijken, want het knelt pas vanaf ongeveer 2030. Toch is dit een signaal wat we zeer serieus nemen. Daarom hebben we in 2023 uitgewerkt op welke manier we kunnen bijsturen als dat nodig is en of dat in financiële zin voldoende lucht geeft. We hebben dit indringend besproken met het Visieteam en met de Raad van Commissarissen. Onze conclusie is dat we op dit moment nog geen aanleiding zien om op de rem te trappen. We blijven vol energie werken aan de tekorten op de woningmarkt en het verduurzamen van onze woningvoorraad. Wel blijven we de ontwikkelingen nauwgezet volgen en updaten we de meerjarenbegroting twee keer per jaar.

Kengetallen

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
GEGEVENS WONINGBEZIT - AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE/ONTWIKKELING						
Aantal woningen in exploitatie op 31-12	4.481	4.217	4.166	4.178	4.174	4.206
- waarvan DAEB	4.399	4.162	4.111	4.123	4.115	4.145
- waarvan niet-DAEB	82	55	55	55	59	61
Aantal woningen opgeleverd/aangekocht	266	55	43		18	134
Aantal verkochte DAEB woningen lopend boekjaar	2	4	4	5	4	4
Aantal woningen naar voorraad verkoop / gesloopt	-	-	51	-	45	1
Aantal woningen in aanbouw	37	196	128	73	43	18
Aantal garages/parkeer- en standplaatsen	76	70	70	70	70	70
Aantal overige verhuureenheden	26	26	26	26	40	40
Totaal verhuureenheden in exploitatie	4.583	4.313	4.262	4.274	4.284	4.316
Totaal woningen in beheer voor derden	276	299	299	299	231	231
KWALITEIT PER VHE						
Aantal reparatieverzoeken	1,61	1,36	1,93	1,60	1,63	1,69
Totaal kosten onderhoud	€ 2.605	€ 1.836	€ 1.675	€ 1.758	€ 1.353	€ 1.473
Gemiddelde EP2	155,7	-	-	-	-	-
Gemiddelde energie-index	-	1,23	1,20	1,24	1,37	1,41
WOZ-waarde	€ 289.241	€ 291.945	€ 250.851	€ 229.030	€ 212.808	€ 188.504
WONINGTOEWIJZING						
Toewijzing aan doelgroep	97,8%	97,9%	93,9%	94,0%	97,2%	94,9%
Passend toewijzen	97,2%	96,0%	95,9%	97,0%	97,6%	95,4%
PRIJS-KWALITEIT-VERHURINGEN						
Punten woningwaardering per vhe Daeb	173	177	170	173	167	160
Gemiddelde huurprijs per maand Daeb	€ 604	€ 615	€ 596	€ 598	€ 585	€ 575
Mutatiegraad bezit in %	4,8%	4,5%	5,2%	6,0%	4,9%	5,2%
Gemiddeld aantal reacties per vhe	807	327	307	322	248	211
Huurachterstand in % van jaarhuur	1,46%	1,30%	0,52%	0,57%	0,56%	0,63%
Huurderving in % van jaarhuur	1,01%	0,46%	0,94%	0,90%	0,97%	0,90%
BALANS - VERLIES & WINSTREKENING PER VHE						
Jaarresultaat	- € 1.002	€ 546	€ 29.739	€ 15.596	€ 16.214	€ 12.960
Marktwaaarde	€ 192.726	€ 195.680	€ 194.313	€ 165.217	€ 148.963	€ 134.472
Beleidswaarde	€ 109.576	€ 127.325	€ 99.340	€ 84.404	€ 73.515	€ 73.306
Eigen vermogen	€ 147.802	€ 155.266	€ 156.572	€ 126.477	€ 110.622	€ 93.709
Langlopende schulden	€ 47.164	€ 44.622	€ 45.030	€ 40.353	€ 41.267	€ 40.293



Risicomanagement

Ook in 2023 hebben wij de zelfbeoordelingstool gebruikt, gebaseerd op het Aw/WSW beoordelingskader voor verticaal toezicht. Deze tool is met het gehele Visieteam en de bedrijfscontroller ingevuld. Als algemeen beeld kwam hieruit naar voren dat we de meeste potentiële risico's in beeld hebben en van bijstuurmaatregelen kunnen worden voorzien als deze risico's zich voordoen.

Risicodomein: De financiële continuïteit en positie

Wij hebben een goede financiële positie en zijn nog steeds in staat om onze ambitieuze doelstellingen te realiseren. Dat laat onverlet dat wij periodiek onze financiële situatie, ook op de langere termijn, goed blijven monitoren. Met name onder de druk van externe factoren zoals de ontwikkeling van de financieringsrente, de inflatie en politieke onzekerheden ten aanzien van huurbeleid, zien ook wij bij het doorrekenen van toekomstscenario's druk ontstaan op onze financiële ratio de ICR (Interest Coverage Ratio).

Bij strategische en tactische besluitvorming over ons (investerings-) beleid zullen we deze impact dan ook voortdurend meewegen. Bij de besluitvorming over

de begroting worden verschillende scenario's in beeld gebracht. Dat betreft niet alleen de scenario's van een hogere rente – of inflatie. Ook worden scenario's gepresenteerd waarin onze ambities voor de komende 30-50 jaar inzichtelijk worden gemaakt alsmede een beleidsarm scenario gepresenteerd.

Op basis van bovenstaande is onze conclusie dat de financiële positie goed is maar dat wij waakzaam blijven en waar nodig zullen bijsturen indien de omstandigheden hier om vragen. Het feit dat wij nog voldoende bijstuurmaatregelen hebben als dit nodig is, geeft genoeg comfort voor de financiële positie en – continuïteit op de langere termijn.

Risicodomein: Het bedrijfsmodel en de portefeuillestrategie

Voor onze nieuwbouwambities zijn we voor een groot deel afhankelijk van derden, omdat wij zelf geen grondposities hebben. Deze afhankelijkheid heeft nog niet tot realisatieproblemen geleid. Onze portefeuillestrategie sluit nog steeds aan bij de woningvraag in Lansingerland en onze financiële positie. Door de marktomstandigheden, en met name de gestegen bouwkosten, blijft het risico voor

onvoldoende realisatiekracht aanwezig. Door het inzetten op versterking van onze acquisitiekracht en het goed toepassen van de inkoop- en aanbestedingstermijnen hopen we dit risico beheersbaar te houden.

Risicodomein: Governance en beheersing organisatie

Governance

In 2023 verbeterden wij de kwaliteit van ons monitoring- en rapportagesysteem om zo te voldoen aan de gewenste PDCA-cyclus. Het verder ontwikkelen van een goede borging van het 'Three lines' model heeft hierbij continue onze aandacht. Door het periodiek monitoren van de voortgang met het Visieteam, de RvC en de controller worden de mogelijke risico's beheersbaar en waar nodig van aanvullende beheersmaatregelen voorzien. Jaarlijks voeren we een compliance check uit op ons governancemodel en op ons reglement financieel beleid en beheer. In 2023 zijn hier geen bijzondere bevindingen geconstateerd. Ook het oordeel van onze accountant over de Jaarrekening 2022 was positief.

Beheersing organisatie

Als onderdeel van onze risico-inschatting geven wij een aantal risico categorieën extra aandacht:

1. ICT-risico's
2. Compliance
3. Frauderisico's en integriteit
4. Personeelsrisico's

Ad 1: ICT-risico's

Ook 3B wonen ontkomt er niet aan om de beveiliging van de ICT-omgeving te monitoren om risico's zoals hacking tegen te gaan. Hiertoe zijn in 2022 onder andere verscherpte afspraken gemaakt met onze externe partners. Een besluit over een cybersecurityverzekering is nog niet genomen. We zijn actief bezig om te zorgen dat onze ICT-beveiliging voldoet aan de normen van externe partijen die ons risico op dit gebied willen afdekken.

Ad 2: Compliance

Door de dynamiek in de relevante wet- en regelgeving blijven er altijd risico's bestaan op dit terrein. Deze functie is ondergebracht bij de proceseigenaren. Monitoring vindt plaats via periodieke, ook verbijzonderde, interne controles.

Ad 3: Frauderisico's en integriteit

Onder leiding van onze controller is de checklist Fraude en wet- en regelgeving in 2022 opnieuw ingevuld. Hieruit kwamen geen bijzondere bevindingen naar voren. De ingevulde checklist is besproken in het Visieteam en vastgesteld door de directeur-bestuurder. In 2023 is deze opnieuw ter sprake gekomen en er zijn geen materiele aanpassingen gedaan.

In 2023 hebben we een sessie georganiseerd op het gebied van integriteitsdilemma's. Ook stelden we 10 gedragsregels op. Deze sessie krijgt in 2024 een vervolg.

Ad 4: Personeelsrisico's

In deze tijden met krapte op de arbeidsmarkt blijft het investeren in goed werkgeverschap meer dan nodig. 3B Wonen is een relatief kleine organisatie en daardoor extra kwetsbaar voor personeelsuitval door ziekte of vertrek. Bij onmiddellijke capaciteitsproblemen huren we tijdelijke krachten in maar we zien dit alleen als een kortetermijnoplossing. De focus ligt op continuïteit en kennisbehoud. We zoeken daarom voortdurend naar mogelijkheden om goede medewerkers aan te kunnen trekken en aan ons te blijven binden. Daarnaast wordt er periodiek besproken met leidinggevenden wat de verdere ontwikkelmogelijkheden zijn van het bestaande personeel.

Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit

Resultaat en prognose

In 2023 is het financieel resultaat na belastingen uitgekomen op € 4,6 miljoen negatief. Dit is een saldo van positieve en negatieve bedragen. De grootste componenten zijn het positieve nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille à € 15,8 miljoen en de waardeveranderingen vastgoedportefeuille à € 11,4 miljoen. In dat saldo van € 11,4 miljoen zit onder andere het resultaat op nieuwbouwprojecten: Hergerborch (€ 8,3 miljoen), Wilderszijde (€ 1,4 miljoen) en Markermeerstraat (€ 0,7 miljoen). De

waardestijging van het vastgoed in exploitatie is in 2023 beperkt. De waarde is vooral toegenomen door de toename van het aantal verhuureenheden.

Onderstaande tabel toont het resultaat 2023 en de prognose voor de komende jaren. De prognose cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde begroting 2024. De prognose gaat uit van een waardestijging van het vastgoed die groter is dan de resultaten op projecten. Zie 'waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Dit is afhankelijk van de marktontwikkelingen. Hierdoor is het jaarresultaat vanaf 2024 weer positief.

Functionele resultatenrekening Jaarrekening 2023 en de prognose t/m 2028	Jaarrekening		Meerjarenprognose			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(x € 1.000)						
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.826	18.377	21.892	25.775	25.820	29.524
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	308	468	428	294	343	265
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.353	20.326	16.821	15.689	12.111	5.846
Netto resultaat overige activiteiten	109	-55	-60	-79	-98	-110
Overige organisatiekosten	-1.658	-1.373	-1.416	-1.521	-1.622	-1.691
Leefbaarheid	-775	-957	-979	-1.013	-1.047	-1.073
Rentebaten en -lasten	-4.523	-5.152	-6.517	-8.119	-9.753	-10.818
Vennootschapsbelasting	-2.527	-3.363	-4.135	-4.848	-4.826	-5.560
Jaarresultaat na belasting	-4.593	28.272	26.035	26.178	20.929	16.383

Continuïteit

3B Wonen heeft als doel een gezonde corporatie te zijn en blijven. Vrijwel dagelijks worden kasstromen, renteontwikkeling en verwachte uitgaven gevolgd. Via maand- en tertiaalrapportages worden het management, de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen geïnformeerd. Minimaal driemaal in het jaar komt de Treasurycommissie bij elkaar. Transactievoorstellen voor het afsluiten en oversluiten van leningen en dergelijke worden in deze commissie besproken. De directeur-bestuurder neemt besluiten op basis van een advies van deze commissie.

Ratio's

De financiële ratio's in 2023 zijn berekend volgens de uitgangspunten zoals beschreven in het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en het WSW.

In onderstaande tabel wordt weergegeven op welke wijze de financiële ratio's zijn berekend en hoe 3B Wonen hierop scoort.

Ratio's	Berekeningswijze		Realisatie 2023 t.o.v. de normen van het Aw en WSW		
			DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Solvabiliteit	$= \frac{\text{Eigen vermogen op basis van beleidswijze}}{\text{Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde}}$	3B Wonen	57%	74%	56%
		Norm	15%	40%	15%
ICR	$= \frac{\text{Operationele kasstroom + rentelasten - rentebaten}}{\text{Rentelasten - rentebaten}}$	3B Wonen	3,2	4,1	3,3
		Norm	1,4	1,8	1,4
Loan to value	$= \frac{\text{Nominale schuld}}{\text{Beleidswaarde}}$	3B Wonen	43%	23%	42%
		Norm	85%	75%	85%
Dekkingsratio	$= \frac{\text{Marktwaaarde leningen}}{\text{Marktwaaarde vastgoed}}$	3B Wonen	25%	21%	25%
		Norm	70%	70%	70%

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

De totale marktwaaarde groeide van € 844,0 miljoen op 1 januari 2023 naar € 883,3 miljoen op 31 december 2023. Dit is een stijging van 4,7% (€ 39 miljoen). De marktwaaarde van het vastgoed van 3B Wonen steeg vooral door toevoegingen ("voorraadmutaties") vanuit de fusie met ASB, de overname van enkele

complexen van woningcorporatie WoonInvest en opgeleverde nieuwbouw. De marktwaaarde van de complexen die op 1 januari 2023 reeds in bezit waren is ongeveer gelijk gebleven (-0,6%). Dit is het saldo van deeleffecten met een positief en negatief effect die elkaar compenseren. De zaken die eruit springen, zijn een toename van de leegwaarde (+/+ € 61 miljoen), lagere leegwaardestijging (-/- € 21 miljoen),

hogere overdrachtskosten (-/- € 20 miljoen), hogere disconteringsvoet (-/- € 23 miljoen). Verdere toelichting op de ontwikkeling van de marktwaarde is opgenomen in de jaarrekening bij 'vastgoedbeleggingen'.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht. Omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW, zie LTV en Solvabiliteit in de paragraaf ratio's.

Voor het opstellen van de jaarrekening worden diverse schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is de belangrijkste post waar een inschatting over wordt gemaakt. 3B Wonen volgt hiertoe de richtlijnen van het waarderingshandboek 2023.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Voor de beleidswaarde lichten we ook de vergelijkende cijfers toe. Dit komt overeen met de regelgeving en hierbij houden we rekening met de ontwikkeling in de beleidswaarde.

Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Voor het boekjaar 2023 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De

onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Ten opzichte van vorig jaar, heeft 3B Wonen de onderhoudsnorm verhoogd conform de meerjaren (onderhouds-) begroting 2024 en verder. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- A. Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op het beleid van 3B Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- B. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin 3B Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door het inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

De totale beleidswaarde daalde van € 549 miljoen op 1 januari 2023 naar € 502 miljoen op 31 december 2023. Dit is een daling van 8,6%. Als we de toevoegingen (fusie ASB, overname complexen en nieuwbouw) buiten beschouwing laten, is de beleidswaarde gedaald naar € 467 miljoen, een daling van 15%. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verhoging van de onderhoudsnorm (-/- 41 miljoen) en de stijging van de disconteringsvoet (-/- € 27 miljoen). Verdere toelichting op de ontwikkeling van de marktwaarde is opgenomen in de jaarrekening bij 'vastgoedbeleggingen'.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van 3B Wonen maakte een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 381 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 883.263
Beschikbaarheidsoffer (doorexploiteren)	€ 86.450	
Betaalbaarheidsoffer (huren)	€ -352.456	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -80.877	
Beheer (beheerkosten)	€ -34.191	
Subtotaal	€ -381.074	
Beleidswaarde		€ 502.189

Per saldo is de beleidswaarde eind 2023 € 502 miljoen, 57% van de marktwaarde. Dit impliceert dat circa 43% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Opvallend is dat het beschikbaarheidsoffer positief is. Dit effect is positief, omdat er bij het berekenen van de beleidswaarde geen rekening wordt gehouden met de overdrachtsbelasting terwijl dat voor het berekenen van de marktwaarde wel het geval is. Dat positieve effect (€ 151 miljoen) dekt ruim het negatieve effect van het structureel door exploiteren (€ 65 miljoen).

Operationele kasstroom

3B Wonen stuurt wat kasstromen betreft op de Interest Coverage Ratio (ICR). Dit kengetal geeft een indicatie van de mate waarin 3B Wonen in staat is de rente te kunnen betalen uit de exploitatiekasstroom. De norm van de externe toezichthouders (WSW en AW) is 1,4 voor de ICR. Bij een ICR van 1,4 zijn we in staat uit de exploitatiekasstroom 1,4 maal de rente te betalen. De eigen doelstelling van 3B Wonen ligt hoger dan de normen van het WSW, namelijk 1,8 (ICR). De achtergrond daarvan is dat we het niet wenselijk achten te dicht tegen de minimale grenzen aan te opereren. Een tegenvaller leidt dan al snel tot de situatie waarin we niet meer voldoen aan de minimale eisen van de sectorinstituten. Per ultimo 2023 kwam onze ICR uit op ca 3,5.

Treasury

De totale liquide middelen positie daalde met € 138 duizend naar € 3,7 miljoen. 3B Wonen heeft in 2023 € 4,9 miljoen afgelost aan langlopende leningen, voor € 20,0 miljoen aan nieuwe financieringen aangetrokken, voor € 4,0 miljoen een lening van WoonInvest overgenomen (activa-passiva-transactie) en voor € 4,9 miljoen een lening overgenomen van voormalig ASB. Het gemiddeld verschuldigde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt eind 2023 2,38% (bij een gemiddelde looptijd/duration van 17,9 jaar). Het relatieve renterisico bleef binnen de in het Treasurystatuut bepaalde grens van 15%. Ook de andere relevante risico's (m.n. kredietrisico, co, liquiditeitsrisico en marktrisico) – worden gemonitord en - indien nodig – van passende bijstuurmaatregelen voorzien. In 2023 is dit niet nodig gebleken.

Financieringsbehoefte

Op basis van het Treasury jaarplan 2024 is de herfinanciering voor de komende vijf jaar berekend. Als gevolg van investeringen – met name in de nieuwbouw - is er extra financieringsruimte benodigd.

Jaar	Aflossing (x € 1 miljoen)	Financiering (x € 1 miljoen)
2024	€ 0,9	€ 33,7
2025	€ 6,6	€ 68,0
2026	€ 10,5	€ 77,1
2027	€ 11,9	€ 59,0
2028	€ 10,2	€ 49,8
Totaal	€ 40,1	€ 287,6

Het borgingsplafond voor het jaar 2023 bedroeg € 208,3 miljoen. Dit bedrag was toereikend voor het onder borging aantrekken van de financieringsbehoefte.

Deelnemingen en verbindingen

3B Wonen participeert in vijftien Verenigingen van Eigenaren. Het betreft complexen die bestaan uit een combinatie van huur- en koopwoningen en een bedrijfspand waar een maatschappelijke instelling is gehuisvest. Deze verenigingen hebben een externe administrateur.

Niet-DAEB portefeuille

3B Wonen heeft 82 niet-DAEB woningen, 2 BOG complexen (waarvan een kinderdagverblijf en een kantoorruimte) en 39 garages. Met ingang van 1 januari 2023 zijn we gefuseerd met ASB. Hierdoor voegden wij 74 woningen toe aan onze portefeuille, waarvan 27 in het niet-DAEB segment. Daarnaast namen we voor € 4,9 miljoen aan ongeborgde leningen over van ASB. De financiële gevolgen hiervan zijn in deze jaarrekening verwerkt. Bij de administratieve scheiding is een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak van € 3.700.000 tegen een rente van 4%. Het schuldrestant per 31 december 2023 bedraagt € 1.184.000.



Governance

3B Wonen volgt de Governancecode Woningcorporaties en neemt deze als uitgangspunt bij haar werkzaamheden. De leden van de Raad van Commissarissen (RvC) zijn hiertoe verplicht via het lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Het bestuur heeft op verzoek van de VTW bevestigd dat ze de Governancecode Woningcorporaties naleeft en daarmee ook de besluiten die het VTW-bestuur neemt op basis van de uitspraken van de Governancecodecommissie.

Governance en bestuur

Corporate governance is het stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden, dat erop gericht is de doelstellingen van 3B Wonen te borgen in de organisatie. Het dagelijks beleid van 3B Wonen wordt bepaald door het bestuur. Voor haar besluitvorming adviseert het Visieteam het bestuur. De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur. Vanwege de steeds groter wordende opgave van 3B Wonen en de daar bijhorende verdergaande professionalisering van de organisatie worden de Raad en het bestuur sinds maart 2023 ondersteund door een bestuurssecretaris.

Bestuur

3B Wonen heeft een eenhoofdig bestuur. Directeur-bestuurder is mevrouw H. Vliet Vlieland. De besluitvorming door de directeur-bestuurder vindt plaats op basis van de statuten en het reglement Bestuur. De statuten geven regels voor onder meer de samenstelling, de taken en bevoegdheden van en de verantwoording door het bestuur. De statuten geven ook informatie over welke voorgenomen besluiten het bestuur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. In het reglement Bestuur wordt nader invulling gegeven aan taken en taakverdeling, onafhankelijkheid, integriteit en verantwoordingsplicht van het bestuur. Conform het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) hanteert 3B Wonen een mandateringsregeling, het reglement Financieel Beleid & Beheer, waarmee het bestuur door de RvC gemandateerd is om tot op zekere hoogte uitgaven te doen.

Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen 3B Wonen. De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van directeur-bestuurder en commissarissen en stelt de

beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder en commissarissen vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en is, samen met de directeur-bestuurder, de opdrachtverlener voor de vierjaarlijkse visitatie. Binnen de RvC zijn twee commissies ingesteld op de deelgebieden financiën en selectie & remuneratie. Deze commissies kennen elk een eigen reglement.

In 2023 zijn de statuten, het reglement Raad van Commissarissen, het reglement Auditcommissie, het reglement Selectie- en remuneratiecommissie en het reglement Bestuur vernieuwd en, na een positieve zienswijze door de Aw, formeel vastgesteld.

De Raad bestaat uit vijf personen en het uitgangspunt is dat de leden gezamenlijk een multidisciplinair team vormen en complementair aan elkaar zijn. De profielen van de RvC-leden wijzigden niet. De samenstelling en verantwoording van de RvC is verder beschreven in hoofdstuk 8 (verslag Raad van Commissarissen). Verschillende leden van de Raad houden zelf contact met relevante stakeholders van 3B Wonen, om gevoel te houden met wat er leeft. Soms ontstaan deze contacten vanwege andere functies en netwerken, soms vanwege opleidingen en soms vanwege netwerk-/stakeholdersbijeenkomsten van 3B Wonen (denk bijvoorbeeld aan het bezoek aan de bouwer van de flexwoningen, het bijwonen van meerdere bijeenkomsten, de ALV van de huurdersvereniging) en de VTW.

Governancecode Woningcorporaties

Bij goed bestuur gaat het in grote mate om cultuur, houding en gedrag. Daarnaast zijn er vanuit de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet veel concrete bepalingen die bestuurders en toezichthouders moeten naleven en waar ze in sommige gevallen niet van mogen afwijken. Dit heeft 3B Wonen in een reeks van reglementen en statuten vastgelegd, waaronder:

Statuten

- Reglement Bestuur
- Reglement RvC
- Reglement Auditcommissie Financiën
- Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie
- Reglement financieel beleid en beheer

- Financieel & investeringsbeleid
- Investeringsstatuut
- Mandateringsregeling
- Treasurystatuut
- Integriteitsbeleid
- Toezichtsvisie en -kader RvC

Fit and proper

In de Governancecode en de Woningwet is voor bestuurders en interne toezichthouders de verplichting opgenomen om 'fit and proper' te zijn. Eén van de vereisten is het behalen van een minimaal aantal punten Permanente Educatie (PE). De governancecode schrijft voor dat bestuurders per jaar 36 PE-punten halen ofwel over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten. Wanneer een bestuurder later in het jaar aantreedt, geldt een aantal PE-punten naar rato. Commissarissen moesten in 2023 5 PE-punten halen. Wanneer een commissaris later in het jaar aantreedt, geldt een aantal PE-punten naar rato.

In onderstaande tabel staat de stand bij 3B Wonen per 31 december 2023 weergegeven.

	PE-norm	PE-behaald
Naam	2023	2023
Bestuur		
J.M.D. Vliet Vlieland	36	60
Raad van Commissarissen		
Y.M.L. van Eck	5	10
H.D. Lootsma	2	55
M.A.M. Immers	5	5
P. de Vries	5	6
E.E. Pannebakker	5	12

Integriteitscode en klokkenluidersregeling

We vinden het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom beschikken we over een integriteitscode die openbaar is via de website. Elke 3B Wonen-medewerker is contractueel verbonden zich aan de integriteitscode te houden. We kennen daarnaast ook een klokkenluidersregeling. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze melden aan het meldpunt klokkenluiders, desgewenst anoniem. De regeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties vanwege 'het luiden van de klok'. Medewerkers kunnen deze regeling en de integriteitscode via het intranet raadplegen.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties Bestuur en RvC

De RvC heeft in 2023 geen aanwijzingen dat zich transacties met mogelijk tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder hebben voorgedaan. Evenmin deden zich naar beste weten van de Raad geen transacties voor van materiële betekenis met mogelijke tegenstrijdige belangen ten aanzien van één of meer toezichthouders. Uit een inventarisatie

onder de directeur-bestuurder en RvC-leden is gebleken dat er geen wijzigingen zijn betreft eventuele toezichthoudende of bestuurlijke rollen bij partijen die als verbonden partij kunnen worden gekwalificeerd – deze zijn er dus niet. Uit een inventarisatie onder bestuur en RvC-leden is gebleken dat er zowel bij hen als de eerstelijnsfamilie geen sprake is van toezichthoudende of bestuurlijke rollen bij partijen die als verbonden partij kunnen worden gekwalificeerd. In het verslag van de RvC (hoofdstuk 8) is een overzicht opgenomen van de hoofd- en nevenactiviteiten van de leden van de Raad.

Mevrouw Vliet Vlieland (directeur-bestuurder) is, naast het onbezoldigde bestuurdersschap van Maaskoepel, tevens onbezoldigd bestuurslid van de Stichting Noodhulp Lansingerland.

Vastgoedbezit Bestuur en RvC

De Raad van Commissarissen stelde in 2023 vast dat zowel de directeur-bestuurder als de leden van de Raad geen vastgoed in bezit of beheer hebben ten behoeve van verhuur aan derden. Daarmee is geen sprake van belangenverstremming in enige vorm.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

In het verslagjaar wisselde de Raad van naam. Raad van Toezicht werd Raad van Commissarissen. Niet omdat het één beter of slechter was dan de andere of een andere inhoud had. Het was simpelweg om bij de aanpassing van de statuten weer aan te sluiten op het begrip in de actuele wet- en regelgeving.

De Raad is blij met het bericht van de inspecteur van de Autoriteit woningcorporatie dat 3B wonen in februari 2023 is gekwalificeerd met het risicoprofiel laag. Een beeld dat overeenkomt met ons inzicht en ruimte geeft om aandacht te besteden aan zaken waar je als Raad in een andere situatie mogelijk niet aan toekomt. Het geeft ruimte en vertrouwen aan de directeur-bestuurder en de organisatie om aan zaken te werken zoals flexwoningen voor Oekraïners en spoedzoekers.

De ontwikkeling van flexwoningen in het huidige tijdsgewricht was niet alleen voor 3B Wonen nieuw. Het was goed dat de directeur-bestuurder de Raad vanaf het begin meenam bij deze ontwikkeling. Daardoor kon de Raad zowel haar raadgevende als toezichthoudende rol adequaat invullen. Maar ook

was het mogelijk om bij de besluitvorming geen tijd te verliezen. Het was voor de Raad ook goed om te zien dat de samenwerking met de gemeente optimaal verliep. Een mooi voorbeeld waarbij de gemeente, 3B wonen, maar vooral de huurders winnaar zijn van het voorspoedige proces. Maar ook een voorbeeld voor wat de wet regie versterking volkshuisvesting bedoelt te bevorderen.

Met de overdracht van 23 appartementen van woningstichting WoonInvest naar 3B Wonen konden sociale huurwoningen voor Lansingerland behouden blijven. Gezien het lage percentage aan sociale huurwoningen in de gemeente is dit heel belangrijk. Dit project werd door de Raad extra gewaardeerd doordat dit niet was opgenomen in het koersplan. Het blijft wel lastig om bijzondere opgaven zoals huisvesting voor statushouders waar te maken.

Verantwoordelijkheden van Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van 3B Wonen, is de werkgever van het bestuur en staat de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. De Raad van Commissarissen heeft onder meer toezicht gehouden op:

Realisatie van de doelstellingen van 3B Wonen (onder andere conform jaarplan, begroting en prestatieafspraken);

- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- De wijze waarop maatschappelijk verantwoording door het bestuur wordt afgelegd;
- Kwaliteitsbeleid;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de eventueel met 3B Wonen verbonden ondernemingen. In 2023 waren er geen verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van 3B Wonen omschreven. Deze zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen dat op de website van 3B Wonen is gepubliceerd. In het reglement staat ook een profiel waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen worden omschreven. 3B Wonen heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties, in 2023 vanzelfsprekend gevolgd. Ook is via de interne controle en de externe accountantscontrole systematisch aandacht voor beheersing van frauderisico's.

De Raad van Commissarissen vervult haar toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de Raad

van Commissarissen bij het uitoefenen van haar taken volgt. Het intern toetsingskader is voor het bestuur het kader om te besturen en voor de Raad richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader zijn de kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

In 2023 zijn de statuten, het reglement Raad van Commissarissen, het reglement Auditcommissie, het reglement Remuneratie- en selectiecommissie en het reglement Bestuur vernieuwd en, na een positieve zienswijze door de Aw van de statuten, formeel vastgesteld.

Accountant

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de accountant. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd door het bestuur en de Auditcommissie Financiën. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige Raad besproken. In 2023 is de accountant (Baker Tilly) aanwezig geweest bij één RvC-vergadering en drie vergaderingen van de Auditcommissie Financiën, waarbij het jaarverslag 2022, het controleplan, de begroting 2024 en de meerjarenprognose besproken zijn. De accountant voerde de controlewerkzaamheden uit. Mede op basis van de positieve evaluatie is door de Raad van Commissarissen besloten om de samenwerking met Baker Tilly te bestendigen en met drie boekjaren (t/m 2025) te verlengen, zie ook het verslag van de Auditcommissie.

Leden RvC

De RvC bestond op 31 december 2023 uit vijf leden; zie voor nadere toelichting onderstaande tabel. De heer Pannebakker is voorzitter van de RvC. De positie van vicevoorzitter wordt ingevuld door mevrouw Van Eck. Laatstgenoemde en de heer de Vries zijn RvC-commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd. De heer Immers is voorzitter van de Auditcommissie Financiën, waarvan mevrouw Van Eck lid is. Mevrouw Lootsma, als nieuw lid benoemd in juni 2023, is voorzitter van de remuneratiecommissie, waarvan de heer Pannebakker lid is. Begin 2023 is afscheid genomen van mevrouw Koster als lid van de Raad.

Naam	Geboortedatum	Functie	Beroep	Benoemd per	Aftredend	Hernoembaar
E.E. Pannebakker	21-02-1959	Voorzitter	Senior adviseur Wonen & Vastgoedontwikkeling (Tulnier advies)	01-10-2018	01-10-2026	Nee
Deskundigheidsgebied	Vastgoedontwikkeling					
Selectie- en remuneratiecommissie	lid					
Nevenfuncties	Bestuurslid Nicolaasparochie Zoetermeer (onbezoldigd)					
Y.M.L. van Eck	31-03-1968	Lid */vice-voorzitter	Zelfstandig juridisch adviseur	01-04-2020	01-04-2024	Ja
Deskundigheidsgebied	Juridisch					
Auditcommissie	Lid					
Nevenfuncties	Lid raad van toezicht Regionale Omroep Rijnmond					
M.A.M. Immers	15-12-1978	Lid	Manager Finance & Control bij HW Wonen	16-6-2022	16-6-2026	Ja
Deskundigheidsgebied	Financiën, bedrijfsvoering en ICT					
Auditcommissie	Voorzitter					
Nevenfuncties	Geen					
H.D. Lootsma	29-03-1972	Lid	Dagvoorzitter, speechschrijver en spoken word artiest	21-6-2023	21-6-2027	Ja
Deskundigheidsgebied	Lokale overheid, sociaal domein, sociale en fysieke leefbaarheid en participatie					
Selectie- en remuneratiecommissie	Voorzitter					
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht van welzijnsorganisatie DOCK					
P. de Vries	27-02-1958	Lid *	Woningmarktexpert bij Kadaster	16-6-2022	16-6-2026	Ja
Deskundigheidsgebied	Werking van de woningmarkt, waardeontwikkeling					
Nevenfuncties	Docent & research fellow bij de Amsterdam School of Real Estate Lid European Mortgage Federation Research and Data Committee					

* huurderscommissaris

Tabel: Samenstelling, beroep en nevenfuncties van de RvC op 31 december 2023

De RvC is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad. De profielschets is eveneens te vinden op de website van 3B Wonen. De verhouding man/vrouw in de RvC is in overeenstemming met de eisen; 40% is vrouw, conform de norm.

Activiteiten van de RvC

De Raad van Commissarissen had in 2023 zes reguliere vergaderingen. Daarnaast was er de zelfevaluatie onder externe begeleiding van Atrivé in januari, een themabijeenkomst in maart (onderwerpen: duurzaam verdienmodel/riskmanagement/risicobereidheid) en een nadere kennismaking met de huurdersvereniging in juni. In september vond zowel het jaarlijkse gesprek plaats met de Ondernemingsraad als een diner themabijeenkomst (onderwerp: portefeuillestrategie, financieel beleid/investeringsstatuut).

De Raad heeft zich in 2023 vanzelfsprekend gebogen over een aantal jaarlijks terugkerende onderwerpen de organisatie betreffende, zoals: tertiaalrapportages, treasuryjaarplan, de jaarrekening en het jaarverslag, begroting en de meerjarenprognose en het portefeuilleplan. De Raad heeft goedkeuring verleend aan het portefeuilleplan. Conform dat plan zijn biedingen uitgebracht aan de gemeente Lansingerland en is goedkeuring verleend aan diverse (investerings-) projecten voor nieuwbouw en aan projecten voor onderhoud en verduurzaming.

De Raad heeft in 2023 opnieuw kunnen vaststellen dat 3B Wonen er - financieel en wat betreft de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille - gezond voorstaat. Ze handelt rechtmatig (Aw) en heeft een gezond risicoprofiel (WSW). Dat is geen statische situatie. Zo is er een blijvende behoefte aan nieuwbouw vanwege de krapte op de woningmarkt. Energietransitie en duurzaamheid staan hierin centraal.

In 2023 heeft de Raad de zittende directeur-bestuurder, mevrouw Vliet Vlieland, met vertrouwen herbenoemd voor een tweede termijn (zie verder het verslag van de Selectie- en remuneratiecommissie).

Voor 3B Wonen is huisvesting meer dan een betaalbare woning, het gaat erom dat onze huurders prettig en veilig wonen. Klanttevredenheid is daarin een belangrijk ijkpunt. 3B Wonen stelt de klant en de toekomstige huurder/woningzoekende centraal, werkt elke dag aan een optimale dienstverlening, voldoende verduurzaamde woningen én een zodanige samenwerking dat zo persoonlijk mogelijke producten en diensten kunnen worden geleverd. Voor de Raad van Commissarissen is die ambitie ook in 2023 leidend geweest.

De Raad heeft met waardering vastgesteld dat ze rijkelijk en tijdig van alle noodzakelijke informatie wordt voorzien, dat de stukken constant van hoge kwaliteit zijn en dat de gesprekken onderling en met de bestuurder en anderen in de organisatie een open, constructief en kritisch karakter dragen. Ze heeft daardoor haar toezichhoudende rol naar behoren kunnen uitoefenen.

Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen maakt aan het begin van ieder jaar afspraken met het bestuur over in dat jaar te behalen resultaten en gewenste ontwikkeling van competenties. Halverwege het jaar vindt een voortgangs-/functioneringsgesprek plaats. In de laatste maand van het jaar stelt de Raad van Commissarissen de formele beoordeling over het afgelopen jaar van bestuurder vast. Hiertoe stelt de bestuurder een verantwoording op van de mate waarin de overeengekomen resultaten behaald zijn, alsmede van de ontwikkeling van competenties. Voorafgaand aan het formele beoordelingsgesprek met de bestuurder bespreekt de selectie- en remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden van de Raad van Commissarissen, deze verantwoording met de bedrijfscontroller en de leden van het Visieteam. Bij het oordeel over het functioneren van de bestuurder betreft de Raad van Commissarissen ook de resultaten van het jaarlijks gesprek dat een delegatie van de raad heeft gevoerd met de ondernemingsraad. Deze gebruikelijke werkwijze is ook in 2023 toegepast.

Stakeholders

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk dat zowel de bestuurder als de Raad contacten onderhouden met de stakeholders van 3B Wonen. De Raad wordt uitgenodigd bij zowel formele als informele bijeenkomsten met stakeholders. Jaarlijks vindt er bovendien een (thema-) bijeenkomst plaats met als deelnemers de bestuurder, het Visieteam en de huurdersvereniging.

Ondernemingsraad

De Raad van Commissarissen vindt een goede medezeggenschap van medewerkers van groot belang. Een vertegenwoordiging van de Raad, bestaande uit twee leden van de Remuneratiecommissie, gaat in het kader van de voorbereiding van de jaarlijkse evaluatie in gesprek met de ondernemingsraad, buiten aanwezigheid van de bestuurder. Tijdens dit overleg worden de actuele zaken en de rol van de bestuurder besproken. Daarnaast treft de voltallige Raad de OR halverwege het jaar om hun algemene bevindingen te bespreken.

Verslag van de Auditcommissie Financiën 3B Wonen heeft een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie bestaat uit ten minste twee leden die door de Raad van Commissarissen uit zijn midden zijn benoemd, waarvan ten minste één lid beschikt over relevante kennis en ervaring op het gebied van financiële bedrijfsvoering. De taken en bevoegdheden zijn in het 'Reglement Auditcommissie' benoemd.

De auditcommissie is in 2023 vijfmaal bijeengewest. De commissie heeft zich hierbij o.a. gericht op de jaarstukken 2022, het jaarplan 2024 incl. begroting 2024, de Compliance check RFBB, de Checklist Frauderisicoanalyse, de managementletter van de externe accountant en de voortgang van het IC-plan. In 2023 heeft tevens een grondige evaluatie met de controlerend accountant, Baker Tilly, plaatsgevonden. De algemene conclusie was dat er voldoende vertrouwen is in de samenwerking. Wel zijn er een aantal verbeterpunten benoemd welke met name betrekking hebben op het doorlopen proces en de interactie met elkaar. Mede op basis van de positieve evaluatie is door de Raad van Commissarissen besloten om de samenwerking met Baker Tilly te bestendigen en met drie boekjaren (t/m 2025) te verlengen.

De auditcommissie fungeert tevens als klankbord voor de directeur-bestuurder. Zo ook bij de wisseling van de onafhankelijk controlfunctie binnen 3B Wonen, waarbij er mede gezien de huidige arbeidsmarkt is gekozen voor het gezamenlijk werven van de controller met woningcorporatie WoonInvest. Er is gesproken hoe te handelen indien er sprake is van (mogelijke) belangenverstremming tussen beide woningcorporaties. In zulke gevallen is reeds afgesproken dat een andere ervaren onafhankelijk (interim) controller 3B Wonen van advies zal voorzien. Afgelopen jaar heeft dit éénmaal plaatsgevonden waarbij er sprake was van een activa/passiva transactie tussen 3B Wonen en WoonInvest.

De jaarstukken 2022 en het jaarplan 2024 zijn voorzien van een positief advies voor de Raad van Commissarissen. Gezien de macro-economische en politieke ontwikkelingen heeft de auditcommissie het risicomanagement hoog op de agenda staan. Bewustwording, vergroten van inzicht en het gesprek hierover zal ook in 2024 plaatsvinden. De implementatie van het nieuwe primaire systeem Tobias 365 van Aareon, en de opvolging van openstaande verbeterpunten hadden de bovengemiddelde aandacht van de auditcommissie.

In 2023 hebben de leden van de auditcommissie gesproken met zowel de vertrokken als de nieuw geworven onafhankelijke controller. Dit in afwezigheid van de directeur-bestuurder conform het reglement financieel beleid en beheer (RFBB). Hier zijn geen noemenswaardige bijzonderheden uit naar voren gekomen. Tot slot heeft de auditcommissie in 2023 vervolg gegeven aan het voeren van een agendaoverleg met de directeur-bestuurder voor iedere vergadering, en een moment van reflectie na iedere vergadering. Alle aanwezigen bij de verschillende vergaderingen ervaren dit als zeer prettig en dit draagt bij aan een verdere professionalisering.

Verslag van de Selectie- en remuneratiecommissie

Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort:

- Het doen van voorstellen aan de Raad van Commissarissen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de Raad van Commissarissen;

- Het doen van voorstellen inzake de bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen, ter vaststelling door de raad, waarin in ieder geval aan de orde komt: de bezoldigungsstructuur en de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigungscomponenten, pensioenrechten, afvloeiingsregelingen en overige vergoedingen, alsmede de prestatiecriteria en de toepassing daarvan;
- Het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake bestuurders en de leden van de Raad van Commissarissen;
- De periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Commissarissen en het bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de raad en de bestuurder.
- Het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Commissarissen;
- Het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen ingeval van hun mogelijke herbenoeming en het geven van advies daaromtrent, conform artikel 4 lid 7 respectievelijk artikel 13 lid 7 van het reglement van de Raad van Commissarissen;
- Het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

De remuneratiecommissie had in 2023 5 keer overleg. Naast de 'reguliere' taken zoals de werkgeversrol en de toezichthoudende rol en de zelfevaluatie op het eigen functioneren heeft de commissie in 2023 de procedure om de huidige directeur-bestuurder te herbenoemen voor een tweede termijn succesvol doorlopen. Daarnaast heeft de commissie zich beziggehouden met de jaarevaluatie met en voortgang van de ontwikkeling van de directeur-bestuurder, het vaststellen van de bezoldiging van de bestuurder en de Raad van Commissarissen, het werven van 1 nieuw raadslid, het inwerken van de nieuwe voorzitter van de remuneratiecommissie en het voorbereiden van de herbenoeming (in 2024) van een van de raadsleden.

Bezoldiging RvC

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De basis voor de honorering zijn de 'Honoreringcode commissarissen' van VTW en de Wet 'Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector'(WNT). De werkingssfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt voor bestuurders en voor de leden van de Raad van Commissarissen. Voor een uitgebreid overzicht de jaarrekening.

Naam	E.E. Pannebakker	M.I.M.E. Koster	Y.M.L. van Eck	P. de Vries	M.A.M. Immers	D. Lootsma
Functionaris	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf	1-okt.-18	1-jan.-20	1-apr.-20	16-jun.-22	16-jun.-22	21-jun.-23
In dienst tot	30-sep.-26	1-feb.-23	31-mrt.-24	15-jun.-26	15-jun.-26	20-jun.-27
Bruto-inkomen	€ 17.604	€ 978	€ 11.736	€ 11.736	€ 11.736	€ 6.238
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 17.604	€ 978	€ 11.736	€ 11.736	€ 11.736	€ 6.238
Bruto-onkosten-vergoeding	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2023	€ 17.604	€ 978	€ 11.736	€ 11.736	€ 11.736	€ 6.238

De vergoeding van de Raad van Commissarissen is in 2023 vastgesteld op basis van de normen voor een corporatie op basis van categorie E. In 2020 is het beloningsbeleid geëvalueerd door de Raad van Commissarissen en is aangesloten op wat binnen de corporatiesector gebruikelijk is. Sinds 1 januari 2021 is de beloning vastgesteld op 90% van het bedrag uit de VTW-beroepsregel schaal E. De bezoldiging valt daarmee ruim binnen de WNT-normen.

Bezoldiging directeur-bestuurder

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. De directeur-bestuurder is op 1 maart 2019 aangetreden en wordt beloond binnen de kaders van de WNT.

Besluiten van de RvC in 2023

De RvC heeft in het verslagjaar 2023 de volgende besluiten goedgekeurd c.q. vastgesteld:

Nr.	Vergaderdatum	Besluit
01	22-02-2023	Strategisch huurprijsbeleid
02	22-02-2023	IC-plan
03	22-02-2023	Managementletter
04	22-02-2023	Toezichtskader RvC
05	22-02-2023	Beoordeling en doelstellingen directeur-bestuurder
06	22-02-2023	Herbenoeming directeur-bestuurder
07/ 08	12-04-2023	- Aankoop van complex 801 en 802 (in verhuurde staat). - Aangaan van een overeenkomst tot taakoverdracht van complex 801 en 802 van WoonInvest
09	12-04-2023	Reglementen RvC, auditcommissie, remuneratiecommissie en bestuur
10	12-04-2023	Statuten (onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de AW)
11	21-06-2023	Benoeming van mevr. Lootsma (lid RvC).
12	21-06-2023	Aanstelling mevr. Van Eck (lid RvC) als vice-voorzitter RvC
13	21-06-2023	Aanstelling mevr. Van Eck (lid RvC) per 1 september 2023 als lid Auditcommissie en akkoord met haar aftreden als voorzitter Remuneratiecommissie.
14	21-06-2023	Aanstelling mevr. Lootsma (lid RvC) per 1 september 2023 als voorzitter Remuneratiecommissie
15	21-06-2023	Jaarrekening (onder voorbehoud van het definitieve accountantsrapport)
16	21-06-2023	Jaarverslag
17	21-06-2023	Akkoord procesvoorstel tot verlenging van het contract met Baker Tilly
18	21-06-2023	Finale kwijting en decharge aan directeur-bestuurder voor het tijdens diens bestuur gevoerde beleid over 2022
19	21-06-2023	Bod voor 2024 aan de gemeente
21	21-06-2023	Strategisch personeelsbeleid
22	04-10-2023	Fasebeslisdocument Markermeerstraat
22	04-10-2023	Fasebeslisdocument Wilderszijde OCW
23	04-10-2023	Nazorgdocument Het Palet, verleent decharge aan de directeur-bestuurder
24	04-10-2023	Nazorgdocument Cadans en Barok Westpolder, verleent decharge aan de directeur-bestuurder
25	04-10-2023	Meerjaren huurbeleid
26	04-10-2023	Uitgangspunten jaarplan en begroting 2024
27	04-10-2023	Gewijzigde statuten

Nr.	Vergaderdatum	Besluit
28	04-10-2023	Akkoord met nevenfunctie directeur-bestuurder als onbezoldigd bestuurslid van de Stichting Noodhulp Lansingerland
29	01-11-2023	Addendum treasurystatuut
30	29-11-2023	Fasebeslisdocument Hergerborch
31	29-11-2023	Verhoging budget Julianastraat/Bernhardlaan
32	29-11-2023	'Convenant prestatieafspraken 2024-2025'
33	29-11-2023	Jaarplan en begroting 2024 (inclusief meerjarenbegroting en treasuryjaarplan).
34	29-11-2023	Treasuryjaarplan
35	29-11-2023	Compliance check
36	29-11-2023	Jaarrekening 2022 ASB
37	29-11-2023	Voorgenomen besluit herbenoeming mevrouw van Eck per 1 april 2024 (lid RvC)
38	29-11-2023	Compliance check governance
39	29-11-2023	Bezoldiging RvC 2024

Dankwoord

De raad heeft veel waardering voor wat in 2023 is gerealiseerd en in gang gezet. Het volkshuisvestelijke en het financiële resultaat van 2023 geeft ons veel vertrouwen voor de toekomst. De Raad van Commissarissen bedankt de directeur-bestuurder, het leidinggevend team, de medewerkers, de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging Lansingerland voor hun bijdrage in 2023.



Jaarrekening 2023



INHOUDSOPGAVE

FINANCIËEL VERSLAG

Jaarrekening	Pagina
1 Balans per 31 december 2023	44
2 Winst-en-verliesrekening over 2023	46
3 Kasstroomoverzicht 2023	47
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	49
5 Toelichting op de balans per 31 december 2023	66
6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	88
7 Overige informatie	95
8 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	99
Overige gegevens	
1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022	107
2 Verwerking van het verlies 2023	107
Ondertekening	108
Controleverklaring van de accountant	109

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (voor resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)				
Software (licenties)		403.840		462.503
Vastgoedbeleggingen (2)				
DAEB vastgoed in exploitatie	858.388.341		827.154.385	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.874.212		16.811.704	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.593.563		5.627.327	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.618.235		8.252.220	
		894.474.351		857.845.636
Materiële vaste activa (3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.387.996		2.483.435
Financiële vaste activa (4)				
Latente belastingvordering(en)	289.891		285.551	
Agio herstruct. derivaten	6.758.502		6.945.318	
		7.048.393		7.230.869
		904.314.580		868.022.443
Vlottende activa				
Vastgoed bestemd voor de verkoop (5)		-		324.518
Vorderingen (6)		3.362.639		1.430.374
Liquide middelen (7)		3.745.304		3.883.323
		7.107.943		5.638.215
		911.422.523		873.660.658

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (8)				
Herwaarderingsreserve	560.659.088		549.393.563	
Overige reserves	121.308.817		117.914.615	
Resultaat boekjaar	-4.593.089		2.353.003	
		677.374.816		669.661.181
Voorzieningen (9)				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		10.465.817		6.250.903
Langlopende schulden (10)				
Schulden aan banken	210.151.168		185.952.962	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.646.503		4.669.665	
		214.797.671		190.622.627
Kortlopende schulden (11)				
Schulden aan banken	1.412.898		1.844.370	
Schulden aan leveranciers	2.354.248		1.234.303	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	1.571.195		1.295.870	
Overlopende passiva	3.445.878		2.751.404	
		8.784.219		7.125.947
		<u>911.422.523</u>		<u>873.660.658</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	(12) 34.080.836	32.271.326
Opbrengsten servicecontracten	(13) 1.427.822	1.081.372
Lasten servicecontracten	(14) -1.726.653	-1.325.642
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15) -3.171.127	-2.974.558
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16) -13.056.276	-9.164.480
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17) -1.728.989	-4.827.785
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.825.613	15.060.233
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18) 1.000.296	1.417.110
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(19) -15.961	-21.257
Toegerekende organisatiekosten	(20) -4.500	-7.500
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(21) -671.487	-872.775
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	308.348	515.578
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22) -12.923.207	-9.123.314
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23) 1.580.967	4.298.354
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(24) -10.602	22.676
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.352.842	-4.802.284
Opbrengsten overige activiteiten	(25) 408.929	134.481
Kosten overige activiteiten	(26) -300.391	-310.073
Nettoresultaat overige activiteiten	108.538	-175.592
Overige organisatiekosten	(27) -1.657.558	-1.227.223
Leefbaarheid	(28) -774.813	-749.251
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(29) 190.769	186.606
Rentelasten en soortgelijke kosten	(30) -4.714.033	-4.155.289
Financiële baten en lasten	-4.523.264	-3.968.683
Resultaat voor belastingen	-2.065.978	4.652.778
Belastingen	(31) -2.527.111	-2.299.775
Resultaat na belastingen	-4.593.089	2.353.003

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	33.679.090		32.234.958	
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	190.768		17.158	
Vergoedingen	1.177.283		1.112.308	
Overige bedrijfsontvangsten	408.990		134.481	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		35.456.131		33.498.905
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.259.810		-3.683.306	
Onderhoudsuitgaven	-11.486.855		-8.574.608	
Overige bedrijfsuitgaven	-5.044.898		-5.658.365	
Betaalde interest	-3.765.677		-4.091.456	
Verhuurderheffing	-		-3.274.274	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-276.423		-188.196	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-459.212		-407.290	
Vennootschapsbelasting	-1.439.854		-1.791.762	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-26.732.729		-27.669.257
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.723.402		5.829.648

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	603.164		1.134.326	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	397.438		-	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		1.000.602		1.134.326
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-22.460.576		-9.461.212	
Verbeteruitgaven	-2.353.575		-1.134.692	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.949.656		-	
Investeringen overig	-126.929		-502.596	
Externe kosten bij verkoop	-16.266		-28.927	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-29.907.002		-11.127.427
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-28.906.400		-9.993.101
FVA				
Liquide middelen Fusie ASB per 1 januari	217.523		-	
Ontvangsten overig	730.456		44.466	
Uitgaven overig	-		-23.025	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		947.979		21.441
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-27.958.421		-9.971.660
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		24.000.000		7.500.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.111.332		-2.825.935	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-791.668		-1.558.000	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-4.903.000		-4.383.935
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		19.097.000		3.116.065
		-138.019		-1.025.947

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

Stichting 3B Wonen (hierna: 3B Wonen) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Haaglanden, Midden Holland, Rotterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Berkel en Rodenrijs. De vestigingsplaats is Bergschenhoek, Boterdorpseweg 20. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken binnen de gemeente Lansingerland. Het handelsregisternummer van 3B Wonen is 27212938.

Regelgeving

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's.

3B Wonen heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van 3B Wonen zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het Niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de Continuïteitsveronderstelling

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa die zijn verkregen bij de acquisitie van een groepsmaatschappij worden tegen de reële waarde op het verkrijgingsmoment opgenomen.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan 20 jaar, zal vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

Software (licenties)

Afschrijving

Actief

%

Software (licenties)

20

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woonegelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

3B Wonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuille niveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Voor BOG, MOG, flexwoningen en intramuraal zorgvastgoed hanteert 3B Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB tak.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 is gebleken dat de marktontwikkelingen in 2023 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardering ultimo 2023. Eind maart 2024 is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 herzien naar aanleiding van de geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
- b verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
- c terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
- d beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minimaal drie van de vier volgende criteria:

- 1 De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2 Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4 Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 en ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van 3B Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van 3B Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. 3B Wonen heeft de streefhuren afgestemd op de diverse huurcategoriëgrenzen conform de huurtoeslag en de liberalisatiegrens. De streefhuur komt gemiddeld uit op 72% van de maximale huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. 3B Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting van dat specifieke complex. Hiervoor hanteren wij een horizon van 10 jaar en zijn ook de personeelskosten en overige personeelskosten van de directe en indirecte personeelsleden die betrokken zijn bij de onderhoudsactiviteiten toegerekend.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. 3B Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: De beheerskosten zijn bepaald uitgaande van de volgende posten volgens de functionele winst en verliesrekening zoals door de AW is voorgeschreven:

- 1 Lasten verhuur en beheersactiviteiten
- 2 Overige directe operationele lasten exploitatie.

Deze posten zijn ontleend aan de functionele winst en verliesrekening volgens de meerjarenbegroting 2024-2033. De gehanteerde norm (€ 1.094) is hoger dan de realisatie over 2023 (€ 1.015) en vormt een betere inschatting van het langjarige toekomstige niveau. De bijdrage autoriteit woningcorporatie wordt aangemerkt als overige organisatiekosten.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd wanneer het project intern is geformaliseerd (fase beslisdokument goedgekeurd door de RVT). Bij sloop-nieuwbouw projecten wordt het vastgoed in exploitatie overgeboekt naar vastgoed in ontwikkeling wanneer de woningen uit exploitatie worden gehaald en de woningen niet meer verhuurd zijn. Wanneer een project opgeleverd is en gereed voor verhuur wordt het vastgoed in ontwikkeling overgeboekt naar vastgoed in exploitatie.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijvingen op (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de gebruiksduur. De afschrijvingstermijn bedragen respectievelijk voor:

- Kantoorpand 40 jaar
- Inventarissen 5 - 15 jaar
- Vervoermiddelen 5 jaar
- Automatisering 5 jaar

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa. De waardering van latente belastingvorderingen geschiedt tegen het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. De latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Vorderingen

Agio ontstaat door herstructurering, afkoop of doorzak van derivaten waarop eerder kostprijs hedge-accounting is toegepast. Bij de herstructurering, afkoop of doorzak is een marktwaarde-effect ontstaan dat wegens de voormalige hedge-accounting niet in één keer tot het resultaat wordt gerekend. Dit waarde-effect wordt uitgesmeerd over de restant looptijd van het oorspronkelijke derivaat. Het bedrag wordt, afhankelijk van of dit een positieve of negatieve waarde is, op de actief- respectievelijk de passiefzijde van de balans opgenomen. Gedurende de resterende looptijd wordt dit bedrag geamortiseerd en in het resultaat verwerkt.

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed voor verkoop

Dit betreft het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve bijzondere waardevermindingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Hieronder is verder begrepen teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Vorderingen hebben een looptijd die korter is dan één jaar.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van 3B Wonen, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen. Vanwege de beperkte impact van het tijdseffect heeft waardering op contante waarde slechts beperkte effecten. De voorziening voor latente belastingen is wel op contante waarde gewaardeerd.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen".

Voorziening latente belastingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd op de reële waarde en hebben een looptijd van maximaal één jaar.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

3B Wonen heeft haar beleid inzake beheer van de financiële risico's vastgelegd in het Treasurystatuut. Dit Treasurystatuut heeft tot doel nadere formele richtlijnen vast te leggen waarbinnen de treasury-activiteiten bij 3B Wonen dienen plaats te vinden, waardoor financiële - en operationele risico's beheerst worden en een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk is. Het Treasurystatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking. De normen die onderhoudsgevoelig zijn of een tijdsgebonden karakter hebben worden jaarlijks uitgewerkt en opgenomen.

De primaire financiële instrumenten van 3B Wonen, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van 3B Wonen is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15 % van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van 3B Wonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid van 3B Wonen om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens 3B Wonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren, waarvoor een voorziening voor oninbaarheid is gevormd.

3B Wonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt zij enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat 3B Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Renterisico

3B Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende leningen loopt 3B Wonen het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor de schulden met variabele renteaftspraken loopt 3B Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Voor de bepaling van het resultaat wordt de functionele indeling van de W&V gehanteerd en wordt de Handleiding toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties toegepast.

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voorzover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten en lasten die behoren tot de gewone bedrijfsvoering, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van 3B Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen organisatie. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. 3B Wonen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

Acute belasting

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk nietaftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

3B Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van 3B Wonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop 3B Wonen een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden rekening houdend met de kostenfactor voortvloeiend uit de normen van het Beleidswaarde. De kostenfactor wordt bepaald aan de hand van de soorten type verhuureenheden; voor zelfstandige woningen is kostenfactor 1, voor parkeergarages en -plaatsen is kostenfactor 0,5 etc.

	2023	2022
Niet-DAEB activiteit	Aantal VHE	Aantal VHE
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	2	2
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	82	55
Parkeerplaatsen	39	33
	<u>123</u>	<u>90</u>

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken. Tevens is er sprake van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Verloopstaat	2023	2022
	€	€
Software (licenties)		
Verkrijgingsprijs	495.477	-
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-32.974	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>462.503</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	43.826	495.477
Afschrijvingen	-102.489	-32.974
	<u>-58.663</u>	<u>462.503</u>
Verkrijgingsprijs	539.303	495.477
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-135.463	-32.974
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>403.840</u>	<u>462.503</u>

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	289.766.928	277.632.266	9.497.816	9.497.816
Herwaarderingen	537.387.457	532.606.936	7.313.888	8.424.052
	<u>827.154.385</u>	<u>810.239.202</u>	<u>16.811.704</u>	<u>17.921.868</u>

	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investerings	21.004.298	12.281.024	-	-
Overname woningen ASB	9.345.968	-	7.712.200	-
Desinvesteringen	-346.968	-774.359	-	-
Herwaarderingen	1.230.658	5.408.518	350.308	-1.110.164
Totaal mutaties 2023	31.233.956	16.915.183	8.062.508	-1.110.164
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	311.485.043	289.766.928	14.894.382	9.497.816
Herwaarderingen	546.903.298	537.387.457	9.979.830	7.313.888
	858.388.341	827.154.385	24.874.212	16.811.704

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2023	827.154	16.812	843.966
Voorraadmutaties	36.170	8.009	44.179
Mutatie methodische wijzigingen handboek 2022 en software	-20.821	-453	-21.274
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek 2022	-9.725	-2	-9.727
Mutatie objectgegevens	56.848	1.183	58.031
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg marktontwikkelingen	-31.238	-675	-31.913
Stand per 31 december 2023	858.388	24.874	883.262

Uitgangspunten marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters (basis variant) en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters zoals vermeld in het handboek.

De basisversie is gehanteerd voor de woongelegenheden en de parkeerplaatsen.

De fullversie is gehanteerd voor het bedrijfsonroerend vastgoed, het maatschappelijk onroerend goed en de flexwoningen.

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging Woongelegenheden	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,078%	0,078%	0,078%	0,078%	0,078%	0,078%

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud m2 bvo BOG	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud m2 bvo MOG	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36
Instandhoudingsonderhoud m2 bvo ZOG	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Mutatie onderhoud m2 bvo BOG	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53
Mutatie onderhoud m2 bvo MOG	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Mutatie onderhoud m2 bvo ZOG	€ 15,52	€ 15,52	€ 15,52	€ 15,52	€ 15,52	€ 15,52
Beheerskosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerskosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerskosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijk OZB (% van de WOZ)	0,5120%	0,5120%	0,5120%	0,5120%	0,5120%	0,5120%
Belastingen, verzekeringen en ov. Zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%

Parameters Parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48
Instandhoudingsonderhoud Garagebox	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72
Beheerskosten Parkeerplaats	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74
Beheerskosten Garagebox	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38

De overdrachtkosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris, en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2023 (10,4% overdrachtsbelasting en 1% overige kosten).

Inschakeling taxateur

Het bedrijfs onroerend goed en het maatschappelijk onroerend goed in exploitatie is geheel getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van 3B Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Taxatiemethodiek

Conform de wettelijke voorschriften is gebruik gemaakt van de DCF-methode in combinatie met de comparatieve methode. Flexwoningen: Vanwege het type onroerend goed en de feitelijke gebruikssituatie is voor de gecorrigeerde vervangingsmethode gekozen om de restwaarde en de contante waarde van de eindwaarde te bepalen. De DCF methode is gehanteerd voor het bepalen van de contante waarde van de huur en de marktwaarde.

Toepassing vrijheidsgraden

De volgende vrijheidsgraden zijn als volgt toegepast:

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant. Voor zover niet verder is toegelicht zijn alle vrijheidsgraden van toepassing op alle in het "handboek modelmatig waarderen marktwaarde" onderscheiden categorieën.

Schematische vrijheid

Niet afgeweken van de basis versie.

Markthuur(stijging)

De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (marktbevings), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.

Exit yield

Niet afgeweken van de basis versie, tenzij dit leidt tot onrealistische output parameters. Dit was het geval bij één complex (complex 509201, Meerweg 69 - woonwagens).

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbevings), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde met een ondergrens van 5,0%, tenzij dit door opdrachtgever en/of taxateurs niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw).

Onderhoud

Achterstallig onderhoud is niet van toepassing.

Technische splitsingskosten

Niet afgeweken van de basisversie.

Bijzondere omstandigheden

Niet van toepassing.

Erfpacht

Er is geen sprake van erfpacht. Wel is er sprake van een recht van opstal bij één complex (complexnummer 106001, Flexwoningen Sporthoeklaan).

Exploitatiescenario

Niet afgeweken van de basis versie.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade.

WOZ-informatie

De waarde van het DAEB- bezit op basis van WOZ aanslag 2024 (peildatum 1 januari 2023) bedraagt € 1,3 mld. (WOZ aanslag 2023 met peildatum 1 januari 2022: € 1,2 mld.). De WOZ waarde op basis van WOZ aanslag 2024 (peildatum 1 januari 2023) van het niet-DAEB bezit bedraagt € 33,9 mln. (WOZ aanslag 2023 met peildatum 1 januari 2022: € 20,7 mln.).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve handboek d.d. 29 maart 2024 voor Corop-regio Groot-Rijnmond waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit handboek van januari 2024 positief bijgesteld, met 0,21%-punt. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van € 52 miljoen negatief (10%) bij een hogere disconteringsvoet en € 65 miljoen positief (13%) bij een lagere disconteringsvoet.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 5,69%. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld. Bij 3B Wonen worden de grenswaarden niet overschreden.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 502,2 miljoen.

Voor het berekenen van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde is voor de jaarrekening de MJOB van 2024 tot en met 2033 als basis gebruikt.

De opbouw van de beleidswaarde van 3B Wonen per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2023	<u>858.388.341</u>	<u>24.874.212</u>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	84.293.957	2.155.947
Betaalbaarheid (huren)	-349.598.991	-2.856.990
Kwaliteit (onderhoud)	-79.915.816	-960.808
Beheer (beheerkosten)	-33.804.967	-386.145
Totaal aanpassingen	<u>-379.025.817</u>	<u>-2.047.996</u>
Beleidswaarde per 31 december 2023	<u><u>479.362.524</u></u>	<u><u>22.826.216</u></u>

De beleidswaarde 2023 is € 47,0 mln. gedaald ten opzichte van de beleidswaarde uit 2022 (€ 549,1 mln).

In onderstaande tabel zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) voor de bepaling van de beleidswaarde verantwoord. In dit gemiddelde zijn de flexwoningen niet meegenomen. Voor flexwoningen wordt namelijk conform het handboek verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Uitgangspunt (gemiddelde) voor	2023
Streefhuur in € per maand	€ 706
Onderhoudsnorm per jaar	€ 2.356
Beheernorm per jaar	€ 1.094
Disconteringsvoet	5,69%

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde:	Mutaties t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 17,8 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 15,4 miljoen lager
Lasten onderhoud jaar	€ 100 hoger/lager	€ 15,4 miljoen lager/hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger/lager	€ 15,4 miljoen lager/hoger
Disconteringsvoet	0,5 procentpunt hoger	€ 52,1 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5 procentpunt lager	€ 64,5 miljoen hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en VOV

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	2.744.632	2.744.632	15.456.863	18.215.671
Herwaarderings/Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.882.695	2.810.480	-7.204.642	-6.258.809
	<u>5.627.327</u>	<u>5.555.112</u>	<u>8.252.221</u>	<u>11.956.862</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	19.873.438	10.327.674
Overboeken naar MVA in exploitatie	-	-	-13.862.419	-11.159.905
Bijzondere waardevermindering	-	-	-6.250.904	6.250.903
Herwaarderings	-33.764	72.215	-2.394.100	-9.123.314
Totaal mutaties 2023	<u>-33.764</u>	<u>72.215</u>	<u>-2.633.985</u>	<u>-3.704.642</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	2.744.632	2.744.632	9.971.035	15.456.863
Herwaarderings/Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.848.931	2.882.695	-4.352.800	-7.204.643
	<u>5.593.563</u>	<u>5.627.327</u>	<u>5.618.235</u>	<u>8.252.220</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder Vastgoed onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023:18 (2022:18). 3B Wonen heeft overeenkomsten afgesloten met 18 kopers met een MGE (=maatschappelijk gebonden eigendom) constructie. Voor deze woningen geldt een terugkoopplicht van 20 jaar die worden teruggekocht tegen MGE-prijs (verkoopprijs met korting). Terugkooptermijn vervalt in 2025 voor 11 woningen en 2032 voor 7 woningen.

Daarnaast vergoedt of vordert 3B Wonen 50% van het waardeverschil tussen de huidige marktwaarde bij terugkoop en de MGE-prijs.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	3.295.413	121.093	1.015.709	4.432.215
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.061.535	-89.347	-797.898	-1.948.780
	<u>2.233.878</u>	<u>31.746</u>	<u>217.811</u>	<u>2.483.435</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	20.571	37.045	27.641	85.257
Desinvesteringen	-	-21.768	-332.552	-354.320
Afschrijving desinvesteringen	-	21.768	330.399	352.167
Afschrijvingen	-84.635	-15.977	-77.931	-178.543
Totaal mutaties 2023	<u>-64.064</u>	<u>21.068</u>	<u>-52.443</u>	<u>-95.439</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.315.984	136.370	710.798	4.163.152
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.146.170	-83.556	-545.430	-1.775.156
	<u>2.169.814</u>	<u>52.814</u>	<u>165.368</u>	<u>2.387.996</u>

Toelichting

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade.

De WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023 van het kantoor bedraagt € 1,4 mln. (2022: 1,5 mln.).

4. Financiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Belastinglatentie MGE korting	289.891	285.551

Belastinglatentie MGE korting

Bij invoering van de VPB plicht is de verleende korting op de MGE woningen fiscaal geactiveerd. Bij verkoop of na beëindiging terugkoopverplichting valt de korting vrij. De korting die fiscaal vrijvalt is verantwoord als belastinglatentie. Het betreft een statische latentie. De nominale waarde van deze belastinglatentie bedraagt € 300.224 en de contante waarde van deze latentie bedraagt € 289.891 (disconteringsvoet 2,38%). De latentie heeft een looptijd van 2 jaar.

In 2025 vervalt de terugkoopverplichting voor 11 MGE woningen waardoor deze latentie vrijvalt. Voor deze woningen was bij de invoering van VPB in 2008 een verschil tussen de fiscale en commerciële waardering.

Agio herstruct. derivaten

Agio herstruct. derivaten	6.758.502	6.945.318
---------------------------	-----------	-----------

In 2019 heeft 3B Wonen ervoor gekozen een tweetal derivaten te laten doorzakken in vast Rente leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde als geamortiseerde kostprijs als Agio is opgenomen onder de post Financiële vaste activa. Er is een bedrag van €186.816 vrijgevallen conform het aflossingsschema.

VLOTTENDE ACTIVA

	2023	2022
	€	€
5. Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Voorraad per 1 januari	324.518	422.933
Mutatie	-324.518	-98.415
	<u>-</u>	<u>324.518</u>

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incurantheid. Op 31 december 2023 is er geen vastgoed bestemd voor de verkoop (2022:1).

6. Vorderingen

Huurdebiteuren	405.932	320.332
Vennootschapsbelasting	-	344.862
Overige vorderingen	295.550	543.757
Overlopende activa	2.661.157	221.423
	<u>3.362.639</u>	<u>1.430.374</u>

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	502.135	425.867
Voorziening wegens oninbaarheid	-96.203	-105.535
	<u>405.932</u>	<u>320.332</u>

Verloopstaat

	2023	2022
	€	€

Voorziening wegens oninbaarheid

Stand per 1 januari	105.535	104.652
Dotatie	-3.042	12.420
Onttrekking	-6.290	-11.537
Stand per 31 december	<u>96.203</u>	<u>105.535</u>

	2023	2022
	€	€

Vennootschapsbelasting

Te ontvangen vennootschapsbelasting	-	<u>344.862</u>
-------------------------------------	---	----------------

	2023	2022
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	295.550	543.757
Over de vorderingen wordt geen rente berekend.		
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde facturen	278.538	165.821
Nog af te rekenen servicekosten	191.217	49.202
Diverse	2.191.402	6.400
	<u>2.661.157</u>	<u>221.423</u>

De post Diverse is in 2023 sterk toegenomen omdat er voor meer dan €2 mln aan subsidie Flex woningen is aangevraagd in 2023 bij gemeente Lansingerland en deze in 2024 is toegekend.

7. Liquide middelen

Rabobank rekening-courant	4.577	14.952
Rabobank spaarrekening	220.000	-
Rabobank rekening-courant (voormalig ASB)	125.050	-
BNG rekening-courant	3.395.677	3.860.123
Kas	-	8.248
	<u>3.745.304</u>	<u>3.883.323</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

8. Eigen vermogen

	2023	2022
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve VOV	2.848.932	2.882.696
Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen	557.810.156	546.510.867
	<u>560.659.088</u>	<u>549.393.563</u>

Per 31 december 2023 is in totaal € 557.8 mln aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 546,5 mln) zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met het effect van vennootschapsbelasting.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 381,1 mln in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 3B Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	Her- waardering- reserve VOV	Her- waardering- reserve vastgoed- beleggingen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	2.882.696	546.510.867	549.393.563
Waardedaling resp. -stijging vastgoed in exploitatie	-	11.568.114	11.568.114
Mutatie herwaardering	-33.764	-	-33.764
Vrijval wegens aflopen verplichting	-	-268.825	-268.825
Stand per 31 december 2023	<u>2.848.932</u>	<u>557.810.156</u>	<u>560.659.088</u>

Verloopstaat	2023	2022
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	117.914.615	-4.136.412
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	2.353.003	126.745.844
Overige reserves ASB per 1 januari	12.306.724	-
Mutatie herwaarderingreserve	-11.265.525	-4.694.817
Stand per 31 december	<u>121.308.817</u>	<u>117.914.615</u>

Voorstel resultaatbestemming:

Resultaat boekjaar

Stand per 1 januari	2.353.003	126.745.844
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-2.353.003	-126.745.844
Resultaat huidig boekjaar	-4.593.089	2.353.003
Stand per 31 december	<u>-4.593.089</u>	<u>2.353.003</u>

De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 4,6 mln ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening 2023 verwerkt.

9. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verloopstaat	2023	2022
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	6.250.903	-
Saldering met vastgoed in ontwikkeling	-6.250.903	-
Dotatie a.g.v nieuwe vorming ORT	10.465.817	6.250.903
Stand per 31 december	<u>10.465.817</u>	<u>6.250.903</u>

De verwachte looptijd van de dotatie van €10,5 mln is 2 jaar.



10. Langlopende schulden

	2023	Waarvan langer dan vijf jaar	2022	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	210.151.168	164.959.658	185.952.962	153.404.755
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.646.503	-	4.669.665	-
	<u>214.797.671</u>	<u>164.959.658</u>	<u>190.622.627</u>	<u>153.404.755</u>

De aflossingsverplichtingen voor de komende periode zijn als volgt: Vanaf 1 tot 6 jaar: € 37,8 mln. Vanaf 6 jaar: € 164,9,4 mln. Totale aflossingsverplichting: € 202,8 mln.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,38% (2022: 2,27%). Er zijn twee roll-over leningen met een variabele hoofdsom met een variabele rente, afhankelijk van het (1-maands) EURIBOR. De leningen overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of fixe ineens afgelost. De gemiddeld gewogen rentevaste periode ultimo boekjaar is 17,9 jaar (2022: 17,8 jaar). Het aflossingsbestanddeel zal in het komende jaar circa € 1,2 mln. bedragen.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2023 € 217,7 mln. (2022: € 187,9 mln.). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen waarvan als rentequote de 6-maands EURIBOR wordt gebruikt.

Zekerheden

De leningen zijn voor een bedrag van € 179,3 mln. geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Er zijn 2 roll-over leningen met variabele hoofdsom waarvan nog € 6,0 mln. kan worden opgenomen. Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn zekerheden gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Verloopstaat	2023	2022
	€	€
<i>Langlopende schulden</i>		
Stand per 1 januari	178.853.426	175.737.362
Opgenomen gelden	24.000.000	7.500.000
Overgenomen leningen ASB	4.902.772	-
Aflossing	-4.903.000	-4.383.936
Stand per 31 december	202.853.198	178.853.426
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.178.903	-1.611.332
Langlopend deel per 31 december	201.674.295	177.242.094

De komende vijf jaar heeft 3B Wonen een aflossingsverplichting van € 37,8 mln.

Leningen ASB

Per 1 januari 2023 is het bezit van ASB inclusief de leningen overgenomen. Voor deze leningen is door ASB hypotheek verleend op het bezit aan de Laan van Romen, Freesiastraat en de Warmoezerij. Deze leningen zijn niet geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en zijn als niet-Daeb leningen verantwoord. Het schuldrestant van deze leningen bedraagt per 31 december 2023 € 4,1 miljoen.

Agio leningen

Stand per 1 januari	8.710.868	8.943.906
Mutaties	-2.139.892	-2.185.404
Agio vestia lening	1.905.897	1.952.366
Langlopend deel per 31 december	8.476.873	8.710.868

De aflossingsverplichtingen voor de komende periode zijn als volgt: Kortere dan 1 jaar: € 234.957. Vanaf 1 tot 6 jaar: € 1.189.343. Vanaf 6 jaar: €7.052.573 mln. Totale aflossingsverplichting: € 8.476.873 mln.

In 2019 heeft 3B Wonen besloten om twee renteswaps van totaal € 10 mln. te laten doorzakken in twee nieuwe leningen. De swaps hadden op het moment van doorzakken een negatieve marktwaarde van € 7,5 mln. De negatieve marktwaarde is omgeslagen in een rente opslag van de nieuwe leningen waardoor er sprake is van een agio op de nieuwe lening. De marktwaarde voor een vastrentende lening met vergelijkbare hoofdsom en looptijd is lager dan de marktwaarde van de nieuwe "doorzak" leningen. Per 31 december 2023 bedraagt de agio € 6,8 mln. Dit bedrag valt gedurende de looptijd van de nieuwe leningen (einddatum 2057 en 2059) vrij.

Eind 2021 heeft 3B Wonen in verband met de leningruil van Vestia een nieuwe lening aangetrokken. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Per 31 december 2023 bedraagt de agio voor deze lening € 1.905.897 mln.

In de presentatie is het kortlopend gedeelte van de agio leningen verantwoord onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
	<u>4.646.503</u>	<u>4.669.665</u>
Verloopstaat		
	2023	2022
	€	€
Verkrijgingsprijs begin boekjaar	2.744.632	2.744.632
Herwaardering begin boekjaar	<u>1.925.033</u>	<u>1.875.493</u>
Stand per 1 januari	<u>4.669.665</u>	<u>4.620.125</u>
Herwaardering ontstaan in het boekjaar	<u>-23.162</u>	<u>49.540</u>
Mutatie 2023	-23.162	49.540
Verkrijgingsprijs einde boekjaar	2.744.632	2.744.632
Herwaardering einde boekjaar	<u>1.901.871</u>	<u>1.925.033</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>4.646.503</u>	<u>4.669.665</u>

11. Kortlopende schulden

	2023	2022
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.178.903	1.611.332
Kortlopend gedeelte agio leningen	233.995	233.038
	<u>1.412.898</u>	<u>1.844.370</u>
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	<u>2.354.248</u>	<u>1.234.303</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	775.432	1.248.571
Loonheffing	4.011	5.884
Pensioenen	45.017	41.415
Vennootschapsbelasting	746.735	-
	<u>1.571.195</u>	<u>1.295.870</u>
Overlopende passiva		
Nettoloon	-	150
Nog te ontvangen facturen	345.106	111.146
Nog te betalen rente en aflossing	2.299.426	1.786.755
Niet opgenomen vakantiedagen	83.514	88.762
Nog af te rekenen servicekosten	-	59.243
Vooruitontvangen huur	450.180	439.337
Waarborgsom huurder	255.162	255.212
Diversen	12.490	10.799
	<u>3.445.878</u>	<u>2.751.404</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoheffing

Obligo is een belangrijk onderdeel van het borgstelsel en de zekerheidsstructuur voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het borgstelsel is erop gericht geldgevers voldoende zekerheden te bieden in ruil voor lagere financieringslasten voor deelnemers. Daarvoor dient WSW te beschikken over een minimaal risicovermogen. WSW doet een beroep op de obligoverplichting van deelnemers als de ontwikkeling van het risicovermogen hiertoe noodzaakt.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. In feite zorgen wij ervoor dat de jaarlijkse betalingen op deze wijze worden gedekt. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Over 2023 heeft 3B Wonen 0,1383% obligoheffing betaald over het schuldrestant per 31 december 2022 ad. € 181.502.142 is € 251.017.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio.

De obligolening wordt aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Dit betekent dat corporaties bij het aantrekken van (reguliere) financiering uitgaat van het geldende borgingsplafond. Het is van belang dat de hoofdsom van de obligolening zich ontwikkelt in lijn met de geborgde schuld per jaareinde. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde lening portefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast.

In 2021 heeft 3B Wonen een obligolening afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten. In 2023 is de hoofdsom via amenderingsovereenkomst vastgesteld op € 4.720.000, de rente over het opgenomen deel is gebaseerd op 6-maands Euribor met een opslag van 30 basispunten. Over het niet opgenomen deel is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 17 basispunten op jaarbasis. Per 31 december 2023 bedraagt het niet opgenomen deel € 4.720.000.

Volmacht WSW

In een notariële overeenkomst is vastgelegd dat tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen het WSW volmacht heeft om recht van hypotheek en pandrecht op de woningen te vestigen. Het WSW is gemachtigd het recht uit te oefenen bij onder andere (dreigende) niet kredietwaardigheid, bij sanering, bij borging onder categorie 6 (tijdelijke liquiditeitstekorten), bij situaties van crossdefault, bij (dreigende) overtreding van convenanten en bij aanstelling van een externe toezichthouder. In 2021 heeft 3B Wonen een onherroepelijke volmacht verleend aan het WSW tot het vestigen van rechten van hypotheek en pand voor een bedrag van € 602.400.000 inclusief rente, boete en kosten op het DAEB bezit.

Achternvangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Er is een generieke achternvangovereenkomst met het WSW en gemeentes afgesloten. De nieuwe achternvangovereenkomst tussen WSW en de gemeente Lansingerland treedt in werking op 1 mei 2024.

Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2023 heeft 3B Wonen € 25.405 betaald.

Loopbaanontwikkelbudget

Als gevolg van CAO afspraken is er een jaarlijks loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar. Voor de werknemers van 3B Wonen is per 2023 nog € 84.703 beschikbaar. Werknemers kunnen maximaal 5 jaar sparen. In 2023 hebben 10 werknemers gebruik gemaakt van dit budget voor totaal € 13.728. Gezien de beperkte omvang en de onzekerheid dat werknemers gebruik gaan maken van dit budget is in de jaarrekening geen voorziening opgenomen.

Dekkingsgraad pensioenfonds SPW

De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie en beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. De risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft de onderneming geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad per 31-12-2023 betreft 131,5%.

Overloop onderhoud naar 2024

De budgetten van diverse begrote projecten in 2023 van planmatig onderhoud € 1.783.710 en energetische maatregelen € 1.237.045 worden overgeheveld en uitgevoerd in begrotingsjaar 2024.

De oorzaak van de overloop posten is o.a. gevolg van personeelstekort bij leverancier, te late opdracht verstrekking, vertraging door leveringsproblemen, nieuwe ketenpartner.

Van overloop heeft € 818.285 betrekking op planmatig onderhoud Freesiastraat en € 1.041.305 op energetische maatregelen Freesiastraat.

Gebeurtenissen na balansdatum

Raamovereenkomst Wilderszijde OCW realisatie 130 sociale huurwoningen Waterwijk Wilderszijde

Op 3 april 2024 is een raamovereenkomst getekend met Volker Wessels Vastgoed B.V. voor de realisatie van 130 sociale huurwoningen in Waterwijk in de periode 2023 - 2028 door middel van de fasegewijze ontwikkeling van de sociale huurwoningen.

In deze overeenkomst zijn de werkwijzen en uitgangspunten ten aanzien van de planontwikkeling van de sociale huurwoningen vastgelegd. De verkoop van de bouwpercelen worden per fase vastgelegd in een separate koopovereenkomst tussen OCW en 3B Wonen en er wordt per fase een separate turnkey aannemingsovereenkomst voor de realisatie van de sociale huurwoningen opgesteld.

Op 12 april 2024 is een koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de levering van bouwrijpe kavels grond Wilderszijde, Waterwijk deelplan 1 van 20 sociale huurwoningen voor € 2,5 mln. In de koopprijs zijn de ontwikkelingskosten ad. € 1,9 mln begrepen.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€	€
12. Huuropbrengsten		
Huren daeb woningen	30.895.469	30.992.996
Huren niet daeb woningen	1.019.523	642.137
Huren bedrijfsruimte daeb	1.662.601	635.794
Huren bedrijfsruimte niet daeb	102.906	100.051
Huren parkeren daeb	38.143	37.295
Huren parkeren niet-daeb	24.849	23.913
Huren flexwoningen gemeente daeb	687.590	-
	<u>34.431.081</u>	<u>32.432.186</u>
Huurderving wegens leegstand	-350.245	-148.440
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-	-12.420
	<u><u>34.080.836</u></u>	<u><u>32.271.326</u></u>

Gemiddelde huurverhoging van de DAEB-woningen per 1 juli 2023 is -1,7% (2022: 1,9%).

Gemiddelde Huursomstijging (conform dVi-definitie) over 2023 bedraagt -1,8% (2022:2,0%).

2023 was een bijzonder jaar, vanwege de verplichting tot een eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen. Huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huurprijs hoger dan €575,03 hadden recht op een huurverlaging tot dit bedrag (kale huurprijs). Wij verlaagden de huren van deze huurders. Huurders die na 2022 een lager inkomen hebben gekregen, konden het hele jaar zelf huurverlaging vragen bij 3B Wonen. In totaal verlaagden wij van 1485 huurders de huur in 2023.

De huurderving in 2023 is 1,01% (2022: 0.46%).

13. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	1.255.273	1.148.377
Teruggave servicecontracten	191.217	-59.243
Vergoedingsderving wegens leegstand	-18.668	-7.762
	<u>1.427.822</u>	<u>1.081.372</u>

Dit betreffen de bijdragen die de huurders bovenop de netto-huurprijs betalen voor glasverzekering, rioolfonds, schoonmaken, complexbeheer, elektriciteitsverbruik algemene ruimten et cetera. De vergoedingen voor levering en diensten zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast en voor zover van toepassing afgerekend.

	2023	2022
	€	€
14. Lasten servicecontracten		
Energie en water	787.115	481.466
Kosten schoonmaken	487.052	447.274
Onderhoudskosten groenvoorziening	5.661	3.013
Kosten camera beveiliging	69	2.201
Kosten glasverzekering	142.758	98.152
Complexbeheer	174.044	162.408
Rioolontstopping	53.238	45.770
Beheerkosten VVE	15.854	17.012
Diverse overige lasten	60.862	68.346
	<u>1.726.653</u>	<u>1.325.642</u>
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	3.036.911	2.699.552
Energie labels	87.871	219.853
Kosten NEN 2580	46.345	55.153
	<u>3.171.127</u>	<u>2.974.558</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	2.442.585	2.435.711
Sociale lasten	396.711	383.628
Pensioenlasten	307.239	315.930
Kosten uitzendkrachten	920.608	550.229
	<u>4.067.143</u>	<u>3.685.498</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 38 werknemers in dienst (2022:37). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

De gehanteerde methode voor het berekenen van het gemiddelde aantal werknemers is in 2023 gewijzigd naar aantal SV-dagen gedeeld door 260. Als deze berekening op het overzicht van vorig boekjaar toegepast zou worden, dan zou het gemiddeld aantal werknemers in 2022 39 bedragen.

	2023	2022
	FTE	FTE
Onderverdeeld naar:		
Directie	1,00	1,00
Klant	23,88	21,42
Bedrijfsvoering	7,22	8,50
Staf	5,96	5,78
	38,06	36,70

De afschrijvingen, lonen, salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten zijn op basis van de kostenverdeelstaat als organisatiekosten toegerekend aan de verschillende bedrijfsactiviteiten.

	Totaal kosten verantwoord in de jaarrekening	13. Lasten service-contracten	14. Lasten verhuur- en beheer activiteiten	15. Lasten onderhoud-activiteiten	16. Overige directe operationele lasten	18. Verkoop vastgoed-portefeuille	24. Kosten overige activiteiten	25. Overige organisatiekosten	26. Leefbaarheid
lonen &	2.442.585	111.695	1.035.143	537.222	0	3.493	117.695	477.232	160.105
sociale lasten	396.711	18.771	176.428	88.170	0	567	19.556	67.605	25.615
pensioenlaste	307.239	11.894	124.578	67.217	0	439	14.573	67.215	21.323
uitzendkracht	920.608	0	465.742	60.582	0	0	36.333	337.807	20.145
overige personele	326.827	168	71.902	39.589	0	0	8.255	196.181	10.732
totaal personele	4.393.971	142.528	1.873.793	792.780	0	4.500	196.411	1.146.040	237.920
afschrijving kantoor	84.635	0	51.965	22.112	0	0	5.271	0	5.288
afschrijving inventaris	77.931	0	47.848	20.361	0	0	4.853	0	4.869
afschrijving software	103.711	0	63.677	27.096	0	0	6.459	0	6.479
afschrijving vervoersmidd	15.977	0	14.982	0	0	0	995	0	0
totaal afschrijvingen	282.254	0	178.472	69.569	0	0	17.578	0	16.636
totaal overige bedrijfslasten	1.749.162	0	984.645	255.285	55.061	0	86.402	306.723	61.045
totaal toegerekende organisatiekosten	6.425.387	142.528	3.036.910	1.117.634	55.061	4.500	300.391	1.452.763	315.601

	2023	2022
	€	€
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	5.559.354	3.045.811
Dagelijks onderhoud	2.532.039	1.810.510
Mutatie onderhoud	2.224.310	1.764.554
Vraaggestuurd onderhoud	1.076.459	737.532
Asbestsanering	75.481	117.468
Bijdrage VVE - onderhoud	470.999	443.266
Toegerekende organisatiekosten	1.117.634	1.245.339
	<u>13.056.276</u>	<u>9.164.480</u>
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Vve bijdrage	65.629	77.164
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	25.406	24.964
Verhuurderheffing	-	3.274.242
Belastingen	1.349.117	1.267.738
Verzekeringen	145.041	120.385
Toegerekende organisatiekosten	55.061	63.292
Overige	88.735	-
	<u>1.728.989</u>	<u>4.827.785</u>
19. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopkosten verkoop woningen	-15.961	-21.257
Mutatiekosten verkoop woningen	-306	-12.132
Verkoopopbrengst verkoop woningen	1.000.602	1.429.242
	<u>984.335</u>	<u>1.395.853</u>
<p>Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.</p>		
20. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>4.500</u>	<u>7.500</u>
21. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	<u>671.487</u>	<u>872.775</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€	€
22. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Dotatie a.g.v. nieuwe vorming ORT	-10.465.817	-6.250.904
Bijzondere Waardevermindering	-2.457.390	-
Afboeking ORT	-	-2.872.410
	<u>-12.923.207</u>	<u>-9.123.314</u>
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	350.308	-1.110.164
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie geassocieerd als vastgoedbelegging	1.230.659	5.408.518
	<u>1.580.967</u>	<u>4.298.354</u>
24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeverandering vastgoed VOV	-33.764	72.216
Waardeverandering terugkoopplicht VOV	23.162	-49.540
	<u>-10.602</u>	<u>22.676</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
25. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengsten uit beheer voor derden	315.030	39.430
Vergoeding administratiekosten	-	9.550
Energie prestatie vergoeding	93.899	62.333
Overige	-	23.168
	<u>408.929</u>	<u>134.481</u>
26. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>300.391</u>	<u>310.073</u>

	2023	2022
	€	€
27. Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage	-46.222	-45.976
WSW obligoheffing	251.017	86.100
Toegerekende organisatiekosten	1.452.763	1.187.099
	<u>1.657.558</u>	<u>1.227.223</u>

In de overige organisatiekosten is inbegrepen het honorarium van de externe accountant. Het honorarium is als volgt gespecificeerd:

Controle van de jaarrekening	<u>137.910</u>	<u>95.730</u>
------------------------------	----------------	---------------

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die zijn uitgevoerd door de externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening zijn de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de facturen betrekking hebben. De externe accountant voor het controlejaar 2023 is Bakertilly (conform voorgaand boekjaar).

28. Leefbaarheid

Leefbaarheidsprojecten	459.212	407.290
Toegerekende organisatiekosten	315.601	341.961
	<u>774.813</u>	<u>749.251</u>

Financiële baten en lasten

29. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bouwrente	-	169.449
Overige	190.769	17.157
	<u>190.769</u>	<u>186.606</u>

	2023	2022
	€	€
30. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen	4.627.781	4.060.106
Borgstellingsvergoeding WSW	52.705	56.069
Rente rekening-courant banken	171	16.166
Bankkosten	33.376	22.948
	<u>4.714.033</u>	<u>4.155.289</u>

31. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door 3B Wonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De fiscale aangifte zijn tot en met 2019 zijn definitief vastgesteld.

Inmiddels heeft de belastingdienst aangegeven dat vanaf 1 januari 2023 genoemde vaststellingsovereenkomsten niet worden verlengd vanwege de integrale belastingplicht.

Het verschil tussen het wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt hoofdzakelijk verklaard door afwijkende waarderingsgrondslagen voor het vastgoed in Exploitatie en in ontwikkeling.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	-2.531.451	-1.888.118
Mutatie actieve belastinglatentie	4.340	-411.657
	<u>-2.527.111</u>	<u>-2.299.775</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad -122% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest.

Het toepasselijke belastingtarief in 2023 is 25,8% (2022: 25,8%) en de effectieve belastingdruk - 64% (2022: 33%)

7 OVERIGE INFORMATIE

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van 3B Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- * Er is sprake van een middelloonregeling.
- * Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- * De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- * De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- * Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30 (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING 3B WONEN

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op 3B Wonen. Het voor 3B Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 163.000.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

H. Vliet
Vlieland

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023	Directeur bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) dienstbetrekking	1,0 ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	131.362
Beloningen betaalbaar op termijn	21.034
<i>Subtotaal</i>	<hr/> 152.396

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 163.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag -
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

Gegevens 2022

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022	Directeur bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2022 (in fte) dienstbetrekking	1,0 ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.257
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	18.715
Maximum Bezoldiging	-
Vrije rubriek	-
<i>Subtotaal</i>	<hr/> 139.972

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 158.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	E.E. Pannebakker	Y.M.L. van Eck	P. de Vries	M.A.M. Immers
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.064 24.450	11.736 16.300	11.736 16.300	11.736 16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>17.064</u>	<u>11.736</u>	<u>11.736</u>	<u>11.736</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden
waarom de overschrijding al dan niet is
toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	E.E. Pannebakker	Y.M.L. van Eck	P. de Vries	M.A.M. Immers
Functiegegevens	Voorzitter RvT	Lid RvT	Lid RvT	Lid RvT
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	16/6 - 31/12	16/6 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.064 23.700	11.376 15.800	6.202 8.514	6.202 8.514

De RvC stelt mevrouw Van Eck per 21 juni 2023 als vice voorzitter van de RvC.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	H.D. Lootsma	M.I.M.E. Koster	A.D. Ritmeester	P.J. Boelhouwer
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	21/6 - 31/12	1/1 - 1/2	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.238	978	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.664	1.358	-	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>6.238</u>	<u>978</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	H.D. Lootsma	M.I.M.E. Koster	A.D. Ritmeester	P.J. Boelhouwer
Functiegegevens	Lid RvT	Lid RvT	Lid RvT	Lid RvT
Aanvang en einde functievervulling in 2022	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 8/9	1/1 - 31/8
Bezoldiging				
Bezoldiging	-	11.376	7.868	7.584
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	15.800	10.885	10.533

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

8 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	393.002	10.838	455.373	7.130
DAEB vastgoed in exploitatie	858.388.341	-	827.154.385	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	24.874.212	-	16.811.704
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.677.111	2.916.452	2.693.270	2.934.057
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.618.235	-	8.252.220	-
	<u>866.683.687</u>	<u>27.790.664</u>	<u>838.099.875</u>	<u>19.745.761</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.323.906	64.090	2.445.149	38.286
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	23.139.617	-	18.239.602	-
Interne lening	1.184.000	-	1.480.000	-
Latente belastingvordering(en)	289.891	-	285.551	-
Agio herstruct. derivaten	6.758.502	-	6.945.318	-
	<u>31.372.010</u>	<u>-</u>	<u>26.950.471</u>	<u>-</u>
Vlottende activa				
Vastgoed bestemd voor de verkoop				
Voorraad per 1 januari	-	-	324.518	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	395.025	10.906	320.332	-
Vennootschapsbelasting	-	-	344.862	-
Overige vorderingen	287.629	7.921	543.757	-
Overlopende activa	1.803.168	857.989	218.009	3.414
	<u>2.485.822</u>	<u>876.816</u>	<u>1.426.960</u>	<u>3.414</u>
Liquide middelen	1.863.565	1.881.739	1.681.250	2.202.073
	<u><u>905.121.992</u></u>	<u><u>30.624.147</u></u>	<u><u>871.383.596</u></u>	<u><u>21.996.664</u></u>

PASSIVA

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	548.816.192	11.842.896	540.232.828	9.160.734
Overige reserves	133.151.715	10.388.077	127.075.350	9.773.311
Resultaat boekjaar	-4.593.090	908.644	2.353.003	-694.443
	<u>677.374.817</u>	<u>23.139.617</u>	<u>669.661.181</u>	<u>18.239.602</u>

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.465.817	-	6.250.903	-
--	------------	---	-----------	---

Langlopende schulden

Schulden aan banken	206.040.064	4.111.104	185.952.962	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.457.077	2.189.426	2.470.093	2.199.572
Interne lening	-	1.184.000	-	1.480.000
	<u>208.497.141</u>	<u>7.484.530</u>	<u>188.423.055</u>	<u>3.679.572</u>

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	1.412.898	-	1.844.370	-
Schulden aan leveranciers	2.354.246	-	1.215.274	19.029
Vennootschapsbelasting	746.735	-	-	-
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	824.460	-	1.275.892	19.978
Overlopende passiva	3.445.878	-	2.712.921	38.483
	<u>8.784.217</u>	<u>-</u>	<u>7.048.457</u>	<u>77.490</u>

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	548.816.192	11.842.896	540.232.828	9.160.734
Overige reserves	133.151.715	10.388.077	127.075.350	9.773.311
Resultaat boekjaar	-4.593.090	908.644	2.353.003	-694.443
	<u>677.374.817</u>	<u>23.139.617</u>	<u>669.661.181</u>	<u>18.239.602</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.465.817	-	6.250.903	-
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	206.040.064	4.111.104	185.952.962	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.457.077	2.189.426	2.470.093	2.199.572
Interne lening	-	1.184.000	-	1.480.000
	<u>208.497.141</u>	<u>7.484.530</u>	<u>188.423.055</u>	<u>3.679.572</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	1.412.898	-	1.844.370	-
Schulden aan leveranciers	2.354.246	-	1.215.274	19.029
Vennootschapsbelasting	746.735	-	-	-
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	824.460	-	1.275.892	19.978
Overlopende passiva	3.445.878	-	2.712.921	38.483
	<u>8.784.217</u>	<u>-</u>	<u>7.048.457</u>	<u>77.490</u>
	<u>905.121.992</u>	<u>30.624.147</u>	<u>871.383.596</u>	<u>21.996.664</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	32.943.706	1.137.130	31.505.225	766.101
Opbrengsten servicecontracten	1.389.504	38.318	1.064.701	16.671
Lasten servicecontracten	-1.680.313	-46.340	-1.305.205	-20.437
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.089.621	-81.506	-2.932.940	-41.618
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.743.320	-312.956	-9.068.777	-95.703
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.685.029	-43.960	-4.826.809	-976
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.134.927	690.686	14.436.195	624.038
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	588.255	396.080	1.395.853	-
Toegerekende organisatiekosten	-3.000	-1.500	-7.500	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-346.969	-324.518	-872.775	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	238.286	70.062	515.578	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.923.207	-	-9.123.314	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.230.659	350.308	5.408.518	-1.110.164
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-3.144	-7.458	6.724	15.952
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.695.692	342.850	-3.708.072	-1.094.212
Opbrengsten overige activiteiten	93.820	315.109	125.009	9.472
Kosten overige activiteiten	-292.329	-8.062	-305.293	-4.780
Nettoresultaat overige activiteiten	-198.509	307.047	-180.284	4.692
Overige organisatiekosten	-1.618.568	-38.990	-1.208.922	-18.301

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Leefbaarheid	-774.813	-	-749.251	-
Bedrijfsresultaat	1.085.631	1.371.655	9.105.244	-483.783
Rentebaten interne lening DAEB en Niet-DAEB	59.200	-	71.040	-
Rentelasten interne lening DAEB en Niet-DAEB	-	-59.200	-	-71.040
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	185.649	5.120	186.341	265
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.597.337	-116.697	-4.097.015	-58.274
Financiële baten en lasten	-4.352.488	-170.777	-3.839.634	-129.049
Resultaat voor belastingen	-3.266.857	1.200.878	5.265.610	-612.832
Belastingen	-2.234.877	-292.234	-2.218.164	-81.611
Resultaat Niet-DAEB	908.644	-	-694.443	-
Resultaat na belastingen	-4.593.090	908.644	2.353.003	-694.443

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Rente ontvangsten interne lening	59.200	-	71.040	-
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	185.650	5.120	16.892	265
Huurontvangsten	32.541.960	1.137.130	31.468.857	766.101
Vergoedingen	1.138.965	38.318	1.095.637	16.671
Overige bedrijfsontvangsten	93.880	315.109	125.008	9.472
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>34.019.655</u>	<u>1.495.677</u>	<u>32.777.434</u>	<u>792.509</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Rente uitgaven interne lening	-	-59.200	-	-71.040
Betalingen aan werknemers	-4.144.213	-115.597	-3.625.912	-57.394
Onderhoudsuitgaven	-11.203.894	-282.961	-8.498.106	-76.503
Overige bedrijfsuitgaven	-4.956.075	-88.823	-5.559.504	-98.861
Betaalde interest	-3.648.980	-116.697	-4.033.182	-58.274
Verhuurderheffing	-	-	-3.274.274	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-276.423	-	-188.196	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-459.212	-	-407.290	-
Vennootschapsbelasting	-1.147.620	-292.234	-1.710.151	-81.611
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-25.836.417</u>	<u>-955.512</u>	<u>-27.296.615</u>	<u>-443.683</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.183.238	540.165	5.480.819	348.826

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	603.164	-	1.134.326	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	324.518	-	-	-
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	-	397.438	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	927.682	397.438	1.134.326	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-22.460.576	-	-9.461.212	-
Verbeteruitgaven	-2.353.575	-	-1.134.692	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.949.656	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-324.518	-	-
Investeringen overig	-126.929	-	-502.596	-
Externe kosten bij verkoop	-14.910	-1.357	-28.927	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-29.905.646	-325.875	-11.127.427	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-28.977.964	71.563	-9.993.101	-
<i>FVA</i>				
Liquide middelen Fusie ASB per 1 januari	217.523	-	-	-
Ontvangsten overig	574.850	155.606	-	44.466
Ontvangsten aflossing interne lening	296.000	-	296.000	-
Uitgaven overig	-	-	-23.025	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	1.088.373	155.606	272.975	44.466
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-27.889.591	227.169	-9.720.126	44.466

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	24.000.000	-	7.500.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.111.332	-	-2.825.935	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-791.668	-	-1.558.000
Aflossing interne lening	-	-296.000	-	-296.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-4.111.332	-1.087.668	-2.825.935	-1.854.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.888.668	-1.087.668	4.674.065	-1.854.000
	182.315	-320.334	434.758	-1.460.708
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.681.250	2.202.073	1.246.489	3.662.781
Liquide middelen per 31 december	1.863.565	1.881.739	1.681.250	2.202.073
	182.315	-320.334	434.761	-1.460.708

OVERIGE GEGEVENS



OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van Commissarissen gehouden op 21 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

2 Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € 4.593.089 over 2023 in het boekjaar 2024 in mindering worden gebracht op de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeeld resultaat.

Opgesteld door de directeur-bestuurder op 26 juni 2024

Mevrouw J.M.D. Vliet Vlieland

Dit verslag is vastgesteld op 26 juni 2024 door de Raad van Commissarissen van 3B Wonen

De heer E.E. Pannebakker

Mevrouw Y.M.L. van Eck

De heer P. De Vries

De heer M.A.M. Immers

Mevrouw H.D. Lootsma



Aan de Raad van Commissarissen van
Stichting 3B Wonen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Churchillplein 5D, 6e etage
Postbus 85745
2508 CK Den Haag

T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20

den Haag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting 3B Wonen te Bergschenhoek gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting 3B Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2023; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 3B Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting 3B Wonen die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij de schattingsposten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd mede aan de hand van de goedgekeurde meerjarenbegroting en backtestingwerkzaamheden uitgevoerd. Deze backtestingwerkzaamheden betroffen het analyseren van de verschillen tussen de realisatie en de begroting van voorgaand jaar en de plausibiliteit van deze analyse toetsen aan de hand van achterliggende documentatie.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Stichting 3B Wonen. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Onderhoudslasten zijn niet nauwkeurig verantwoord doordat de prijsvorming van het planmatig onderhoud niet marktconform heeft plaatsgevonden (aanbestedingsfraude/ risico kickbacks).

Binnen de organisatie zijn diverse medewerkers betrokken bij het plannen, registreren, uitvoeren en analyseren van de onderhoudswerkzaamheden. De administratie wordt centraal gevoerd en die heeft geen of onvoldoende zicht op de (totstandkoming van de) prijsafspraken. Hierdoor ontstaat het risico dat tegenover de kosten geen gedegen prijsafpraak staat. Daarnaast bestaat het risico dat medewerkers zelf prijsafspraken zouden kunnen maken met leveranciers, waardoor er mogelijk kickbackvergoedingen door deze medewerkers kunnen worden ontvangen.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor planmatig onderhoud in kaart gebracht en het bestaan getoetst;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de planmatig onderhoudskosten vastgesteld of de gefactureerde prijs aansluit op de afgesloten overeenkomsten.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

De investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling zijn niet nauwkeurig verantwoord doordat de prijsvorming van investeringen, zoals grondaankopen en aanneemsom niet marktconform heeft plaatsgevonden (aanbestedingsfraude/ risico kickbacks).

Het risico bestaat dat voor investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling te hoge prijzen worden betaald doordat medewerkers uit hoofde van persoonlijke belangen en gezien de complexiteit van inkoopvormen en inkooptrajecten prijsafspraken met potentiële leveranciers zouden kunnen maken dan wel opdrachten aan specifieke partijen kunnen gunnen en daar kickbackvergoedingen voor ontvangen. Wij zien dit frauderisico bij grote inkopen / investeringsprojecten gezien de omvang van grondaankopen en aanneemsom (voor andere projectonderdelen, zoals bijv. kostendeskundige, architect en leges etc. zien wij dit risico niet vanwege de veel lagere bedragen, die aan de orde zijn).

Accountants

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor investeringen in kaart gebracht en het bestaan getoetst;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de investeringen vastgesteld:
 - of de aanbesteding heeft geleid tot marktconforme prijzen en conform interne procedures is;
 - of de aannemersselectie door de daartoe bevoegde personen is uitgevoerd;
 - of de opdrachtverstrekking door een bevoegd persoon heeft plaatsgevonden.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 6 “Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit” van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio die voor het jaar 2023 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2038. Wij hebben de verwachte kasstromen van Stichting 3B Wonen geëvalueerd door middel van vergelijking met de realisatie van voorgaande jaren en verbanden gelegd met de geprognosticeerde balans en winst- en verliesrekening, met de nadruk op de vraag of Stichting 3B Wonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken. Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 49 tot en met 55. Hierin staat beschreven dat Stichting 3B Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Accountants

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 26 juni 2024

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend.

M.J. de Graaf RA

