

Jaarverslag 2021

3B Wonen

Boterdorpseweg 20

2661 AC Bergschenhoek

Postbus 108

2660 AC Bergschenhoek

3B Wonen



A. Bestuursverslag	3
Voorwoord	4
Hoofdstuk 1 Realisatie speerpunten jaarplan 2021	6
Hoofdstuk 2 Kengetallen	10
Hoofdstuk 3 Risicomanagement	11
Hoofdstuk 4 Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit	18
Hoofdstuk 5 Huisvesting van de doelgroep	23
Hoofdstuk 6 Kwaliteit van onze woningen	29
Hoofdstuk 7 Leefbaarheidsprogramma 2021	32
Hoofdstuk 8 Besturing en organisatie	34
Hoofdstuk 9 Governance/verslag Raad van Toezicht	39
Hoofdstuk 10 Tot slot	49
B. Jaarrekening 2021	50
C. Ondertekening	110
Controleverklaring van de accountant	111

A. Bestuursverslag

Voorwoord

Volkshuisvestelijke taken

Voor u ligt het jaarverslag van 3B Wonen over het jaar 2021. U kunt in dit verslag lezen hoe wij gepresteerd hebben op het gebied van onze volkshuisvestelijke taken.

Wij beschrijven voor u hoe we ons inzetten om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden. We legden afgelopen jaar een stevige basis om onze opgave in het sociale segment te borgen. Dit gebeurde doordat voor alle grote ontwikkellocaties, waaronder Wilderszijde, vast is gelegd welk percentage van de bouw sociaal en betaalbaar dient te zijn. Bovendien werd door de gemeente na intensief overleg uitstekend geborgd dat deze woningen sociaal blijven voor minimaal 25 jaar. Daarmee wendden zij het risico op het toevoegen van zogenaamde 'fake sociale huur' in Lansingerland af.

We hebben daarnaast ons duurzaamheidsbeleid doorgevoerd en zijn onverminderd verdergegaan met isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Onze woningen hebben gemiddeld nu bijna een label A met een energie index van 1,20.

Om tegemoet te komen aan de stijgende kosten voor huurders, is er door het rijk besloten om het afgelopen jaar geen reguliere huurverhoging door te voeren. 3B wonen heeft deze lijn doorgetrokken voor onze vrijesectorwoningen en ons maatschappelijk vastgoed. Hiermee laten we zien dat betaalbaarheid een zeer belangrijk thema blijft voor 3B Wonen.

Ook namen wij onze collectieve volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid door met bijna 300 andere woningcorporaties mee te doen aan een leningruil met Vestia. Met deze en een aantal andere maatregelen, wordt deze corporatie gezond gemaakt om haar primaire volkshuisvestelijke taken uit te kunnen blijven voeren.

Onze huurders zijn steeds meer tevreden over onze dienstverlening. In onze branche benchmark stijgen we in 2021 naar gemiddeld een 7,8. Dat is een volle punt meer dan in 2018. Daarnaast hadden we aandacht voor de woningzoekenden, die we ook tot onze (toekomstige) klanten rekenen. We gingen met hen in gesprek en lieten hen aan het woord over de woningnood in Lansingerland in een kort filmpje.

Organisatie in ontwikkeling

Naast onze volkshuisvestelijke prestaties was het ook organisatorisch een belangrijk jaar. We zetten de eerste stappen in de uitvoering van ons koersplan 'Samen werken aan veerkrachtige wijken'. We werkten voor het eerst met stuurgroepen, die richting gaven aan de gewenste ontwikkeling op de vier thema's van ons koersplan. Onder de stuurgroepen zijn projectgroepen geformeerd die projectmatig aan doelstellingen uit het koersplan werken.

Daarnaast hebben we ons financieel beleid en investeringsstatuut weer volledig up-to-date gemaakt. Dit hebben we gedaan door op een aantal onderwerpen goede discussies te voeren met een multidisciplinair gezelschap uit de eigen organisatie en externe deskundigen.

Halverwege 2021 is het managementteam afgeschaft en de operatie en tactiek dichter bij de werkvloer gebracht in een operationeel tactisch team (OT-team). Strategie en beleidsontwikkeling werden belegd bij het visieteam, dat kort na het OT-Team startte. Er ontstonden zo nieuwe rollen en taken voor verschillende medewerkers. Dit werd versterkt door de uitstroom van enkele medewerkers en nieuwe collega's die hun plaats innamen.

Dwars hier doorheen speelde natuurlijk ook voor 3B Wonen het tweede coronajaar, met lockdowns en andere maatregelen. Hoewel we inmiddels gewend zijn geraakt aan thuiswerken blijft de communicatie moeizamer verlopen dan wanneer we (deels) op kantoor kunnen werken. Dit gaf,

met name aan het einde van het jaar, wat spanningen. De werkdruk werd als hoog ervaren, er veranderde veel en oude vertrouwde wegen werkten niet altijd meer terwijl de nieuwe wegen nog niet helemaal geplaveid waren. We hebben in die periode op verzoek van de medewerkers voor een aantal zaken ‘even op de pauzeknop gedrukt’. Hierdoor ontstond meer ruimte in de agenda’s. Ruimte die we onder andere benut hebben om als leidinggevenden met alle medewerkers een individueel gesprek te voeren over de ontwikkelingen in de organisatie en de rol van iedere medewerker daarin. Dit heeft enorm bijgedragen aan een beter begrip van de gewenste ontwikkelingen en zorgde ervoor dat medewerkers zich meegenomen voelden.

Lerende organisatie

Zeker niet alles ging direct goed in 2021. Maar we hebben wel flinke stappen gezet en bovenal geleerd van wat minder makkelijk ging. Een voorbeeldje daarvan was dat het maken van gedragen beleid, zoals bijvoorbeeld ons nieuwe financieel beleid. Dit vroeg veel meer een beleid schrijven zonder inbreng van in- en externe deskundigen en juist ook niet deskundigen. Het ophalen en goed doordenken van keuzes vraagt tijd en energie van de betrokkenen. We leerden ook dat het eindproduct, ons nieuwe financieel beleid, zeer goed aansluit op de praktijk en door alle betrokkenen wordt omarmd. Ditzelfde gold bijvoorbeeld voor de optimalisatie van onze onderhoudsprocessen. Het was nieuw en kostte tijd om degenen die in de praktijk uitvoering gaven aan de processen zelf aan zet te laten zijn bij het optimaliseren van de processen. We kwamen daardoor later tot keuzes dan vooraf gepland. Maar het leverde wel een goed doordachte aanpak op. En daardoor zetten we nu stappen die intern en extern op draagvlak kunnen rekenen en echt effect hebben.

Zaaien en oogsten

Er zijn veel voorbereidende zaken opgepakt in 2021. Er is een nieuwe organisatiestructuur neergezet en een start gemaakt met het pragmatische veranderen om wendbaarder te worden. De focus is daarbij in 2021 nog best vaak intern gericht geweest. In de komende jaren kunnen we met deze interne voorbereiding de blik nog verder naar buiten richten. Het jaar 2021 was in die zin het jaar van zaaien en de komende jaren doen we ons best voor een rijke oogst.

Trots

Al met al is het een jaar geweest waarin veel is gedaan en veel is bereikt. Resultaten waar we trots op mogen zijn. Maar vooral ben ik trots op de stappen die we als lerende organisatie zetten en de energie die alle collega’s van 3B Wonen hierin hebben gestoken.

Hanneke Vliet Vlieland, juni 2022
Directeur-bestuurder

Hoofdstuk 1 Realisatie speerpunten jaarplan 2021

1.1 Koersplan

Het jaar 2021 was het eerste jaar waar we aan ons nieuwe koersplan “Samen werken we aan veerkrachtige wijken” gewerkt hebben. In dit koersplan staan onze speerpunten beschreven voor de komende vier jaar. Dit hebben we vervolgens dit jaar uitgewerkt in doelstellingen tot en met 2024, waarna we onze doelen voor 2021 hebben bepaald. Het betreft een levend document, wat onze wendbaarheid ten goede komt. Om het bereiken van deze doelen op de juiste manier te ondersteunen werken we met stuurgroepen. Ons koersplan is ingedeeld in vier verschillende thema's. Op elk thema hebben wij een stuurgroep.

Dit jaar zijn we gestart met projectmatig werken. Dit houdt in dat onze nieuwe plannen en ontwikkelingen in projectgroepen worden opgepakt. In deze projectgroepen zitten in de regel, naast medewerkers, ook klanten en mensen van buiten de organisatie. Op deze manier worden kennis en ervaring gemobiliseerd om tot praktische oplossingen te komen, die aansluiten bij de leefwereld van onze klanten. Zo kunnen we als organisatie beter en sneller reageren op veranderingen in de samenleving en onze huurders beter en sneller van dienst zijn.

Een ander middel dat we inzetten is de denktank. Hierbij krijgen alle medewerkers de gelegenheid om deel te nemen en hun kennis in te zetten voor een onderwerp. Onderwerpen vanuit de denktank raken de thema's van het koersplan en onze huurders, en kunnen ertoe leiden dat er een nieuwe projectgroep opgestart wordt, beleid wordt gemaakt of gewijzigd.

In 2021 hebben we veel voorbereidend werk gedaan die in de latere jaren tot succes gaan leiden. Dit betekent ook dat het in 2021 meer gericht is op het maken van beleid en dus meer intern gericht. In deze paragraaf beschrijven we de behaalde resultaten in 2021. We geven dit inhoud middels vier thema's.

1. Voldoende en passende sociale huurvoorraad

Wij focussen ons op de doelgroep die op basis van hun inkomen aanspraak maken op een sociale huurwoning. Wij investeren daarbij fors in nieuwbouw. In 2021 hebben wij ons doel van minimaal 107 woningen gestart met de bouw behaald. We zetten in voor het thema duurzaamheid in de breedste zin, dus niet alleen op het energiezuinig maken van de woningen.

2. Inclusieve wijken

In de wijken waar wij het verschil kunnen maken, zorgen wij dat er een juiste ondersteuningsstructuur in de wijk ontstaat. Dat doen wij in nauwe samenwerking met de zorg -en welzijnspartijen. Ook geven wij bewoners zoveel mogelijk inbreng om hen meer mede-eigenaar van de wijk te maken.

3. Samenwerken om meerwaarde te creëren

Wij gaan, samen met bewoners en andere betrokken partijen, actief de samenwerking opzoeken om onze wijken en buurten veerkrachtig te maken. We leggen de regie zoveel mogelijk bij de bewoners en daar waar nodig zorgen wij voor maatwerkoplossingen.

4. Toekomstbestendige organisatie

Veranderingen in het speelveld van 3B wonen zorgen ervoor dat ook de organisatie flexibel en wendbaar moet zijn. Onze dienstverlening is erop gericht om deze zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de vraag van onze klanten. We zijn erop gefocust om ook in de verdere toekomst van toegevoegde waarde te blijven voor onze doelgroep en de gemeente Lansingerland.

1.2 Realisatie speerpunten

Thema 1: Voldoende en passende sociale huurwoning voorraad

Nieuwbouw We zetten in op voldoende sociale huurwoningen in de gemeente Lansingerland door nieuwbouw toe te voegen. Voor 2021 hadden we onszelf als doel gesteld om voor minimaal 107 woningen met de bouw te starten. Dit doel hebben we gehaald. Het onderwerp nieuwbouw wordt in hoofdstuk 6 van dit jaarverslag behandeld.

Passend wonen

We bevorderen dat huurders in een passende woning wonen. Passend in grootte van de woning, toegankelijkheid, sociaal en ook passend qua betaalbaarheid. Onze kaders voor betaalbaarheid hebben we in ons jaarlijkse huurbeleid vastgesteld.

Daarnaast zetten wij de doorstroommakelaar in. Dit is een medewerker van 3B Wonen die met de huurder kijkt naar een passende woning. Zo bevorderen we, naast passend wonen, ook de doorstroming. In 2021 zijn er 12 huishoudens verhuisd naar een passendere woning door het inzetten van de doorstroommakelaar. Dit is minder dan de 20 die wij vooraf als doel hadden gesteld. Een verklaring hiervoor is dat er in 2021 relatief veel medische urgenties zijn afgegeven. Woningen die passend zijn voor senioren die doorstromen zijn ook passend voor medisch urgenten die voorrang krijgen waardoor de beschikbaarheid voor doorstroming beperkt wordt.

Duurzaamheid

We zetten in op duurzaamheid in de breedste zin van het woord. In 2021 is gestart met het opstellen van een strategisch duurzaamheidsbeleid. Hierin kijken we breder naar duurzaamheid dan alleen naar woningisolatie en vermindering van energiegebruik. De onderwerpen die terugkomen in het strategisch duurzaamheidsbeleid zijn Co2 reductie, circulariteit en klimaatadaptatie. In 2022 wordt dit strategisch beleid vastgesteld en verder geconcretiseerd en uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. We doen dit in nauwe samenspraak met de gemeente en sluiten uiteraard ook aan op het Rijksbeleid.

Thema 2: Inclusieve buurten

Gebiedsvisies

We stellen gezamenlijke gebiedsvisies op voor buurten die dit nodig hebben. In 2021 zijn we gestart met het ontwikkelen van een methodiek die als basis kan dienen voor ons wijkgericht werken. Deze methodiek willen we inzetten om tot gezamenlijke gebiedsvisies te komen met onze samenwerkingspartners. We brengen hiervoor relevante data in beeld. We zijn gezamenlijk met een aantal van onze stakeholders aan de slag gegaan om deze methodiek vorm te geven. Ons doel was om deze methodiek in 2021 vast te stellen. De voorbereidingen om te komen tot een methodiek zijn intensief geweest. De besluitvorming ter vaststelling van de methodiek schuift door naar 2022.

Sociale kaart

We werken samen om de juiste ondersteuningsstructuur in de buurt te realiseren. Dit willen we samen met onze samenwerkingspartners doen en daartoe brengen we partijen bij elkaar. We gaan daarvoor een sociale kaart ontwikkelen, waarin is opgenomen waar onze klanten voor welke vragen

bij welke samenwerkingspartner terecht kunnen. De voorbereidingen hiertoe zijn in 2021 getroffen. We hebben in beeld gebracht met welke partners wij allemaal samenwerken, nu en in de toekomst. Daarnaast hebben we een beeld gevormd hoe we deze samenwerking beter kunnen inzetten.

Sociale paragraaf

Bij de bouw en verbouw van woningen hebben we aandacht voor sociale aspecten. Dat is ons doel voor 2024. We willen expliciet aandacht besteden aan de wensen/eisen van (toekomstige) bewoners. Om goed in beeld te krijgen wat we hieronder verstaan wordt er een sociale paragraaf ontwikkeld, waarin is opgenomen op welke manier wij rekening hebben gehouden met de sociale aspecten. Deze wordt toegevoegd in onze (ver)bouwplannen. 2021 is hiervoor een voorbereidend jaar geweest. Er is onderzocht wat wij in deze sociale paragraaf willen vastleggen. Denk hierbij aan welke behoeftes er zijn per doelgroep. Heeft men behoefte aan een ontmoetingsruimte? Welke voorzieningen zijn er in de buurt? Om dit voor elkaar te krijgen is er een projectgroep gestart. Multidisciplinair wordt dit vraagstuk opgepakt, zodat er uiteindelijk een product ligt waar onze huurders en toekomstige huurders blij van worden.

Participatiestructuur

We willen bewoners zoveel mogelijk inbreng geven, zodat het eigenaarschap wordt vergroot. Dit houdt in dat wij participatie in projectteams en buurt- of wijkvisies mogelijk willen maken. We streven hierbij, in 2024, naar participatie daar waar mogelijk. Om dit goed vorm te geven hebben we het afgelopen jaar voorbereidingen getroffen om de uitgangspunten van de participatiestructuur in beeld te brengen. We hebben eerst de bestaande structuur in beeld gebracht en vervolgens de discussie opgestart waaraan deze in de toekomst moet gaan voldoen. In 2022 worden concrete vervolgstappen gezet in overleg met onze samenwerkingspartners, met name ook de HVLL.

Thema 3: Samenwerken om meerwaarde te creëren

Samenwerken aan veerkrachtige buurten

Ons doel is om op zowel tactisch/operationeel als op strategisch niveau de samenwerking op te zoeken met collega corporaties en samenwerkingspartners. Dit jaar hebben we geïnventariseerd met wie wij samenwerken op het sociaal maatschappelijk vlak. We kijken bij onze samenwerkingen naar waar we elkaar kunnen versterken en zo te werken aan een integrale aanpak van de maatschappelijke opgaven. We hebben daarnaast een nieuwe samenwerkingsafspraken gesloten in 2021, namelijk het convenant wonen en zorg Lansingerland voor de periode 2021-2025.

Integraal samenwerken

We willen kennis en expertise bundelen, ook van buiten 3B Wonen, om tot integrale oplossingen te komen. Om dit goed te laten slagen wilden we in 2021 een methodiek ontwikkelen en implementeren. Op basis van wijkscans willen we een methodiek ontwikkelen om per wijk een uitvoeringsprogramma te maken dat als basis dient voor ons wijkgericht werken. Zoals hiervoor onder 'inclusieve buurten' genoemd zijn we in 2021 niet volledig geslaagd om deze methodiek vast te stellen in 2021.

Wel is er een methodiek voor interne projecten geïmplementeerd. We werken met een projectkaart die ingevuld wordt, waarin goed zichtbaar is wat er met het project gerealiseerd wordt, welke externe samenwerkingspartners betrokken worden en hoe dit bijdraagt aan de koers van 3B Wonen.

Thema 4: Toekomstbestendige en flexibele organisatie

Eerste stap in de organisatieontwikkeling

In 2021 zijn we verdergegaan met het ontwikkeltraject van de organisatie. Het eerste jaar projectmatig werken hebben we nu achter ons. Er zijn vijf multidisciplinaire projectgroepen gestart. Er is een methodiek ontwikkeld voor het projectmatig werken, met een projectkaart.

Daarnaast is 2021 het jaar geweest waarin 3B Wonen de organisatie op een andere manier is gaan sturen. Het Managementteam (MT) heeft plaats gemaakt voor een Visieteam (VT) en een Operationeel tactisch team (OTT). Het operationeel tactisch team stuurt nu de operationele organisatie aan en het visieteam stuurt op de koers en strategische lijn. In hoofdstuk 8 kunt u hier meer over lezen.

De klant centraal

De eerste stappen met betrekking tot het verbeteren van de klantgedrevenheid en het implementeren van de klantvisie zijn dit jaar gezet. Om onze huurders nog meer te bedienen vanuit onze klantbeloftes is er een plan opgesteld, wat gestart wordt in het eerste kwartaal van 2022. De klanttevredenheid wordt continue gemeten om hiervan te kunnen leren en blijven verbeteren. Deze klanttevredenheid is in 2021 opnieuw gestegen. Het percentage huurders dat 3B Wonen promoot is gestegen van 18% in 2020 naar 31% in 2021. Meer toelichting over de klanttevredenheid en de behaalde cijfers zijn te vinden in de paragraaf klanttevredenheid van hoofdstuk 5.

Lerende organisatie

Alle medewerkers hebben in 2021 een inzetbaarheidsscan gedaan waarbij er door een extern bureau gekeken wordt naar werkplezier, werkvermogen en duurzame inzetbaarheid. Op basis van de scan is inzichtelijk gemaakt op welke manier medewerkers duurzaam inzetbaar zijn en kunnen blijven. Afspraken hierover worden vastgelegd in een inzetbaarheidsplan, dat periodiek wordt besproken.

Het einde van 2021 betekent ook dat het eerste jaar van onze nieuwe manier van werken erop zit. Een nieuw koersplan, projectmatig werken en stuurgroepen. We kunnen met recht zeggen dat we een lerende organisatie zijn geworden. We zijn erachter gekomen dat een nieuwe manier van werken niet altijd makkelijk is, maar dat we er wel veel energie van krijgen. En nog belangrijker, dat we op deze manier sneller kunnen handelen, waardoor onze huurders sneller resultaat kunnen merken.

Het betekent ook dat je niet alle vooraf gestelde doelen kan halen van één jaar, omdat een andere manier beter blijkt voor het einddoel dat je in 2024 wilt bereiken. We hebben geleerd dat het heel goed is om huurders of anderen van buiten de organisatie te betrekken bij onze projectgroepen, maar dat ons dit nog niet compleet 'eigen' is. Hier willen we nog beter in worden in het komend jaar.

Hoofdstuk 2 Kengetallen

Hieronder een overzicht van onze kengetallen over de afgelopen 5 jaar.

	2021	2020	2019	2018	2017
GEGEVENS WONINGBEZIT - AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE/ONTWIKKELING					
Aantal woningen in exploitatie op 31-12	4.166	4.178	4.174	4.206	4.077
- waarvan DAEB	4.111	4.123	4.115	4.145	4.013
- waarvan niet-DAEB	55	55	59	61	64
Aantal woningen opgeleverd/aangekocht	43		18	134	23
Aantal verkochte DAEB woningen lopend boekjaar	4	5	4	4	7
Aantal woningen naar voorraad verkoop / gesloopt	51		45	1	8
Aantal woningen in aanbouw	128	73	43	18	0
Aantal garages/parkeer- en standplaatsen	70	70	70	70	70
Aantal overige verhuureenheden	26	26	40	40	38
Totaal verhuureenheden in exploitatie	4.262	4.274	4.284	4.316	4.185
Totaal woningen in beheer voor derden	299	299	231	231	365
KWALITEIT PER VHE					
Aantal reparatieverzoeken	1,93	1,60	1,63	1,69	1,66
Totaal kosten onderhoud	€ 1.675	€ 1.758	€ 1.353	€ 1.473	€ 1.255
Gemiddelde energie-index	1,20	1,24	1,37	1,41	1,48
WOZ-waarde	€ 250.851	€ 229.030	€ 212.808	€ 188.504	€ 165.490
WONINGTOEWIJZING					
Toewijzing aan doelgroep	93,9%	94,0%	97,2%	94,9%	93,6%
Passend toewijzen	95,9%	97,0%	97,6%	95,4%	97,3%
PRIJS-KWALITEIT-VERHURINGEN					
Punten woningwaardering per vhe Daeb	170	173	167	160	166
Gemiddelde huurprijs per maand Daeb	€ 596	€ 598	€ 585	€ 575	€ 560
Mutatiegraad bezit in %	5,2%	6,0%	4,9%	5,2%	6,5%
Gemiddeld aantal reacties per vhe	307	322	248	211	116
Aanbiedingsgraad	14,00	2,76	3,39	2,83	2,78
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,52%	0,57%	0,56%	0,63%	0,56%
Huurderving in % van jaarhuur	0,94%	0,90%	0,97%	0,90%	0,93%
BALANS - VERLIES & WINSTREKENING PER VHE					
Jaarresultaat	€ 29.739	€ 15.596	€ 16.214	€ 12.960	€ -1.342
Marktwaaarde	€ 194.313	€ 165.217	€ 148.963	€ 134.472	€ 120.101
Beleidswaarde	€ 99.340	€ 84.404	€ 73.515	€ 73.306	€ 65.488
Eigen vermogen	€ 156.572	€ 126.477	€ 110.622	€ 93.709	€ 83.256
Langlopende schulden	€ 45.030	€ 40.353	€ 41.267	€ 40.293	€ 36.801

Hoofdstuk 3 Risicomanagement

Bij het beoordelen van de risico's is 3B Wonen uitgegaan van de risicoanalyse zoals deze in het kader van verticaal toezicht gehanteerd wordt door de AW en WSW. Daarbij is gelet op de potentiële impact van de risico's op het behalen van de beleidsdoelstellingen en begroting van 3B Wonen. De belangrijkste risicodomeinen zijn:

- De financiële continuïteit en positie;
- Het bedrijfsmodel en de portefeuillestrategie;
- Governance en de beheersing organisatie.

Risicodomein: De financiële continuïteit en positie

Omschrijving risico

Het betreft hier het risico dat 3B Wonen (op termijn) niet meer aan de externe normen (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio) kan voldoen. In het jaarplan 2021 werd het risico voor dit domein op "laag" ingeschat.

Genomen maatregelen

- Monitoren en uitvoeren van impactanalyses of 3B Wonen, o.b.v. haar financiële positie, in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgaven uit te voeren. Bij de totstandkoming van de begroting 2022 in het najaar van 2021 is hier expliciet bij stil gestaan. Hieruit bleek dat 3B Wonen de komende jaren ruim binnen de gestelde interne- en externe normen blijft.
- Bij investeringsbeslissingen worden, naast de bij het project horende financiële gevolgen, ook de effecten op de meerjarenraming van 3B Wonen inzichtelijk gemaakt. In 2021 is daartoe o.a. het investeringsstatuut herijkt.
- Periodieke scenarioanalyses (m.n. bij opstelling begroting) uitvoeren.
- Ons Financieel beleid is in 2021 herijkt. Hierin staan onze eigen normen, waaraan we willen (blijven) voldoen. Het beschrijft ook welke mogelijkheden wij in kunnen en willen zetten om bij te sturen en zo binnen onze financiële normen - ook op langere termijn - te blijven.

Conclusie

De risicoscore van de financiële continuïteit en positie blijft 'laag'. De financiële positie is solide en ook de komende tien jaar verwacht 3B Wonen dat haar positie gezond blijft. We zien wel dat, als gevolg van alle voorgenomen investeringen, veranderingen in wet- en regelgeving en de toenemende druk qua heffingen en belastingen, met name de LTV, aan het einde van dit decennium, meer naar de minimale normwaarden van de externe toezichthouders toe bewegen. Hierbij wordt opgemerkt dat de voornemens van de nieuwe regering (o.a. verlagen verhuurdersheffing) in deze analyse nog niet zijn meegenomen.

Risicodomein	Risicoscore jaarplan	Risicoscore Jaarverslag
De financiële continuïteit en - positie		

Risicodomein: Het bedrijfsmodel en de portefeuillestrategie

Omschrijving risico's

- Transitierisico. Ontwikkellocaties komen mogelijk niet beschikbaar door:
 - Bouwkostenstijging
 - Toename duurzaamheidseisen
 - Financiële positie en capaciteit bij de gemeente
- Ontbreken actueel huur en - onderhoudsbeleid dat niet aansluit op het transitieprogramma. Hierdoor ontstaan de volgende risico's:
 - Debiteuren-en leegstandsrisico's
 - Leefbaarheidsrisico's
- Aanbestedingsrisico: op basis van een investeringsbesluit kan er een aanbesteding plaatsvinden, waarbij de inschrijvingen niet aansluiten op de investeringsbegroting. Het risico bestaat dan dat het project moet worden heroverwogen.
- Er bestaat de mogelijkheid dat woningbouwcorporaties Europees moeten gaan aanbesteden.

In het jaarplan 2021 werd het risico voor dit domein 'midden' ingeschat.

Genomen maatregelen

- Nieuwe en beter sluitende prestatieafspraken zijn gemaakt met gemeente;
- Samenwerking met ontwikkelpartijen zijn versterkt door regelmatig overleg;
- Geactualiseerde portefeuillestrategie als verlengde van nieuw koersplan is vastgesteld;
- Jaarlijkse toets, actualisatie en besluitvorming. Continue monitoring en expliciete aandacht bij kwartaalrapportages;
- Inzet wijkbeheerders en leefbaarheidsactiviteiten om de leefbaarheidsrisico's tijdig in beeld te brengen en maatregelen te nemen om bij te sturen;
- Toepassen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid m.b.t. investeringen en onderhoud;
- Toepassen van een gedegen afwegings- en besluitvormingsproces.
- De ontwikkelingen rondom het vraagstuk Europese aanbesteding wordt op de voet gevolgd. Daarnaast wordt bij nieuwe contracten boven de drempelwaarde een paragraaf opgenomen om de risico's te mitigeren.

3B Wonen sluit met haar nieuwe portefeuillestrategie aan op de vraag die ontstaat vanuit onder andere de demografische ontwikkeling in de gemeente en de behoefte in de regio. De afweging daarbij is gemaakt in het voorzien van de maatschappelijke opgave ten aanzien van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. De mogelijkheden om de voorgenomen aantallen te realiseren komen onder druk te staan vanwege een aantal factoren, namelijk:

- Kostenontwikkeling in de bouwketen;
- Invloed van duurzaamheidsontwikkelingen op de eisen aan het te ontwikkelen vastgoed;
- Tijdig beschikbaar komen van ontwikkellocaties voor sociale woningbouw.

Gelukkig worden de locaties met ontwikkelmogelijkheden in Lansingerland steeds concreter. Zowel ambtelijk als bestuurlijk wordt veel gesproken met de gemeente Lansingerland om te komen tot een concretisering van de nieuwbouwoopgave. Inmiddels is het nut en de noodzaak van een versnelde aanpak duidelijk en hebben we de indruk dat we vooral op politiek vlak, veel brede steun krijgen.

Het huur- en onderhoudsbeleid vloeit voort uit het transitieprogramma en wordt jaarlijks geactualiseerd aan interne en externe regelgeving en woningmarktontwikkelingen.

In 2021 is weer sprake geweest van toenemende druk op de woningmarkt.

In 2021 heeft 3B Wonen uiteraard ook weer last gehad van de algemene sterke stijging van de bouwkosten. Kostenstijgingen van 10% of meer zijn geen uitzondering en die hebben, samen met de toenemende druk om energetisch en duurzaam te bouwen, ertoe geleid dat de gemiddelde stichtingskosten per woning zijn gestegen. Dit heeft uiteraard consequenties voor de rentabiliteit van individuele projecten. Door het inschakelen van bouwkostendeskundigen en efficiënte planvorming blijven de plannen nog steeds, ook financieel, haalbaar en worden de gevolgen zo beperkt mogelijk gehouden.

In afnemende mate is het mogelijk een rendement te realiseren dat gelijk is aan de gemiddeld gewogen kostenvoet. Dit effect is bij één of enkele projecten nog wel te overzien, maar wanneer deze ontwikkeling structureel wordt, zal de investeringsportefeuille opnieuw worden bekeken.

Duurzaamheid







Verduurzaming van ons bezit heeft de volle aandacht. Zoals aangegeven heeft 3B Wonen eind 2021 een gemiddelde Energie Index van 1,20 bereikt. Dit betekent dat we gemiddeld bijna een Label A hebben weten te realiseren! Wij sluiten aan op de plannen die het Rijk en de gemeente hebben ontwikkeld. In onze meerjarenraming hebben we hiervoor structureel middelen gereserveerd. 3B Wonen voert isolatiemaatregelen bij haar woningen uit, die altijd nuttig zijn en die tot lagere energielasten van de bewoners leiden. Naast dit “no regret”-beleid zet 3B Wonen fors in op het aanbrengen van zonnepanelen op de woningen. In 2021 zijn 302 woningen voorzien van extra isolatie en hebben wij op 128 woningen zonnepanelen geplaatst. We doen dit nog steeds zonder bijdrage van onze huurders. In totaal zijn in de afgelopen jaren bij 1250 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd en bij 1700 woningen zonnepanelen geplaatst. Eind 2021 is de nieuwe strategie voor ons brede gebied van duurzaamheid opgesteld. Besluitvorming en afstemming met onze samenwerkingspartners vindt in 2022 plaats.

Conclusie

3B Wonen doet er alles aan om de risico's in dit domein te beheersen. Het eigen beleid, het koersplan en de portefeuillestrategie, zijn geactualiseerd en sluiten aan bij de recente ontwikkelingen. De risicoscore voor dit domein blijft 'midden', met name in verband met de grote onzekerheden rond een aantal externe factoren.

Dit wordt met name veroorzaakt door externe (kosten)ontwikkelingen. In 2021 zijn forse verbeteringen in de relatie met onze partners, gemeente en ontwikkelaars gezet.

We hebben nog steeds genoeg mogelijkheden om bij te sturen; oftewel we hebben nog genoeg knoppen waaraan we, indien nodig, kunnen draaien' om mogelijke financiële tegenvallers op te kunnen vangen.

Risicodomein	Risicoscore jaarplan	Risicoscore Jaarverslag
Het bedrijfsmodel en de portefeuillestrategie		
Transitierisico		
Ontbreken actueel huur- en onderhoudsbeleid dat niet aansluit op transitieprogramma (incl. leegstands- en leefbaarheidsrisico's)		
Aanbestedingsrisico (incl. risico verkeerd investeringsbesluit)		

Risicodomein: Governance en beheersing organisatie

Omschrijving risico's

- Governance:
 - Imagorisico: in jaarplan 2021 is dit risico op 'laag' ingeschat, omdat 3B Wonen een kleine organisatie is, die voortdurend aandacht heeft voor integriteit, compliance en samenwerking.
 - Kwaliteit controle, monitoring en -rapportagesysteem: in jaarplan 2021 is dit risico op 'midden' ingeschat.
- Interne beheersing:
 - ICT-risico's, compliance risico en fraude risico: in jaarplan 2021 is dit risico op 'laag' ingeschat
 - Personeelsrisico's: in jaarplan 2021 is dit risico op 'midden' ingeschat
- Sturing en beheersing financieel: in jaarplan 2021 is dit risico op "laag" ingeschat

Genomen maatregelen

- Periodiek expliciet aandacht voor good governance, integriteit en compliance op alle niveaus in de organisatie;
- Versterken samenwerking met huurders en belanghouders door periodiek overleg;
- Financieel beleid, Treasurystatuut en Investeringsstatuut zijn herijkt;
- Interne en externe controles uitgevoerd cf. planning;
- Nieuw strategisch personeelsbeleid is opgesteld;
- Forse stappen gezet om te komen tot toekomstbestendige en flexibele organisatie:
 - Investeren in persoonlijke ontwikkeling en opleidingen blijft mogelijk en wordt gestimuleerd.
 - Werving- en selectieproces verder professionaliseren.
 - Investeren in goed werkgeverschap.
 - Ontwikkeltraject ingezet voor hele organisatie met als focuspunten: verbindend communiceren, samenwerken en zelfregie oppakken.
- Gevalideerd taxatiemanagementsysteem wordt gebruikt in combinatie met interne en externe controles;
- Monitoren financieringsstrategie en uitvoeren defensief beleid inzake treasury-activiteiten conform jaarplan en extern treasuryadvies. Hiertoe is o.a. het Treasurystatuut in 2021 aangepast;
- Periodiek wordt een IC-monitor opgesteld en besproken. Hierin worden alle voorgenomen IC-maatregelen uit het IC-plan en de managementletter van de accountant gemonitord inclusief de afgesproken maatregelen uit de eind 2020 uitgevoerde frauderisico-analyse (FRA);
- Begin 2021 heeft de AW een governance-inspectie uitgevoerd. Geconcludeerd werd dat 3B Wonen voldoet aan de criteria voor good governance.

Toelichting op onderdeel: Interne beheersing van de organisatie

3B Wonen is ingericht volgens het Three Lines model. Risicomanagement is een integraal onderdeel van de besturing en planning & controlcyclus.

We werken hier gestructureerd, snel en zijn we met een breed draagvlak bezig met de organisatieontwikkeling waarbij het lager beleggen van verantwoordelijkheden (ook die van risicobeheersing) een nadrukkelijk doel is. We boeken hierin resultaten om door te groeien naar de volgende stap in de gefaseerde groei naar een Three Lines model .

De beheersing van de bedrijfsprocessen is een dagelijks punt van aandacht, met name daar waar de fouttolerantie laag is, zoals bij het passend toewijzen. Vanwege de financiële omvang vormt het aanbesteden van projecten en onderhoud een kritisch gebied. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid moet hier zorgvuldig worden toegepast. De risico's ten aanzien van de hiervoor genoemde processen monitoren we jaarlijks door het uitvoeren van kwaliteitsaudits. Uit de in 2021 gehouden audits kwam met name dat nog aandacht moet worden besteed aan het actualiseren van de beschrijving van onze bedrijfsprocessen.

Het proces van investeringsafwegingen is zodanig ingeregeld dat 3B Wonen, alvorens tot een beslissing te komen, een gedegen afweging laat plaatsvinden waarbij zij een integrale insteek kiest. De belangrijkste invalshoeken daarbij zijn:

- Draagvlak
- Toegevoegde waarde voor de vastgoedportefeuille
- Toekomstwaarde complex
- Risicocomplex
- Financieel kader

Voor alle investeringsbeslissingen die in 2021 zijn genomen, is dit model gehanteerd.

Toelichting op onderdeel: sturing en beheersing Financieel

De financiële waardering van het bezit geeft een juist en getrouw beeld. De waarden zijn berekend in een gecertificeerd taxatie managementsysteem dat door een accountant wordt gecontroleerd. De financieringsstrategie en beheersing van de treasury activiteiten zijn van een goed niveau. 3B Wonen wordt daarbij ondersteund door een extern specialistisch bureau. Structureel vindt overleg plaats in een Treasurycommissie. Bij majeure beslissingen worden altijd de controller, de Auditcommissie (AC) en de voltallige Raad van Toezicht betrokken.

Borgingsplafond: liquiditeitspositie en ontwikkeling marktrente

De liquiditeitspositie is in 2021 goed gebleven. Met name door het iets vertragen van enkele bouwprojecten is die beter uitgekomen dan werd verwacht.

De rente is in 2021 op een bijzonder laag niveau gebleven. Dit zorgt ervoor dat, na renteconversie, de rentelasten langzaam dalen.











Conclusie

Op alle terreinen binnen dit domein zijn forse verbeterstappen gezet.

Op het gebied van governance slaagt 3B Wonen erin de mogelijke risico's te beperken. Met name het periodiek agenderen van governance en risicobeheersing in Visieteam (VT) en andere overleggen draagt hieraan bij. Ook vinden investeringsafwegingen op een gedegen manier plaats, waarin ook altijd de Raad van Toezicht investeringsbesluiten dient goed te keuren.

Er zijn grote stappen gezet in de organisatieontwikkeling om te komen tot de toekomstbestendige en flexibele organisatie die we willen zijn (zie ook passage over de lerende organisatie aan het einde van hoofdstuk 1). De personeelsrisico's worden hiermee naar verwachting op termijn gemitigeerd.

De scores voor de betreffende risico's zijn gelijk gebleven. Aandachtspunt blijft het nog goed laten sluiten van de PDCA-cirkel en met name het goed vatsleggen en verwerken van bevindingen/verbeterpunten in werkprocessen.

Risicodomein	Risicoscore jaarplan	Risicoscore Jaarverslag
Governance en beheersing organisatie		
Governance: Imagorisico		
Governance: kwaliteit monitoring en rapportagesysteem voldoet niet aan PDCA-cirkel (incl. rechtmatig handelen en integriteit)		
Sturing en beheersing organisatie: <ul style="list-style-type: none"> - Falende bedrijfsprocessen - ICT-risico's - Wet - en regelgevingsrisico's - Frauderisico's 		
Sturing en beheersing organisatie: <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsrisico's 		
Sturing en beheersing organisatie: <ul style="list-style-type: none"> - Waardering vastgoed niet betrouwbaar - Ontbreken financiële strategie - Liquiditeits- en renterisico's 		

Coronacrisis

Helaas hebben we in geheel 2021 te maken gehad met beperkende maatregelen als gevolg van de coronapandemie. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en onze organisatie.

We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op in een hiertoe opgericht team van managers en leidinggevenden. Onze maatregelen zijn erop gericht de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zo veel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De huidige inschatting blijft dat dit voor 3B Wonen niet zal leiden tot financiële problemen omdat onze basisinkomsten uit de huurontvangsten bestaan en deze voor het overgrote deel zijn gegarandeerd. Daarnaast staan we er goed voor en hebben dus enige marge om tegenvallers op te kunnen vangen.

Uit onze impactanalyses blijkt dat impact gering is en daardoor naar verwachting de financiële- en bedrijfscontinuïteit niet in het geding zal komen.

De liquiditeit en continuïteit

We zullen onze huren blijven innen. De grootste stroom van inkomsten blijft daarmee gewaarborgd. Daarmee kunnen we aan al onze verplichtingen voldoen. We verwachten dat de kengetallen zoals die voor de toezichthoudende instanties van belang zijn, nauwelijks wijzigen als gevolg van de genomen maatregelen.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van 3B Wonen. Dit blijkt onder andere uit de gevoeligheidsanalyse die wij eind 2021 voor het jaarplan en begroting 2022 hebben uitgevoerd: ook bij een rentestijging van bv. 1% blijven we voor de komende jaren nog ruim binnen onze gewenste normen.

Overige risico's

De grootste risico's lijken op dit moment te liggen bij betalingsproblematiek bij huurders, de uitval van medewerkers, vertraging van bouwtrajecten en langere mutatieleegstand. Dit zijn echter geen factoren die, zeker op de korte termijn, kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Deze conclusie wordt mede onderbouwd in het licht van de toezeggingen van de (Rijks)overheid die haar beleid erop blijft richten de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

Betalingsproblematiek bij huurders

In 2021 hanteerden we de mogelijkheid voor huurders om huurverlaging aan te vragen in verband met Corona, de zgn. vangnetregeling. Deze vangnetregeling heeft als basis de regelgeving van het Rijk. Slechts één huurder heeft hiervan gebruik gemaakt. In 2021 gold daarnaast de wet 'Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen'. Deze wet houdt in dat huishoudens die in een sociale huurwoning wonen, recht hebben op een eenmalige huurverlaging als zij relatief te duur wonen. Deze huurders hebben dan recht op een huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. In 2021 hebben we 448 van deze aanvragen gehonoreerd. Tot slot is het aantal betalingsregelingen in 2021 ongeveer gelijk aan dat in 2020.

Uitval medewerkers

Thuiswerken was al voor vele medewerkers mogelijk. De kosten voor de inrichting van de thuiswerkplek betaalt 3B wonen. Er is extra aandacht voor vitaliteit juist tijdens de pandemie in de vorm van workshops, energizers en ergonomische tips en ondersteuning.

Door secure opvolging van richtlijnen van het RIVM is in 2021 een grote uitbraak van het Coronavirus onder medewerkers uitgebleven. Het veel thuiswerken en de hoge werkdruk die mede hierdoor wordt ervaren is echter een belasting op de medewerkers die niet onderschat mag worden. Ook het contact met onze meer kwetsbare huurders is lastiger doordat fysieke afspraken en huisbezoeken niet door konden gaan.

Vertraging bouwprojecten

Voor de overige projecten in ontwikkeling geldt, dat wij de ontwikkelingen nauwgezet in de gaten blijven houden en, indien nodig en mogelijk, maatregelen treffen.

Langere mutatieleegstand

Het mutatie-onderhoud in lege woningen vindt, zij het met een aangepaste procedure, doorgang. Wel neemt het aanbiddingstraject voor nieuwe verhueringen langere tijd in beslag met (enige) hogere mutatieleegstand tot gevolg.

Tenslotte

Bestuur en visieteam volgen de ontwikkelingen op de voet. Er is structureel corona overleg met het coronateam om de ontwikkelingen in de organisatie te volgen en bij te sturen. Wij hopen dat in 2022 de gevolgen verder beperkt blijven.

Hoofdstuk 4 Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit

Algemeen

In 2021 is het financieel resultaat na belastingen uitgekomen op circa € 126,7 miljoen. Het leeuwendeel van deze resultaten bestaat uit waardestijgingen van onze woningen. Dit blijft een bijzonder punt, omdat wij dit resultaat niet te gelde kunnen maken, omdat wij de woningen blijven doorexploiteren.

Continuïteit

3B Wonen heeft tot doel een gezonde corporatie te zijn en te blijven. Vrijwel dagelijks worden kasstromen, renteontwikkeling en verwachte uitgaven gevolgd. Via maand- en kwartaalrapportages worden management en Raad van Toezicht 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 op basis van een advies van deze commissie besluiten.

Mede om de financiële continuïteit te kunnen blijven waarborgen zijn in 2021 ons Financieel Beleid en Investeringsstatuut herijkt en weer passend gemaakt naar de actuele situatie.

Ratio's

De financiële ratio's in 2021 zijn berekend volgens de uitgangspunten beschreven in het gezamenlijke beoordelingskader van de AW en het WSW. In onderstaande tabel wordt weergegeven hoe de financiële ratio's voor de DAEB-tak zijn berekend en hoe 3B Wonen hierop scoort.

Tabel: Belangrijkste ratio's

Soorten ratio's	Formules	WSW norm Daeb	Realisatie 2021 Daeb	Realisatie 2021 niet Daeb
Solvabiliteit :	Eigen vermogen	>15%	54,81%	72,26%
	Totaal balanswaarde o.b.v beleidswaarde			
ICR :	Kasstroom uit operationele activiteiten +/- Renteontvangsten +/- Renteuitgaven	1,4	2,70	2,72
	Totaal renteuitgaven boekjaar			
Loan to value :	Totaal langlopende schulden lopend boekjaar	<85%	38,25%	24,30%
	Beleidswaarde			
Dekkingsratio :	Totaal marktwaarde leningen	<70%	29,2%	19%
	Marktwaarde woningen			
Onderpandratio	Totaal marktwaarde leningen als onderpand bij WSW		29,0%	
	Het onderpand betreft marktwaarde vastgoed (ongeacht DAEB of niet-DAEB) waarop WSW bij volmacht hypotheek heeft gevestigd.			

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van 3B Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de marktwaarde van de woningportefeuille is van € 706 miljoen gegroeid naar een waarde van € 828 miljoen, een groei van 16%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van het toegenomen woningtekort als gevolg van de toenemende vraag, de stagnerende bouwproductie, de verlaging van de disconteringsvoet en het lagere verhuurdersheffingstarief.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Dit als gevolg van de huurbevrozing in 2021, de eenmalige huurverlaging van een groot aantal woningen en passend toewijzen. Hiermee kunnen wij invulling blijven geven aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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.

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, volgens de richtlijnen van het waarderingshandboek 2021, in de jaarrekening.

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.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij moet ook stil worden gestaan bij 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. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2021 invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is 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. Voor het overige zijn geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. 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) markthuurlaan aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt 3B Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging;
- B. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet: deze is ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin 3B Wonen actief is. Dit ondanks het feit dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel voor 3B Wonen kan worden verondersteld;

- C. Toepassing van de richtlijn voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten;
- D. Toepassing van de richtlijn voor bepaling van beheerkosten.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 542 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 428 miljoen). Het betreft hier de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor de waardering van dit vastgoed is het “Handboek modelmatig waarderen 2021” gevolgd. Zij is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering 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 DAEB huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is 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 de huur worden verhoogd tot de streefhuur en niet tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerkosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een klein deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

3B Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het (DAEB- en niet-DAEB) bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 405 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Specificatie Beleidswaarde 2021	totaal	Daeb	Niet Daeb
Marktwaarde Wals basis en full waardering	828.161.071	810.239.203	17.921.868
Beschikbaarheidsoffer	21.027.495	20.753.349	274.146
Betalbaarheidsoffer (huur)	-265.173.660	-261.464.868	-3.708.792
Betalbaarheidsoffer (verhuurderheffing)	-60.630.924	-60.602.782	-28.142
Kwaliteit	-72.164.366	-71.479.574	-684.792
Beheer	-27.834.612	-27.625.534	-209.078
Beleidswaarde	423.385.004	409.819.794	13.565.210

Ten opzichte van 2020 is de marktwaarde in verhuurde staat met circa € 122 miljoen toegenomen; de beleidswaarde met circa € 63 miljoen. Dit impliceert dat circa 50% van de marktwaarde niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Hierbij wordt opgemerkt, dat gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, dit aan fluctuaties onderhevig zal blijven. Opvallend bij de beleidswaarde is dat de 'afslag' van het onderdeel beschikbaarheid 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. Het verschil wordt met name zichtbaar als bij de marktwaarde het scenario uitponden en door exploiteren dicht bij elkaar liggen zoals bij ons dit jaar het geval is.

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 2021 kwam onze ICR uit op ca. 2,7.

De totale liquide middelen positie is met € 0,2 miljoen gedaald. 3B Wonen heeft in 2021 € 14 miljoen afgelost aan langlopende leningen en voor € 24 miljoen aan nieuwe financieringen aangetrokken.

Treasury

Het gemiddeld verschuldigde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt eind 2021 2,60% (bij een gemiddelde looptijd/duration van 18,0 jaar). Het relatieve renterisico bleef binnen de in het Treasurystatuut bepaalde grens van 15%.

Financieringsbehoefte

Op basis van het Treasury jaarplan 2022 is de herfinanciering voor de komende vijf jaar berekend. Als gevolg van investeringen is er extra financieringsruimte benodigd.

Jaar	Aflossing (x € 1 mln.)	Financiering (x € 1 mln.)
2022	4,4	5,4
2023	1,5	19,7
2024	0,3	18,4
2025	6,5	28,8
2026	10,3	27,8
Totaal	23,0	100,1

Het borgingsplafond voor het jaar 2021 bedroeg € 180 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.

Resultaat en prognose

Het jaarresultaat na belastingen is uitgekomen op € 126,7 miljoen.

Hieronder het resultaat 2021 en prognose over de komende jaren. De prognose cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde begroting 2022.

Jaarrekening 2021 en de prognose tot en met 2027 (x € 1.000)	Jaarrekening 2021	Meerjarenprognoses functionele indeling					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.418	14.586	15.102	18.041	17.979	20.275	19.162
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	457	700	737	735	757	772	780
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	121.468	9.432	6.395	3.517	-2.079	55	7.164
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	-77	-141	-125	-133	-134	-145	-154
Overige organisatiekosten	-3.303	-1.373	-1.311	-1.351	-1.362	-1.423	-1.485
Leefbaarheid	-623	-759	-752	-762	-767	-786	-808
Rentebaten en -lasten	-4.197	-4.256	-4.163	-4.248	-4.430	150	-4.350
Vennootschapsbelasting/Belastinglatenties	-1.397	-2.052	-2.341	-2.852	-2.799	-3.214	-3.055
Jaarresultaat na belastingen	126.746	16.137	13.540	12.947	7.164	15.682	17.254

Niet-DAEB portefeuille

3B Wonen heeft 55 niet-DAEB woningen, 2 BOG complexen (waarvan een kinderdagverblijf en een kantoorruimte) en 33 garages. Met ingang van 2021 zijn er geen niet-DAEB woningen meer verkocht tenzij dit financieel noodzakelijk is. Er zijn 15 appartementen aan de Plaats in Bleiswijk bezwaard met hypotheek. Er is een commerciële lening aangetrokken, het schuldrestant per 31 december 2021 bedraagt € 1.558.000. Deze lening wordt in 2022 afgelost.

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 2021 bedraagt € 1.776.000.

Niet-DAEB bezit	Waarde per 31 december 2021
Marktwaaarde	€ 17,9 miljoen
Beleidswaarde	€ 13,5 miljoen
WOZ waarde	€ 18,4 miljoen
Solvabiliteit	72,26%
ICR	2,71
Loan to Value	24,30%
Dekkingsratio	19%

Hoofdstuk 5 Huisvesting van de doelgroep

Huurprijsbeleid

In 2021 is er 0% huurverhoging doorgevoerd. Dit was wettelijk vastgelegd voor sociale huurwoningen. De huren van vrijesectorwoningen, een deel van het MOG- en BOG-bezit, parkeerplaatsen en garages mochten wel worden verhoogd.

De toegestane huurverhoging was voor: vrijesectorwoningen 2,4%, MOG- en BOG bezit 1,9% en voor parkeerplaatsen en garages 1,4% (inflatie).

3B wonen heeft de lijn om geen huurverhoging door te voeren vrijwillig doorgetrokken voor onze vrije sectorwoningen en ons maatschappelijk vastgoed. De verdeling van onze woningen over de verschillende streefhuurgrenzen is te vinden in onderstaand overzicht:

Woningvoorraad naar huurprijs	Woningen in eigen bezit			Woningen derden		
	Streefhuur	Netto huur	% netto huur	Streefhuur	Netto huur	% netto huur
Kwaliteitskortingsgrens	200	502	12,05%	-	1	0,33%
1e aftoppingsgrens	1.136	2.376	57,03%	60	123	41,14%
2e aftoppingsgrens	1.877	673	16,15%		40	13,38%
Huurgrens	898	476	11,43%	171	77	25,75%
Boven huurgrens	55	139	3,34%	68	58	19,40%
Totaal aantal woningen	4.166	4.166	100,00%	299	299	100,00%

Op basis van het vastgestelde regioakkoord is afgesproken dat minimaal 70% van ons bezit een huurprijs moet hebben tot maximaal de hoogste aftoppingsgrens van de Wet op de Huurtoeslag, zijnde €663,40 (prijspeil 1 januari 2021). Uit bovenstaand overzicht blijkt dat 85,2 % van ons bezit een huurprijs heeft, lager dan €663,40.

Wettelijk is vastgelegd dat wij minimaal 95% van de woningen moeten toewijzen aan onze primaire doelgroep (passend toewijzen). De primaire doelgroep bestaat uit eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €23.725, eenpersoons ouderenuishoudens met een inkomen tot €23.200, meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €32.200 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €32.075. In 2021 hebben wij 95,8% passend toegewezen.

Enmalige huurverlaging

In 2021 gold de wet 'Enmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen'. Deze wet houdt in dat huishoudens die in een sociale huurwoning wonen, recht hebben op een eenmalige huurverlaging als zij relatief te duur wonen. De inkomensgrenzen die gehanteerd zijn, zijn gelijk aan die van passend toewijzen. Wat betreft de huurprijsgrens, gaat het om een bedrag boven de voor de huurder geldende aftoppingsgrens. Deze huishoudens krijgen recht op eenmalige huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens (zie onderstaand overzicht). In 2021 hebben we 448 aanvragen voor een eenmalige huurverlaging gehonoreerd.

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens	Huurverlaging naar
Één persoon	Tot en met €23.725	€633,25
Één persoon, AOW-gerechtigd op 1-1-2021	Tot en met €23.650	€633,25
Meerdere personen	Tot en met €32.200	Twee personen: €633,25 Drie of meer personen: €678,66
Meerdere personen, van wie ten minste één AOW-gerechtigd is op 1-1-2021	Tot en met €32.075	Twee personen: €633,25 Drie of meer personen: €678,66

Bron: Aedes

Huisvesting urgente doelgroepen/kwetsbare doelgroepen

Naast de primaire en secundaire doelgroepen (huishoudens met een (verzamel)inkomen tot €40.024, prijspeil 2021), zijn er in Lansingerland urgente doelgroepen te onderscheiden.

Reguliere urgenten

Reguliere urgenten zijn mensen aan wie op grond van de “Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam” een urgentieverklaring is verleend. Met deze urgentieverklaring kunnen deze personen drie maanden met voorrang reageren op vrijkomende woningen. In 2021 is aan 37 personen (39 in 2020) met een urgentieverklaring bij voorrang een woning toegewezen in Lansingerland. Dit houdt 14% in van het totaal aantal verhuringen in 2021.

Statushouders

Statushouders dienen wij te huisvesten op basis van een jaarlijkse taakstelling. Deze taakstelling bedroeg in 2021 87 personen.

We hebben in 2021 67 statushouders gehuisvest. In 2020 hebben we vijf personen extra geplaatst, die we mochten meetellen in 2021. Het aantal geplaatste personen bedraagt in 2021 dus 72 personen. Daarmee hebben we de taakstelling niet gehaald. De reden hiervoor is primair dat het percentage sociale huur in Lansingerland slechts 18% betreft en het aantal mutaties te laag is. Daarnaast werden in het verleden met name gezinnen gekoppeld, terwijl we nu een toename zien van alleenstaanden die worden gekoppeld. We zien dat daardoor de vraag naar de schaarse (kleinere) woningen groter wordt en maken ons zorgen voor de gevolgen op termijn. Deze zullen we goed blijven monitoren en samen met de gemeente blijven we proberen extra aanbod te creëren door middel van tijdelijke huisvesting.

Overige bijzondere (kwetsbare) doelgroepen

De toegang tot intramurale voorzieningen is voor mensen met een fysieke, psychische of verstandelijke beperking wettelijk aanzienlijk beperkt. Deze mensen worden geacht zelfstandig te wonen, eventueel aangevuld met ambulante zorg op maat. De afspraken hierover zijn in het huurcontract opgenomen.

Met Stichting Pameijer uit Rotterdam, die ook de huurder is van de veertien appartementen aan de Frans Halslaan in Bleiswijk, bestemd voor de huisvesting van mensen met een psychiatrische beperking, is in de Prestatieafspraken vastgelegd dat wij in 2021 nog vijf individuele woningen beschikbaar stellen voor personen uit deze doelgroep. Wij hebben twee personen kunnen huisvesten. De reden hiervoor is dat er, door de toenemende vraag, onvoldoende passende woningen zijn vrijgekomen.

Reguliere toewijzingen

In 2021 hebben wij 63,5% van onze woningen aan reguliere woningzoekenden toegewezen. De overige 36,5% is aan de urgente doelgroepen toegewezen.

Prestatieafspraken en bod aan de gemeente

De prestatieafspraken over 2021 tussen Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL), de gemeente Lansingerland en de corporaties Havensteder en 3B Wonen zijn ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). In 2021 hebben we de prestatieafspraken voor slechts één jaar afgesproken. Dit hebben we besloten, omdat de gemeente nog een nieuwe Woonvisie moest vaststellen en wij onze portefeuillestrategie en het Koersplan nog dienden vast te stellen. De prestatieafspraken en het bod aan de gemeente zijn inhoudelijk een actualisering van de afspraken uit 2020.

Onttrekken sociale voorraad (verkoop, liberalisatie)

In de prestatieafspraken hebben we afgesproken zo min mogelijk woningen te onttrekken aan de sociale voorraad. Dit doen wij door gemiddeld per jaar vijf sociale huurwoningen te verkopen en de huren van bestaande sociale huurwoningen te blijven aftoppen op de maximale huurgrens (€752,33 in 2021). In 2021 zijn er vier sociale huurwoningen verkocht.

In 2021 is het aantal woningen wel iets afgenomen, maar dit effect is tijdelijk omdat dit te maken heeft met de sloop van 50 woningen voor het nieuwbouwproject Julianastraat/Bernardlaan, waar 73 woningen voor terugkomen.

Rol van en relatie met Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL)

De Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL) is naast de gemeente onze belangrijkste belanghouder. We hebben ons constructieve contact in 2021 voortgezet. Halverwege het jaar is onze beleidsadviseur en contactpersoon van de HVLL met pensioen gegaan en is een nieuwe collega gestart. In de tweede helft van het jaar heeft dan ook de overdracht en kennismaking in het contact centraal gestaan.

We hebben eenmaal per kwartaal bestuurlijk overleg met het bestuur gehad. Hierin zijn o.a. de volgende onderwerpen aan de orde gekomen: betaalbaarheid, wijkgericht werken en beschikbaarheid. In 2021 zijn er eveneens eenmaal per kwartaal operationele overleggen geweest. Hierin kwamen zaken als reparaties en overlast aan bod. Tot slot hebben we samen met de HVLL overleg gevoerd over het bod en samen met de HVLL en de gemeente over de nieuw op te stellen prestatieafspraken. Het overleg voor de prestatieafspraken verliep enigszins stroef. Dit had met name te maken met een andere insteek voor de te maken afspraken. Vanuit 3B Wonen ontstond in een vrij laat stadium van het overleg de behoefte om de prestatieafspraken kernachtiger te maken en niet slechts een update van vorige jaren. Om dit te bewerkstelligen heeft 3B Wonen de regie over het proces in handen genomen. Zodoende is het proces wel naar voldoening voor alle drie partijen afgerond: we zijn gekomen tot tweejarige prestatieafspraken. We hebben in 2021 ook nauw contact gehad met meedenkgroepen, o.a. ten behoeve van nieuwbouwprojecten. Deze groepen bestonden uit een afvaardiging van de huurders, omwonenden en een bestuurslid van de HVLL.

Overige ontwikkelingen en activiteiten

Wij zijn als verhuurder wettelijk verantwoordelijk voor het woongenot van alle huurders. Om het woongenot te verbeteren en garanderen, hebben we zowel preventieve als repressieve maatregelen ingezet. Hierin hebben wij samengewerkt met de gemeente, politie, Welzijn Lansingerland en Humanitas. Instrumenten die wij hebben ingezet zijn:

1. Buurtbemiddeling
2. Convenant gezamenlijke aanpak woonoverlast
3. Wet aanpak woonoverlast
4. Aanpak woonfraude

Buurtbemiddeling

Het aantal klachten dat in 2021 is aangemeld voor buurtbemiddeling is 15. Dit is een daling ten opzichte van 2020 (28 klachten).

Convenant tussen gemeente en politie inzake gezamenlijke aanpak woonoverlast

Wij hebben in 2021 geen gebruik gemaakt van dit convenant. Er was geen aanleiding om gebruik te maken voor de uitwisseling van relevante politiegegevens.

Wet Aanpak Woonoverlast

We hebben in 2021 1x geprobeerd om een gedragsaanwijzing toe te passen bij een overlastzaak. Dit is echter via mediation opgelost.

Daarnaast is de wetgeving in 2021 veranderd als het gaat om ggz-problematiek. Voorheen konden alleen begeleiders, behandelaren en directe familieleden een melding doen van een vermoeden van ggz-problematiek bij een naaste. Vanaf 2021 kunnen ook burens een dergelijke melding doen, onder de noemer 'zorg om een ander'. In 2021 hebben we vier van dit soort meldingen bij de gemeente gedaan.

Aanpak woonfraude

De meest voorkomende vormen van woonfraude in Lansingerland zijn illegale onderverhuur en leegstand. In het laatste geval bewoont de huurder de woning niet, maar houdt hij deze aan om uitkeringen en toeslagen te kunnen ontvangen. Daarnaast hebben we nog te maken met drugsgelateerde problematiek.

De uitgebreide intakegesprekken voor aanvang van het huurcontact met de aspirant huurder en de begeleidende zorginstelling werpen haar vruchten af. Wel is nog steeds sprake van een aantal langdurige slepende kwesties die veel tijd en overleg vergen en moeilijk naar ieders tevredenheid zijn op te lossen.

In 2021 zijn er vier woonfraudezaken geweest, waarvan er één tot een rechtszaak is gekomen. De rechtszaak is inmiddels (2022) in hoger beroep, twee anderen hebben n.a.v. acties van 3B Wonen opgezegd en 1 zaak loopt nog. Vanwege drugsgelateerde problematiek zijn er van de drie zaken, twee tot een rechtszaak gekomen. De derde heeft n.a.v. acties van 3B Wonen opgezegd.

Vanwege overlast zijn er drie zaken geweest, waarvan twee een rechtszaak zijn geworden. Het dossier van de derde loopt nog.

Door intensieve samenwerking met de gemeente en politie hebben er in 2021 drie ontruiming plaatsgevonden. Dit ging om huissluitingen in combinatie met rechtszaken.

Doorstroming/horizontaal doorverhuizen

In 2021 hebben we 'doorstroming en horizontaal doorverhuizen' voortgezet om de doorstroming te bevorderen. Eén manier om doorstroming te bevorderen, is om 'empty nesters' te stimuleren door te verhuizen vanuit een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. Dit doen we door behoud van de huurprijs te garanderen. Dit beleid heeft in 2021 geleid tot twaalf extra verhuurmutaties. Dit is iets minder dan in 2020. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat er in 2021 relatief veel medische

urgenties zijn afgegeven. Medische urgenten zoeken vaak naar vergelijkbare woningen als empty nesters.

Een andere manier om doorstroming op gang te brengen, is om huurders die niet passend wonen een passende woning met voorrang aan te bieden, zonder behoud van huurprijs. Van deze mogelijkheid heeft in 2021 één huurder gebruikgemaakt.

Afhandeling klachten en ontevredenheidsmeldingen huurder/verhuurder

Klachten

Een klacht is iedere uiting van duidelijke ontevredenheid over een bewezen dienst, een persoon of een product door of namens 3B Wonen. Een klacht kan gaan over de woning, de dienstverlening, de toepassing van het beleid en de procedure, de houding en het gedrag van medewerkers van 3B Wonen en van opdrachtnemers van 3B Wonen. Een klacht wordt niet gegrond bevonden wanneer de wensen/verwachtingen niet tot de verantwoordelijkheden horen van 3B Wonen.

Ontevredenheidsmeldingen

Een ontevredenheidsmelding is een uiting van ongenoegen over de dienstverlening die volgt uit onze enquête. Als één vraag uit de enquête lager dan het cijfer 6 krijgt, zien wij dit als een ontevredenheidsmelding. Bij een ontevredenheidsmelding wordt door ons contact opgenomen met de huurder en indien van toepassing actie ondernomen. Het ontevredenheidsgevoel bij de huurder door het contact en de genomen actie vaak verminderd. Mochten de ondernomen acties het ongenoegen niet wegnemen kan de huurder alsnog een klacht indienen.

	2021		2020	
	aantal	% gegrond	aantal	% gegrond
Formele klachten	326	55%	251	52%
Ontevredenheidsmeldingen	125	77%	139	78%
Klachten + ontevredenheidsmelding	451	62%	390	61%

De tabel laat zien dat het aantal formele klachten ten opzichte van 2020 met bijna 30% is gestegen. Het aandeel gegronde klachten is met 3% gestegen. Voor deze stijging zijn verschillende oorzaken:

- Het is voor de huurder op onze website veel gemakkelijker geworden om zijn of haar ontevredenheid/klacht kenbaar te maken
- Wij registreren klachten beter dan voorgaande jaren.
- We hebben in de organisatie te maken gehad met een toegenomen ziekteverzuim. Dit heeft ertoe geleid dat zaken soms langer zijn blijven liggen of niet adequaat zijn opgepakt. We hebben dit jaar opnieuw te maken gehad met Coronamaatregelen. Deze hebben de communicatie met de huurders bemoeilijkt.
- Huurders zijn het afgelopen jaar meer thuis door de coronamaatregelen, waardoor eerder ontevredenheid ontstaat.

In 2021 zijn er minder ontevredenheidsmeldingen binnengekomen dan het voorgaande jaar. Er waren vooral minder ontevredenheidsmeldingen over het verlaten van de oude woning en het betrekken van de nieuwe woning. Vier van de vijf 'ontevreden' huurders van 'woning betrekken'

waren wel zeer tevreden over de algehele dienstverlening op dit punt (de cijfers ≥ 9), maar waren op één punt niet tevreden (cijfer lager dan een 6). Dit betrof met name de onvrede over de wanden en het stucwerk van de nieuwe woning.

Klanttevredenheid

De stijging van het aantal klachten komt mede door onze actieve houding, als we ons mede baseren op het aantal ontevredenheidsuitingen. De klanttevredenheid liet ook in 2021 een goede stijging zien. Er is dus geen één op één relatie tussen het aantal klachten en de klanttevredenheid.

De Netto Promotor Score (NPS) 2021 van de Aedes-benchmark laat zien aan dat steeds meer Huurders de dienstverlening van 3B Wonen meer waarderen. Het percentage huurders dat 3B Wonen promoot is gestegen van 18% in 2020 naar 31% in 2021. Het percentage huurders dat ons 3B Wonen zou afraden bij potentiële huurders is afgenomen van 18% naar 15%.



Er is dus een goede progressie van onze klanttevredenheidsscore. Daar zijn we trots op. Hieronder het verloop van de benchmarkscores (Aedes-benchmark) van de afgelopen jaren. Een A is beter dan gemiddeld, een B gemiddeld en een C slechter dan gemiddeld.

Jaar	2018	2019	2020	2021
- Oordeel nieuwe huurders	6,6	7,8	7,8	8,0
- Oordeel reparatieverzoeken	7,0	6,7	7,8	7,5
- Oordeel vertrokken huurders	6,8	7,0	7,5	8,0
Letter Benchmark	C	C	B	B

Vereniging van Eigenaren(VvE)

In 2021 zijn vrijwel alle algemene ledenvergaderingen van VvE's vervallen en uitgesteld vanwege de coronabeperkingen. Een enkele is digitaal gehouden. In 2020 zou er een thema-avond voor huurders in een VvE in samenwerking met de huurdersvereniging worden georganiseerd. Deze is echter in 2020 uitgesteld en heeft in 2021 ook vanwege de coronabeperkingen niet plaatsgevonden.

Hoofdstuk 6 Kwaliteit van onze woningen

6.1. Algemeen

Kosten 2021 bedragen in € 1.000	Kosten		Activeren / doorbelasting		Ten laste van winst- en verliesrekening	
	Begroting	Realisatie	Begroting	Realisatie	Begroting	Realisatie
Planmatig onderhoud	3.132	3.370	0	0	3.132	3.370
Overloop PO 2020	750		0	0	750	
Totaal planmatig onderhoud	3.882	3.370	0	0	3.882	3.370
Reparatie onderhoud	1.400	1.652	0	0	1.400	1.652
Mutatieonderhoud	1.425	1.293	0	0	1.425	1.293
Asbestsanering tijdens mutatie	140	54	0	0	140	54
Vraaggestuurd interieuronderhoud	500	771	0	0	500	771
Voorgestelde optimalisatie onderhoud	-200	0	0	0	-200	0
Totaal niet planmatig onderhoud	3.265	3.770	0	0	3.265	3.770
Totaal onderhoudskosten 2021	7.147	7.140	0	0	7.147	7.140
Energetische verbeteringen	1.033	1.103	1.033	1.103	0	0
Energetische verbeteringen overloop 2020	585		585		0	0
Totaal energetische verbeteringen 2021	1.618	1.103	1.618	1.103	0	0

Hieruit valt te concluderen dat de onderhoudsuitgaven in 2021 gelijk zijn aan het begrote bedrag op totaalniveau. Aan de ene kant een onderschrijding op het planmatig onderhoud en een overschrijding op niet-planmatig onderhoud.

6.2 Planmatig onderhoud

De realisatie van de projecten lopen grotendeels volgens planning met een onderschrijding op planmatig onderhoud van € 512.000 tot gevolg. Voor een aantal projecten € 259.000 geldt dat zij niet volledig werden uitgevoerd in 2021. Deze projecten worden voltooid in 2022. In 2021 hebben wij een verdere kwaliteitsslag gemaakt in het plannen en begroten van projecten met als resultaat dat er een aantal projecten naar een later jaar kunnen worden doorgeschoven zonder dat de kwaliteit van de woningen hieronder lijdt. In 2022 zijn we voornemens om de kwaliteit van onze onderhoudsprocessen en de MJOB verder te verhogen met optimalisatie voorstellen.

6.3 Niet-Planmatig onderhoud

Met ruim 1100 meer reparatieverzoeken is de realisatie € 252.000 boven de begroting gekomen. Ook een toename van vraaggestuurd onderhoud geeft een hogere uitgave van € 271.000. Deze toename zien we op meer gebieden. Mensen zijn meer thuis geweest door Corona, bijvoorbeeld door thuis te werken. Er is meer gebruik van de woning, maar mensen hebben ook meer tijd en aandacht voor het aangeven van reparatieverzoekenklachten en wensen voor een nieuwe badkamer, keuken of toilet. Voor het mutatieonderhoud wat een speerpunt in 2021 is geweest voor onze optimalisatie, zien we dat er al een kostenbesparing is gerealiseerd met als gevolg een onderschrijding van de begroting van € 132.000. Doordat minder asbestverwijdering noodzakelijk was dan begroot, is hier ook 86K niet uitgevoerd.

6.4 Energetische verbetering

De energie index is dit jaar uit gekomen op gemiddeld 1,20. Label A (< 1,2) komt daarmee in zicht. We hebben in 2021 302 woningen extra geïsoleerd en 128 woningen voorzien van zonnepanelen.

Deze maatregelen worden genomen zonder dat dit leidt tot een huurverhoging. Het lagere energieverbruik wat we hiermee bereiken komt wel ten goede aan onze huurders.

6.5 Realisatie

515.000 van de begrote werkzaamheden zijn niet uitgegeven in 2021.

Als gevolg van de al ingezette optimalisatie van de MJOB is gebleken dat voor totaal 341K uitgesteld kan worden omdat dit beter aansluit bij de onderhoudsactiviteiten op een later tijdstip.

Voor 176.000 is een uitvoeringsvoordeel behaald op de uitbesteedde werkzaamheden.

6.6 Ontwikkeling van de woningvoorraad

In 2021 zijn 4 woningen (allen DAEB-woningen) verkocht. De opbrengst van deze woningen ziet er als volgt uit:

Verkoop Daeb woningen	Begroot 2021	Realisatie 2021	Afwijking
verkocht	5	4	1
Verkoopopbrengst	1.125.000	1.181.175	-56.175
Verkoopkosten/mutatiekosten	45.000	40.932	4.068
Boekwaarde	679.000	676.157	2.843
Boekwinst	401.000	484.096	-83.096

6.7 Nieuwbouwopgave

3B Wonen heeft in 2021 verder invulling gegeven aan de realisatie van haar portefeuillestrategie 2021 t/m 2024. We doen dit door vervangende nieuwbouw te plegen op bestaande locaties in de kernen maar ook zetten we fors in op nieuwbouwlocaties zoals Wilderszijde, Lange Vaart / Merenweg, Wolfend en Meerpolder. Het afgelopen jaar zijn de 43 energiezuinige woningen aan de Wethouder Schipperstraat opgeleverd aan onze huurders. Op de voormalige Hordijk locatie (Rodenrijse Velden) is gestart met de bouw van 25 appartementen. De vervangende nieuwbouw aan de Julianastraat / Bernhardlaan is gestart met de sloop van de bestaande woningen. Tevens vordert de realisatie van de 30 appartementen in de Westpolder gestaag en worden naar verwachting in het eerste kwartaal 2022 opgeleverd.

Er is geen overeenstemming bereikt tijdens de onderhandelingen van het project Parkzoom 4 waardoor dit project van de projectlijst af is gehaald.

6.8. Projecten in ontwikkeling

In onderstaande tabel zijn de projecten opgenomen waarvoor in 2021 een investeringsbesluit is genomen en de locaties waarbij 3B Wonen werkt aan de toekomstige realisatie van sociale huurwoningen.

Project	Aantal	Typologie	Fase
Wethouder Schipperstraat	43 sloop 43 nieuwbouw	grondgebonden / appartementen	nazorg / decharge
Westpolder 5	30 nieuwbouw	appartementen	realisatie
Hordijk	25 nieuwbouw	appartementen	realisatie
Julianastraat / Bernhardlaan	50 sloop 73 nieuwbouw	grondgebonden/ appartementen	realisatie
De Wildert	10 sloop 30 nieuwbouw	appartementen	ontwerp
Hergerborch	47 sloop 60-80 nieuwbouw	appartementen	initiatief
Meerpolder project 71	25 nieuwbouw	grondgebonden	initiatief

Westpolder 4	21 nieuwbouw	appartementen	oriëntatie
Noordpolder	30 nieuwbouw	grondgebonden	oriëntatie
Wilderszijde	650 nieuwbouw	grondgebonden/ appartementen	oriëntatie
Wolfend	150 nieuwbouw	grondgebonden/ appartementen	oriëntatie
Lange vaart en Merenweg	200 nieuwbouw	grondgebonden/ appartementen	oriëntatie
Bleizo West	100 nieuwbouw	appartementen	oriëntatie
Julianastraat / Oranjestraat e.o.	21 renovatie	grondgebonden	oriëntatie
Flexwonen	150 nieuwbouw	appartementen	oriëntatie

Hoofdstuk 7 Leefbaarheidsprogramma 2021

7.1 Wijkgericht samenwerken en betrekken bewoners

In lijn met het Koersplan is een leergang gestart over het maken van wijkanalyses en het opstellen van een uitvoeringsplan. Samen met vertegenwoordigers van samenwerkingspartners zoals gemeente, stichting Welzijn, Humanitas, Jeugd- en jongerenwerk en ook de Huurdervereniging, hebben we een door JSO ontwikkelde methodiek toegepast op de Sterrenwijk in Berkel. In 2022 wordt dit afgerond.

De vorig jaar ingeslagen weg van het op digitale wijze betrekken van bewoners en omwonenden in de 'meedenkgroepen' bij onze sloop-nieuwbouwprojecten, is ook dit jaar voortgezet. De intensiteit daarvan verschilt per project en is afhankelijk van de fase waarin het project verkeert. De nadruk lag dit jaar op het plan De Wildert omdat dit plan in de startfase verkeert. De andere aard van het plan, niet uitsluitend woningbouw maar de combinatie met een huisartsenpraktijk en apotheek, en de locatie, geven hieraan extra dynamiek en stimuleert omwonden zich actief met de planvorming bezig te houden.

De gebruikelijke bewonersactiviteiten en initiatieven konden, ondanks de door ons toegezegde bijdragen, vanwege de beperkende maatregelen helaas ook dit jaar geen doorgang vinden.

7.2 Duurzaamheid

In 2021 zijn de kaders voor het strategisch duurzaamheidsbeleid, in brede zin, opgesteld. We kijken daarbij niet alleen naar reductie van CO₂ uitstoot, maar ook naar circulariteit en Klimaatadaptatie. Hoe gaan we bijvoorbeeld om met hittestress ten gevolge van de opwarming van de aarde? Met het strategische duurzaamheidsbeleid kunnen nieuwe uitvoeringsinitiatieven straks beter worden ingepast en afgewogen. Samen met de gemeente, Stedin en de energiecoöperatie Nieuwe Lansingerstroom zijn er voorbereidingen gedaan om in Bleiswijk zuid te starten met de energie transitie. We gaan daar een eerste stap maken in het terugdringen van de CO₂ uitstoot van woningen. Samen met de gemeente en energiecoöperatie Nieuwe Lansingerstroom is er een subsidieaanvraag RRE-W (Regeling Reductie Energiegebruik Woningen) ingediend. Helaas is deze afgewezen wegens uitputting van het budget.

7.3 Woonmaatschappelijke activiteiten

Evenals vorig jaar hebben Humanitas en stichting Welzijn, zij het met de nodige beperkingen, hun ondersteunende activiteiten voor onze huurders kunnen voortzetten.

Bij Humanitas - Thuisadministratie heeft de corona-situatie slechts tot een lichte stijging van het aantal meldingen geleid. Waarschijnlijk ligt dit aan het terughoudende incassobeleid van diverse (overheids)instanties waarmee de problematiek of de urgentie daarvan, door inwoners minder wordt gevoeld. Ook dit jaar was een aanzienlijk deel, 69%, van het totaal van 77 deelnemers, huurder van 3B Wonen. Na het afsluiten van ondersteuningstrajecten was uiteindelijk 61% van de deelnemers (weer) zelfredzaam. Bovendien was de tevredenheid over de ondersteuning groot.

7.4 Veiligheid en toegankelijkheid

Signalen, onder andere vanuit leden van de werkgroep senioren, over gevoelens van onveiligheid en de behoefte aan betere toegankelijkheid hebben in twee complexen geleid tot concrete maatregelen. Bij de Emmastraat in Bergschenhoek is een onderdoorgang dichtgemaakt waarmee onbevoegden minder makkelijk in het complex kunnen komen. Bij complex Terrastuinen in Bleiswijk zijn alle inpandige doorgangen voorzien van drempelhulpen. Hierdoor kunnen de minder mobiele, veelal bewoners op hoge leeftijd, veiliger met hun rollator door het gebouw. Aanvullende maatregelen worden in 2022 uitgevoerd.

7.5 Realisatie binnen budget

Mede door Corona konden initiatieven die we voor of samen met bewoners wilden uitvoeren geen doorgang vinden. Hierdoor is een deel van de begrote bedragen niet aangewend. De uitgaven bedroegen per woning €94 terwijl we uit gingen van €131 per woning.

Hoofdstuk 8 Besturing en organisatie

8.1 Algemeen

In 2020 zijn de contouren rondom een toekomstbestendige en wendbare organisatie geschetst door een interne werkgroep van medewerkers. Doel van het veranderen van de organisatiestructuur is te zorgen dat we:

- Wendbaarder worden om beter in te spelen op snelle veranderingen in onze omgeving;
- Meer ingericht zijn op samenwerken zodat kennis breder ingezet wordt en we tot betere dienstverlening komen;
- Een aantrekkelijke organisatie zijn om voor te werken, zodat we ook in de toekomst talenten aan ons kunnen blijven binden.

Door aan deze voorwaarden te voldoen, zorgen we dat ons werk ook in de toekomst relevant blijft en we aan blijven sluiten op de vragen en behoeften in de toekomst.

2021 is het eerste jaar dat wij met ons Koersplan werken. Zoals eerder te lezen is, is onze koers verdeeld in vier thema's. Per thema is een stuurgroep actief. Deze stuurgroep ziet hoe de doelen van de thema's zich ontwikkelen. Projectgroepen die het thema van de stuurgroep raken worden in deze stuurgroepen gemonitord.

Alle nieuwe plannen, ontwikkelingen en grote verbeterprocessen worden opgepakt in projectgroepen. In deze projectgroepen zitten in de regel, naast medewerkers, ook klanten en mensen van buiten de organisatie. Op deze manier worden kennis en ervaring gemobiliseerd om tot praktische oplossingen te komen, die aansluiten bij de leefwereld van onze klanten. Zo kunnen we als organisatie beter en sneller reageren op veranderingen in de samenleving. In 2021 zijn deze projectgroepen op volle koers vooruitgegaan en hebben resultaten opgeleverd.

Deze nieuwe manier van werken zorgt ervoor dat de verantwoordelijkheid dáár komt te liggen waar deze hoort, dichterbij de werkvloer. Meer verantwoordelijkheid vraagt ook ander gedrag als medewerker van 3B Wonen. Om dit vorm te geven is er een groep medewerkers, genaamd 'Vaandeldragers', gaan werken aan deze cultuurverandering. Wat houdt dit in voor de medewerkers van 3B Wonen? Er zijn drie trainingen voorbereid, welke in 2022 worden gegeven aan alle medewerkers. De thema's zijn: verbindend communiceren, samen sterk en zelfregie.

Om een goede werkgever te zijn die zich meer richt op 'de bedoeling' van ons werk hebben we in 2021 de beoordelingssystematiek aangepast. De nieuwe systematiek is ondersteunend aan de organisatiedoelen. Medewerkers maken een lerende en wendbare organisatie. Het gaat om het inzetten van gedrag om succesvol te kunnen zijn. Het draait om het nemen van eigen verantwoordelijkheid voor de professionele ontwikkeling. Hiertoe heeft iedereen een inzetbaarheidsscan gehad en kunnen een inzetbaarheidsplan opstellen. Op verschillende vlakken wordt invulling gegeven aan het organisatieontwikkelingstraject. Het "Goede Gesprek" is daarbij een hulpmiddel om dit te kunnen bereiken. Zo groeien we naar een zogenaamde 'Gespreksdialoog'. Het leidinggevend team heeft training gevolgd om het goede gesprek te kunnen voeren.

2021 kenmerkt zich door veel personele wisselingen. Dit hebben we aangegrepen om goed te bekijken wat we nodig hebben binnen de organisatie om onze doelen te behalen. Er zijn nieuwe functies gecreëerd en functies zijn vervallen. Zo is er een beleidsadviseur aangetrokken die niet alleen Wonen gerelateerde onderwerpen aanpakt, maar organisatie breed. De medewerkers van de afdeling communicatie zijn verplaatst naar rechtstreeks onder de directeur-bestuurder om ook breder ingezet te worden.

8.2 Nieuwe aansturing

Medio 2021 zijn we naar een andere manier van aansturen gegaan. Dit betekent een verandering van het Management Team (MT) naar een Visieteam en Operationeel tactisch team. Dit is beter passend bij de nieuwe manier van werken binnen 3B Wonen. In het Visieteam wordt de strategie bewaakt, wordt de voortgang van het Koersplan gemonitord en waar nodig van bijstuurmaatregelen voorzien. Ook worden in het Visieteam de opdrachten voor de projectgroepen vastgesteld en worden de mijlpaalproducten van de P&C-cyclus en alle fasebeslisdocumenten van onze vastgoedprojecten van besluitvorming voorzien. De eerste indrukken zijn positief. Met name het (meer) tijd nemen voor de strategische zaken wordt op prijs gesteld.

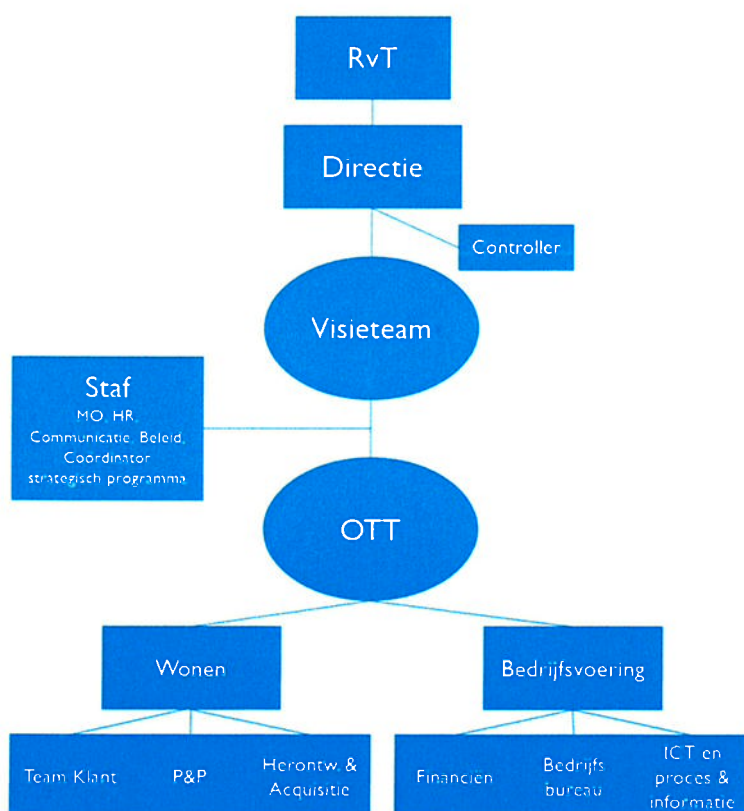
De aansturing van het primair en operationele proces is belegd bij het Operationeel Team, of wel OT-Team. Het OT-Team richt zich daarmee op het optimaliseren van de operationele processen zoals de Planning & Control cyclus, Human Resources, Compliance en de primaire processen.

Het Visieteam richt zich dus hoofdzakelijk op visie en beleidsontwikkeling, innovatie en bewaking en bijsturing Koersplan. Het OT-Team richt zich dus hoofdzakelijk op de aansturing van de operationele processen. Beide teams komen tweewekelijks bijeen.

8.3 Organisatiestructuur

3B Wonen is een stichting en heeft momenteel, vastgelegd in het Koersplan 2021-2024 “Samen werken we aan veerkrachtige wijken” de volgende missie: “De komende jaren zetten wij in op een flinke uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen in Lansingerland. Daarbij letten we op betaalbaarheid en werken we samen met onze partners aan inclusieve wijken, waarin iedereen mee kan doen.”

In het verlengde van ons nieuwe Koersplan zijn we gestart met de discussie over de inrichting van de nieuwe organisatie. De organisatiestructuur is in 2021 gedeeltelijk aangepast.



8.4 Interne controle

De interne controle richt zich op het adviseren over en de beoordeling van de inrichting van het risicobeheersing- en control systeem en de kwaliteit van de informatievoorziening. Jaarlijks stelt 3B Wonen een IC-plan op, gericht op de voor 3B Wonen meest kritische processen zo ook in 2021. Dit plan is van een positief advies voorzien door de auditcommissie en vastgesteld door de Raad van Toezicht.

Alle rapportages worden voorzien van bevindingen van onze controller en van reacties voorzien door de verantwoordelijke manager. De rapportages worden allen besproken en goedgekeurd in het Visieteam en het OT-team.

De belangrijkste bevindingen waren dat de procesbeschrijvingen nog niet allemaal up-to-date zijn. Dit heeft ertoe geleid dat het project “Structureren processen”, opgestart in 2019, in 2021 onder de verantwoordelijkheid van het OT-team is gebracht. Periodiek wordt daar de voortgang van de maatregelen uit de gehouden audits en de overige rapportages (incl. managementletter van de accountant en de Fraude-risico analyse) gemonitord en waar nodig van bijstuurmaatregelen voorzien.

8.5 Automatisering

Afgelopen jaar hebben we op het gebied van ICT met name de focus gelegd op de beveiliging van onze infrastructuur. Hiervoor hebben we onder andere de volgende zaken uitgevoerd:

1. Er is een onderzoek gedaan naar kwetsbaarheden (scan) van onze IT-infrastructuur;
2. Passende maatregelen getroffen op basis van de resultaten uit dit onderzoek:
 - a. Meervoudige verificatie is geactiveerd voor het aanmelden op ons netwerk vanaf externe locaties, extra controle via mobiele telefoon;
 - b. Er is een account blokkade ingesteld bij een aantal mislukte aanmeldpogingen. Na vijf mislukte pogingen wordt het account geblokkeerd en moet de medewerkers contact opnemen met de beheerder;
 - c. Er zijn strengere controles ingevoerd op in- en uitgaand e-mailverkeer. Zo wordt inkomende e-mail vooraf gescand op virussen en bedreigingen, inclusief bijlagen en opgenomen hyperlinks. Ook de authenticiteit van de afzender wordt gecontroleerd.
 - d. De verouderde beveiligings- en netwerkprotocollen zijn uitgeschakeld
 - e. Naar aanleiding van media berichten over een beveiligingslek in de script-software, die alle handelingen vastlegt in een zogenaamd log-bestand, is een aanvullende scan bij onze applicaties uitgevoerd op het gebruik hiervan. Daarnaast is contact opgenomen met samenwerkingspartners om dit te laten onderzoeken. De conclusie is dat dit voor ons geen risico vormt.
 - f. In- en uitdiensttreding van medewerkers wordt gemeld via een helpdesksysteem waarmee deze nu ook geregistreerd zijn. Dit verzoek kwam ook van onze accountant. Vanaf 2021 worden mutaties in gebruikersaccounts geregistreerd.
 - g. Iedere medewerker kan nu ook via dit systeem een storing melden bij onze externe partner voor ons systeembeheer, waardoor de afhankelijkheid van de eigen ICT-adviseur kleiner wordt.
3. In het verlengde van ons koersplan is in 2021 gewerkt aan nieuw ICT-beleidsplan. De definitieve versie hiervan wordt in de eerste helft van 2022 opgesteld, waarna er besluitvorming gaat plaatsvinden;
4. Verder heeft 2021 in het teken gestaan van de contractvorming rond de vervanging van ons primair systeem. Het ging hierbij om zaken als het selecteren van de te implementeren

onderdelen, tweewekelijkse project overleggen, beoordelen van stukken, gegevens aanleveren en afspraken maken;

5. Functioneel ontwerp voor de moderne werkplek uitgewerkt en beschreven.

8.6 Personele formatie, -bezetting en -samenstelling

Eind 2021 waren er 47 medewerkers (waarvan 1 trainee) (41,64 fte) in dienst van 3B Wonen. Zes medewerkers verlieten 3B Wonen. Acht nieuwe medewerkers zijn ingestroomd en twee trainees. De trainees hebben een tijdelijke aanstelling en rouleren tussen verschillende corporaties. Het aantal parttimers bedraagt 21. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers ultimo 2021 is 46,7 jaar.

Afdelingen	Begroting Formatie (fte)	Formatie werkelijk (fte)	Formatie inleen (fte)	Verschil Begroting Werkelijk
Directie	1,00	1,00	0,00	0,00
Staf	5,51	4,89	0,87	-0,25
Controller	0,20	0,00	0,23	-0,03
Klant	23,20	23,03	1,12	-0,95
Bedrijfsvoering	11,06	11,17	0,13	-0,24
Tijdelijk trainee	1,00	1,00	0,00	0,00
Tijdelijk	2,00	0,56	0,27	1,17
Totaal	43,97	41,64	2,63	-0,30

8.7 Overige organisatorische aspecten

Ziekteverzuim

Het percentage ziekteverzuim bij 3B Wonen ligt met 8,25% fors hoger dan in 2020 (4,2%). We hebben gemerkt dat deels Corona effect heeft gehad op het verzuimcijfer, doordat medewerkers positief getest waren. Echter, ook de balans werk-privé is in 2021 bij sommigen onder druk komen te staan. Samen met de Arbodienstverlener hebben we elk kwartaal een Sociaal Medisch Overleg, zijn er korte lijnen met de leidinggevenden om medewerkers te spreken en zijn afspraken gemaakt over snelle interventies om medewerkers ondersteuning te bieden.

Vertrouwenspersoon

Zowel interne als externe meldingen van mogelijke schendingen van integriteitsregels kunnen worden gemeld bij een externe vertrouwenspersoon. In 2021 is het beleid ongewenste omgangsvormen aangepast met een klachtenprocedure, zodat voor medewerkers duidelijk is welke stappen zij kunnen ondernemen wanneer zij te maken hebben met ongewenst gedrag. Daarnaast hebben we een nieuwe (externe) vertrouwenspersoon aangesteld. Om de weg naar de Vertrouwenspersoon goed kenbaar te maken bij medewerkers, heeft de vertrouwenspersoon naast een presentatie tijdens de personeelsbijeenkomst, verschillende werkoverleggen bijgewoond.

De vertrouwenspersoon overlegt minimaal twee keer per jaar met de directeur-bestuurder en 1 keer per jaar met de ondernemingsraad. In 2021 zijn er geen meldingen gedaan.

Integriteitcode

In 2021 zijn geen meldingen gemaakt van een schending van de integriteitcode. 3B Wonen kent gedragsregels omtrent integriteit.

Opleidingen

3B Wonen vindt het belangrijk dat medewerkers zich ontwikkelen en investeert in duurzame inzetbaarheid. Dit heeft geresulteerd in 2021 dat bijna het volledige opleidingsbudget is benut. In de begroting namen we een bedrag op van € 107.000 om het kennisniveau op peil te houden en het leer- en groeiperspectief van de medewerkers in de organisatie te faciliteren. Hiervan is € 98.595 benut aan functiegerichte opleidingen en € 2.470 vanuit het eigen Loopbaan Ontwikkel Budget wat elke medewerker vanuit de CAO Woondiensten heeft, ter besteding van niet-functiegerichte opleiding en persoonlijke ontwikkeling.

Informatiebeveiliging en privacy

Meldingen datalekken

Het afgelopen jaar zijn er twee meldingen gedaan van datalekken door onze medewerkers. Een collega heeft een bijlage van een phishing mail geopend. Vanuit haar e-mail is vervolgens gemaaild naar anderen met eenzelfde bijlage. De mail is verwijderd en de wachtwoorden zijn aangepast. Er is uitgesloten dat persoonsgegevens vernietigd, gewijzigd of gelekt zijn. Hierdoor heeft dit incident niet geleid tot een risico voor de betrokkenen. Na consultatie met een adviesbureau gericht op privacy en de AVG is dit datalek niet gemeld bij de autoriteit Persoonsgegevens.

Het tweede datalek betrof een mail met meerdere woningzoekenden in de “cc” in plaats van de “bcc”. Hierdoor hebben zij het e-mailadres van elkaar kunnen zien. De betrokkenen zijn geïnformeerd en excuses zijn aangeboden.

Werkoverleg en medezeggenschap

Er zijn verschillende overlegvormen binnen 3B Wonen. Zo houdt ieder team werkoverleg op een eigen en passende manier. Door het werken in projectgroepen en de noodzaak om continue aandacht te geven aan de kwaliteit van samenwerken vinden er veel team overstijgende vormen van overleg plaats. Om de drie weken worden er Denktanks gehouden. Tijdens een Denktank worden onderwerpen besproken waarvoor beleid wordt opgesteld of aangepast.

Elke 2 maanden vindt een overleg plaats tussen de directeur-bestuurder en de Ondernemingsraad. De volgende punten zijn onder andere besproken: De Gespreksdialoog, thuiswerkregeling, nieuwe functies, collectieve verlofdagen, organisatieontwikkelingen (OT-Team en Visieteam), werkdruk, attentieregeling, aanstelling vertrouwenspersoon, vacatures, verzuim, beleid ongewenste omgangsvormen en klokkenluidersregeling.

Halverwege 2021 zijn er OR verkiezingen geweest. Twee leden zijn vertrokken en er zijn drie nieuwe leden aan de OR toegevoegd. In totaal bestaat de OR uit vijf leden.

Personeelsbijeenkomsten

In 2021 is volgens planning ieder kwartaal een personeelsbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten wordt nieuwe informatie gedeeld. Iedereen heeft de mogelijkheid om iets te vertellen of te presenteren. In 2021 is in de personeelsbijeenkomsten aandacht geweest voor onder andere De Gespreksdialoog (nieuwe wijze van HR gesprekken), stand van zaken Koersplan, installeren Visieteam en OT-Team, Vertrouwenspersoon, terugkoppeling van de “voortrekkers” van de implementatie van het koersplan (de Vaandel dragers) en het Thuiswerkbeleid. Tevens krijgen alle nieuwe medewerkers tijdens de personeelsbijeenkomst het podium om zichzelf voor te stellen.

Hoofdstuk 9 Governance/verslag Raad van Toezicht

In dit hoofdstuk legt de Raad van Toezicht verantwoording af over de manier waarop zij haar taken en bevoegdheden in 2021 heeft uitgevoerd.

9.1 Voorwoord

Het is een turbulente tijd waarin wij onze verslaglegging over het afgelopen jaar schrijven. De laatste maatregelen om de pandemie te bestrijden worden steeds verder afgeschaald. Op het moment dat we dachten om ons gewone leven weer op te pakken, zijn nieuwe zorgen ontstaan door de oorlog in de Oekraïne. Nieuwe vluchtelingen hebben zich uit dit land al gemeld en het hoeft inmiddels geen betoog meer dat met slechts 18% sociale huurwoningen in Lansingerland de druk op onze woningvoorraad nog verder zal worden verhoogd. Gelukkig lijkt er nu enige erkenning te zijn vanuit de gemeente dat een gebruikelijk percentage aan sociale huur (landelijk gemiddeld circa 30%) meer dan wenselijk is. Daarmee is een belangrijk resultaat dat in het verslagjaar is bereikt benoemd.

2021 was het jaar waarin wij als RvT met genoegen hebben gezien dat de organisatie het fundament heeft gelegd onder het nieuwe koersplan “Samen werken aan veerkrachtige wijken”. De pandemie heeft voor velen geleid tot mentale, fysieke en praktische problemen. Voor de meest kwetsbare mensen misschien nog wel het meest. Gelukkig heeft 3B Wonen haar verantwoording genomen om huurders en ook haar medewerkers waar mogelijk te ondersteunen.

Een nieuwe zorg is de stijging van de energiekosten voor huurders. De oorlog in de Oekraïne heeft dat zelfs versterkt. Het is een extra motivatie om door te gaan op het pad van verduurzaming en goed dat veel huurders inmiddels het voordeel ervaren van de geplaatste zonnepanelen. Dat neemt de toenemende ‘energie armoede’ niet weg, maar helpt daar gelukkig wel in.

Met genoegen ziet de Raad van Toezicht dat de gemiddeld positieve waardering van onze huurders over de dienstverlening van 3B Wonen zich ook in 2021 heeft doorgezet. De ingezette verbeteringen blijken hun vruchten af te werpen en zal naar verwachting met de uitrol van de klantvisie nog verder worden gestimuleerd.

Het is goed dat steeds meer medewerkers vroeg betrokken zijn bij de vorming van beleid. Naar onze mening is dat belangrijk om onze ambities uit het Koersplan waar te maken én daarbij in control te blijven. Dit vraagt een andere werkwijze, die tijd vraagt. Tijd, die de raad begrijpt en gedurende deze ontwikkelingen nauwgezet volgt. Het vraagt ook aan de Raad van Toezicht om zich te beraden over mogelijke effecten op haar visie en werkwijze in haar rol. Met een eerste bijeenkomst is samen met de bestuurder een verkenning uitgevoerd.

Uiteraard volgt de Raad van Toezicht ook de landelijke ontwikkelingen. Het afschaffen van de verhuurderheffing geeft 3B wWonen meer ruimte om haar ambities voortvarend waar te gaan maken. Onder andere voor de inhaalslag die Lansingerland moet maken om het percentage sociale huurwoningen (20%) te bereiken, is dit erg belangrijk. Hetzelfde geldt voor het waarmaken van de verduurzamingsopgave, waarmee ook een bijdrage kan worden gegeven aan het bestrijden van de ‘energie armoede’ onder huurders.

9.2 Interne toezicht- en adviesrol

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van 3B Wonen, is de werkgever van het bestuur en staat het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde.

De Raad van Toezicht 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. Op dit moment zijn er geen verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in de statuten van 3B Wonen omschreven. Deze zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Toezicht 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 Toezicht worden omschreven. 3B Wonen heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties, in 2021 in zijn geheel gevolgd. Ook is via de interne controle en de externe accountantscontrole systematisch aandacht voor beheersing van frauderisico's.

De Raad van Toezicht vervult haar toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtskader. Het toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de Raad van Toezicht bij het uitoefenen van haar taken volgt.

Extern toezichtskader

- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
- Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders (Aw, WSW)

Intern toezichtskader

- Statuten
- Reglement van de Raad van Toezicht
- Reglement bestuur
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie
- Profielschets leden van de Raad van Toezicht
- Rooster van aftreden leden van de Raad van Toezicht
- Reglement auditcommissie
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Treasurystatuut
- Toezichts- en toetsingskader Raad van Toezicht

Het intern toetsingskader is voor het bestuur het kader om te besturen en voor de Raad van Toezicht 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.

Besturingskader

- Portefeuillestrategie
- Meerjaren- en investeringsbegroting
- Jaarplan
- Treasury statuut
- Prestatieafspraken gemeente
- Investeringsstatuut

Beheersingskader

- Financiële kaders vanuit de begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury jaarplan
- Risicobeheersingssysteem (AO/IC)
- Kwaliteitsbeleid
- Periodieke rapportages
- Formatieplan
- Strategisch personeelsbeleid

9.3 Over de Raad van Toezicht

Samenstelling, juridische structuur en profielen

De Raad van Toezicht van Stichting 3B Wonen oefent het interne toezicht bij 3B Wonen uit op het bestuur. Het bestuur bestaat uit één persoon, de bestuurder of statutair directeur, aan wie alle bevoegdheden toekomen behalve die welke de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen.

3B Wonen beschikt over een reglement voor de Raad van Toezicht, een toezichts- en toetsingskader, een profiel voor de leden, een afzonderlijk profiel voor de voorzitter van de Raad van Toezicht, een reglement voor het bestuur en reglementen voor de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

Tijdens het verslagjaar hebben zich geen personele wisselingen binnen de raad plaatsgevonden. Mevrouw Y. van Eck is op voordracht van huurdersvereniging HVLL benoemd tot huurderscommissaris en heeft daarmee de rol van de heer A. Ritmeester overgenomen.

In 2021 is gestart met de voorbereiding van de werving- en selecties procedures die in 2022 worden gevoerd om tijdig 2 nieuwe leden te kunnen benoemen. Onder andere zijn de profielschetsen vastgesteld.

Benoeming

De vigerende statuten geven aan dat de Raad van Toezicht bestaat uit tenminste vijf en ten hoogste zeven leden. Benoeming van de leden van de Raad van Toezicht vindt plaats voor een periode van vier jaar. Na verloop van deze periode kan maximaal eenmaal herbenoeming plaatsvinden. Mede vanuit een oogmerk van continuïteit van toezicht hanteert de Raad van Toezicht een rooster van aftreden.

Samenstelling en rooster van aftreden

De Raad van Toezicht bestond per 31 december 2021 uit de volgende leden:

Naam	Leeftijd	Functie	Beroep	Benoemd per	Aftredend	Hernoembaar
Peter Boelhouwer	63	Lid	Hoogleraar Housing Systems	1-9-2014	1-9-2022	Nee
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Volkshuisvesting					
<i>Auditcommissie</i>	--					
<i>Nevenfuncties</i>	Lid RvC KuiperCompagnons Bestuurslid Kenniscentrum aanpak Funderingsproblematiek Lid Delphi commissie BPD Lid Raad van advies Stichting Knarrenhofjes Voorzitter European Network for Housing Research Voorzitter Architectuurpunt Zoetermeer Lid commissie Job Dura prijs Lid curriculum commissie Nederlandse vereniging van hypotheccair planners Lid adviesraad Sustay					

M.I.M.E. Koster	40	Lid	Medisch specialist/ Directeur Zorg	1-1-2020	1-1-2024	ja
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Zorg en Welzijn					
<i>Auditcommissie</i>	lid					
<i>Nevenfuncties</i>	Geen					

A.D. Ritmeester*	40	Lid	Directeur Finance & Control	09-09-2014	08-09-2022	Nee
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Financiën					
<i>Auditcommissie</i>	Voorzitter					
<i>Nevenfuncties</i>	Voorzitter Vastgoedsociëteit Haaglanden					

E.E. Pannebakker	62	Lid Voorzitter	Senior adviseur wonen en vastgoedontwikke- ling	01-10-2018	08-09-2022	Ja
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Vastgoedontwikkeling					
<i>Selectie- en remuneratiecommissie</i>	lid					
<i>Nevenfuncties</i>	Bestuurslid Nicolaasparochie Zoetermeer					

Mr. Y. van Eck*	54	Lid	Juridisch Adviseur	01-04-2020	01-04-2024	Ja
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Juridisch					
<i>Selectie- en remuneratiecommissie</i>	Voorzitter van de remuneratiecommissie Legal Counsel GreenV BV in het Westland					
<i>Nevenfuncties</i>	Lid Raad van Toezicht Regionale Omroep Rijnmond					

* huurderscommissaris

Taak en werkwijze Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht is in 2021 zes keer in een reguliere vergadering bijeengewoest. Daarnaast is 3 keer een extra vergadering georganiseerd. In januari heeft de Raad van Toezicht een gesprek gevoerd met een inspecteur van de Aw in het kader van *good governance*. Daarnaast vond er een vergadering plaats, waarin de Raad van Toezicht onder begeleiding van een extern adviseur de zelfevaluatie heeft uitgevoerd en een vergadering om te verkennen hoe in de toekomst de visie op toezicht kan worden vormgegeven die beter aansluit op de vernieuwde werkwijze van 3B wonen. In de vergadering in juni 2021 waarin de jaarrekening is goedgekeurd, was de controlerend accountant aanwezig. Deze gaf een toelichting op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2020. In 2021 besprak de Raad van Toezicht daarnaast nog de volgende onderwerpen:

Interne vergaderingen

- Zelfevaluatie Raad van Toezicht
- Beoordelingen bestuurder
- Governance agenda
- Bezoldiging en bezoldingsbeleid van de bestuurder en van de leden Raad van Toezicht
- Resultaatafspraken met bestuurder

Reguliere vergaderingen

- Doelstellingen bij het Koersplan
- IC-plan 2021
- Analyse klachten
- Strategie richting stakeholders en gemeente
- Werkdruk
- Financieel beleid
- Implementatie strategisch programma WSW
- Prestatieafspraken met gemeente Lansingerland en huurdersorganisatie HVLL
- Voortgang organisatieontwikkeling
- Besluit vervanging ERP-systeem
- Voortgang extra woningproductie sociale huur Lansingerland
- Aedes Benchmark 2021
- Position paper bij visitatie en selectie van bureau uitvoering visitatie
- Jaarplan en meerjaren begroting
- Treasury jaarplan
- Formalisering besluit obligo lening WSW en leningenruil met Vestia
- Herijkt Treasurystatuut en Investeringsstatuut

Rapportages

- Kwartaalrapportages (Q4 2020 t/m Q3 2021)
- Begroting 2022
- Beleidsvoornemens
- Bestuursverslag 2020
- Jaarrekening 2020
- Accountantsverslag 2020
- Verslagen auditcommissie en remuneratiecommissie
- Managementletter accountant
- Beoordelingen van externe toezichthouders WSW en Aw
- Rapport governance inspectie Aw

Projecten

- Fasebeslisdocumenten herontwikkeling projecten
 - De Wildert

Permanente educatie

De leden van de Raad van Toezicht ontwikkelen hun kennis door middel van trainingen en cursussen. Er is sprake van intervisie en er worden cursussen en seminars gevolgd, onder meer georganiseerd door de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en Aedes.

In het kader van hun permanente educatie dienen leden van interne toezichthoudende organen ten minste vijf PE-punten (of een pro rata deel daarvan in geval van tussentijdse toetreding) per kalenderjaar te vergaren.

In onderstaande tabel is het aantal punten weergegeven dat de leden van de Raad van Toezicht in het jaar 2021 hebben behaald.

Naam	PE punten 2021
Mr. Y.M.L. van Eck	8 punten
Drs. M.I.M.E. Koster	9 punten
Prof dr. P.J. Boelhouwer	6 punten
Drs. A.D. Ritmeester RA	13 punten
E.E. Pannebakker	19 punten

De directeur-bestuurder heeft in 2021 55 PE punten behaald.

Zelfevaluatie

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties voert de Raad van Toezicht ieder jaar een zelfevaluatie uit. Op 29 januari 2021 evalueerde de Raad van Toezicht haar eigen functioneren in het jaar 2020. Deze evaluatie vond plaats met externe begeleiding.

De belangrijkste aandachtspunten waren:

- De leerpunten uit de vorige zelfevaluatie zijn uitgebreid besproken en waar nodig zijn nadere afspraken gemaakt;
- Effect corona op de onderlinge samenwerking en teameffectiviteit;
- Terugblik eerste ervaringen nieuwe leden van de Raad van Toezicht;
- Terugblik functioneren van de remuneratie commissie en Auditcommissie;
- Terugblik op het functioneren van de voorzitter;
- Het samenspel tussen Raad van Toezicht en directeur-bestuurder.

Daarnaast is vooruitgekeken naar 2021. Daarbij kwamen aan de orde:

- De belangrijkste ontwikkelingen in 2021;
- De bemensing en continuïteit van de commissies in de Raad van Toezicht waaronder de huurderscommissaris;
- De continuïteit van huurderscommissarissen omdat beiden volgens de planning gelijktijdig vertrekken;
- De netwerkrol van de Raad van Toezicht;
- Het integraal toetsen en actualiseren van de governance documenten;
- Het opleidingsbeleid van de Raad van Toezicht.

9.4 Onafhankelijkheid en integriteit

De Raad van Toezicht ziet erop toe dat ieder lid van de raad onafhankelijk is in de zin van de Governancecode woningcorporaties bepaling III 2.2. aangeduide criteria.

Alle leden van de huidige Raad van Toezicht zijn onafhankelijk van 3B Wonen. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden of hun partners is of was in het verleden in dienst van deze corporatie, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Geen van de leden of hun partners verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad van Toezicht of onderhoudt banden met 3B Wonen. Hetzij direct of indirect. In het verslagjaar was geen sprake van tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Toezicht betrokken waren.

9.5 Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Toezicht is in zijn algemeenheid van oordeel dat de raad voldoende divers en evenwichtig is samengesteld. Alle expertisegebieden en vaardigheden zoals benoemd in het vastgestelde 'profiel leden van de Raad van Toezicht Stichting 3B Wonen' worden afgedekt.

9.6 Commissies Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht kent twee commissies die ter ondersteuning van het toezicht zijn ingesteld. Een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De commissies zijn door de Raad van Toezicht uit zijn midden in- en samengesteld. De Raad van Toezicht blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door een van deze commissies. Voor elke commissie is een reglement opgesteld waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies. De Raad van Toezicht ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen.

Selectie- en remuneratiecommissie

Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort:

- Het doen van voorstellen aan de Raad van Toezicht betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de Raad van Toezicht;
- Het doen van voorstellen inzake de bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad van Toezicht, ter vaststelling door de raad, waarin in ieder geval aan de orde komt: de bezoldigingsstructuur en de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigingscomponenten, 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 Toezicht;
- De periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Toezicht 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 Toezicht;
- Het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de Raad van Toezicht 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 Toezicht;
- Het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

De remuneratiecommissie is in 2021 5 keer bijeengewees. Naast de ‘reguliere’ taken zoals de werkgeversrol en de toezichhoudende rol op het eigen functioneren heeft de commissie zich in 2020 beziggehouden met de voortgang van de ontwikkeling van de nieuwe directeur-bestuurder, het herijken van het bezoldigingsbeleid van de Raad van Toezicht en het inwerken van de aanstaande voorzitter van de remuneratiecommissie.

Auditcommissie

Tot de taak van de auditcommissie behoort:

- Het adviseren van de Raad van Toezicht omtrent het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het Bestuur met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- Het adviseren van de Raad van Toezicht omtrent het toezicht op de financiële informatieverzorging door de Stichting, waaronder keuze van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant ter zake);
- het adviseren van de Raad van Toezicht omtrent het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- het adviseren van de Raad van Toezicht omtrent het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverzorging aan externe toezichthouders;
- het adviseren van de Raad van Toezicht omtrent de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en/of het auditplan;
- het adviseren van de Raad van Toezicht omtrent de beoordeling van het functioneren van de externe accountant tezamen met het Bestuur overeenkomstig artikel 16 lid 16 van het reglement van de Raad van Toezicht;
- het adviseren in de zin van klankbordfunctie van het Bestuur met betrekking tot bovengenoemde taakgebieden;
- de controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de Stichting.

De auditcommissie is in 2021 vier maal bijeen geweest. De commissie heeft zich in 2021 in haar relatie tot haar taken onder meer gericht op de begroting, de jaarrekening, treasury en het actualiseren van het financieel beleid.

9.7 Functioneren bestuur, werkgeversrol

De Raad van Toezicht 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. Direct aan het begin van het nieuwe jaar stelt de Raad van Toezicht 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 Toezicht, deze verantwoording met de bedrijfscontroller en de leden van het managementteam. Bij het oordeel over het functioneren van de bestuurder betreft de Raad van Toezicht ook de resultaten van het jaarlijks gesprek dat een delegatie van de raad heeft gevoerd

met de ondernemingsraad. Deze gebruikelijke werkwijze is ook in 2021 toegepast, met dien verstande dat de bijeenkomsten voornamelijk digitaal hebben plaatsgevonden.

Stakeholders

De Raad van Toezicht hecht eraan 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 managementteam en de huurdersvereniging. Helaas heeft Deze bijeenkomst opnieuw digitaal plaats moeten vinden. Daardoor is er dit jaar geen specifiek Thema behandeld, maar er is wel besproken wat er zoal leeft bij de Huurdersvereniging. Als gevolg van de Coronapandemie is het aantal bijeenkomsten zeer beperkt geweest.

Ondernemingsraad

De Raad van Toezicht vindt een goede medezeggenschap van medewerkers van belang. Een vertegenwoordiging van de raad, dit jaar bestaande uit de 2 leden van de Remuneratiecommissie, gaat twee maal per jaar in gesprek met de ondernemingsraad, buiten aanwezigheid van de bestuurder. Tijdens dit overleg worden de actuele zaken en de rol van de bestuurder besproken.

9.8 Bezoldiging

De honorering van de Raad van Toezicht 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 Toezicht.

Bezoldiging Raad van Toezicht 2021

Naam	Prof. dr. P.J. Boelhouwer	Drs. A.D. Ritmeester RA	Drs. Ing. E.E. Pannebakker (voorzitter)	M.I.M.E. Koster	Y.M.L. van Eck
Functionaris	Lid rvt	Lid rvt	Voorzitter rvt	Lid rvt	Lid rvt
In dienst vanaf	1-sep-14	9-sep-14	1-okt-18	1-jan-20	1-apr-20
In dienst tot	31-aug-22	8-sep-22	30-sep-22	31-dec-23	31-mrt-24
Bruto-inkomen	€ 10.620	€ 10.620	€ 15.885	€ 10.620	€ 10.620
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 10.620	€ 10.620	€ 15.885	€ 10.620	€ 10.620
Bruto-onkostenvergoeding	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2021	€ 10.620	€ 10.620	€ 15.885	€ 10.620	€ 10.620

De vergoeding van de Raad van Toezicht is in 2021 vastgesteld op basis van de normen voor een corporatie op basis van categorie E.

In 2020 is het beloningsbeleid geëvalueerd door de Raad van Toezicht en is aangesloten op wat binnen de corporatiesector gebruikelijk is. De beloning van vergelijkbare woningcorporaties bedraagt gemiddeld circa 92% van schaal E. Per 1 januari 2021 is de beloning vastgesteld op 90% van schaal E.

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. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties.

	jaar	2021	2020
Functie		Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
		H. Vliet Vlieland	H. Vliet Vlieland
Indienst vanaf			
Einde dienstverband		n.v.t.	n.v.t.
Omvang dienstverband		100%	100%
Bruto inkomen		€ 111.848	€ 102.382
Winstdelingen en bonusbetalingen		-	-
Totaal bezoldiging		€ 111.848	€ 102.382
Bruto onkostenvergoeding		-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 17.992	€ 20.091
Totaal bezoldiging		€ 129.841	€ 122.472
Bezoldigingsklasse woningcorporatie		E	E
Individueel WNT maximum		€ 153.000	€ 147.000

Dankwoord

De Raad van Toezicht bedankt de bestuurder, het managementteam, de medewerkers, de ondernemingsraad en de huurdersvereniging voor hun bijdragen in 2021.

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIËEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	52
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	54
3	Kasstroomoverzicht 2021	55
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	58
5	Toelichting op de balans per 31 december 2021	72
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	91
7	Overige informatie	97
8	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	101

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020	109
2	Bestemming van de winst 2021	109

B. Jaarrekening 2021

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (voor resultaatbestemming)

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen	(1)			
DAEB vastgoed in exploitatie	810.239.202		690.156.395	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.921.868		15.983.282	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.555.111		5.677.741	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.956.862		3.799.476	
		845.673.043		715.616.894
Materiële vaste activa	(2)			
		2.666.034		2.791.005
Financiële vaste activa	(3)			
Latente belastingvordering(en)	697.208		438.151	
Agio herstruct. derivaten	7.131.427		7.316.832	
		7.828.635		7.754.983
		856.167.712		726.162.882
Vlottende activa				
Vorraden	(4)			
		422.933		-
Vorderingen	(5)			
Debiteuren	235.001		271.058	
Vennootschapsbelasting	441.218		721.796	
Overlopende activa	391.414		10.755	
		1.067.633		1.003.609
Liquide middelen	(6)			
		4.909.270		5.077.503
		6.399.836		6.081.112
		862.567.548		732.243.994

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(7)				
Herwaarderingsreserve		544.698.744		430.478.731	
Overige reserves		-4.136.412		43.427.760	
Resultaat boekjaar		126.745.844		66.655.842	
			667.308.176		540.562.333
Voorzieningen	(8)				
Onrendabele investeringen en herstructurerings			-		7.181.156
Langlopende schulden	(9)				
Schulden aan kredietinstellingen		180.252.570		160.053.806	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.620.125		4.914.944	
			184.872.695		164.968.750
Kortlopende schulden	(10)				
Schulden aan kredietinstellingen		4.660.783		13.012.769	
Schulden aan leveranciers		2.148.771		1.291.652	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		788.030		980.854	
Overlopende passiva		2.789.093		4.246.480	
			10.386.677		19.531.755
			<u>862.567.548</u>		<u>732.243.994</u>

B. Jaarrekening 2021

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 31.428.025	31.049.656
Opbrengsten servicecontracten	(12) 893.265	892.258
Lasten servicecontracten	(13) -1.022.646	-952.639
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -2.564.215	-2.857.551
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -8.236.311	-8.790.749
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -6.079.230	-6.020.185
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.418.888	13.320.790
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 1.138.903	3.599.605
Toegerekende organisatiekosten	(18) -6.000	-18.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19) -676.157	-2.661.366
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	456.746	920.239
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) 3.668.906	-6.688.964
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21) 117.627.273	67.073.145
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22) 172.189	121.205
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	121.468.368	60.505.386
Opbrengsten overige activiteiten	(23) 208.991	133.591
Kosten overige activiteiten	(24) -286.057	-307.062
Nettoresultaat overige activiteiten	-77.066	-173.471
Overige organisatiekosten	(25) -3.302.794	-784.140
Leefbaarheid	(26) -623.526	-613.033
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27) 81.172	53.991
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28) -4.278.620	-4.422.973
Financiële baten en lasten	-4.197.448	-4.368.982
Resultaat voor belastingen	128.143.168	68.806.789
Belastingen	(29) -1.397.324	-2.150.947
Resultaat na belastingen	126.745.844	66.655.842

B. Jaarrekening 2021

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	3.271		9.191	
Huren	31.449.688		31.011.420	
Vergoedingen	904.711		879.379	
Overige bedrijfsontvangsten	208.991		320.030	
	<u> </u>		<u> </u>	
Saldo ingaande kasstromen		32.566.661		32.220.020
Operationele uitgaven				
Personeelsuitgaven	-3.600.054		-3.809.774	
Onderhoudsuitgaven	-7.188.695		-6.853.154	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.388.629		-3.872.137	
Betaalde interest	-4.391.192		-4.396.501	
Verhuurdersheffing	-4.700.122		-4.655.136	
Sectorspecifieke heffing	-130.131		-26.186	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-329.887		-326.058	
Vennootschapsbelasting	-1.375.803		-4.043.095	
	<u> </u>		<u> </u>	
Saldo uitgaande kasstromen		-25.104.513		-27.982.041
		<u> </u>		<u> </u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		7.462.148		4.237.979

B. Jaarrekening 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.181.175		1.960.878	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		513.842	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	-		1.194.056	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		1.181.175		3.668.776
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-16.803.206		-5.162.655	
Verbeteruitgaven	-1.527.946		-2.872.406	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-324.518		-458.216	
Investeringen overig	-88.348		-55.271	
Externe kosten bij verkoop	-42.272		-69.171	
Verwerving van materiële vaste activa		-18.786.290		-8.617.719
FVA				
Ontvangsten overig	-		33.897	
Uitgaven overig	-13.839		-	
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		-13.839		33.897
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-17.618.954		-4.915.046
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		11.023.336		1.500.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-996.763		-996.762	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-38.000		-38.000	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-1.034.763		-1.034.762
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		9.988.573		465.238
		-168.233		-211.829

B. Jaarrekening 2021

Liquide middelen per 1 januari	5.077.503		5.289.332	
Liquide middelen per 31 december	<u>4.909.270</u>		<u>5.077.503</u>	
		-168.233		-211.829

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. 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 2021 tot en met 31 december 2021. 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 (herzien 2016) 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.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd 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 commerciële 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.

B. Jaarrekening 2021

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:

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

Stichting 3B Wonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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 en intramuraal zorgvastgoed hanteert Stichting 3B Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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 waarderen 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.

B. Jaarrekening 2021

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 j 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.

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.

WOZ waarde kantoor

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 2019 een 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.

B. Jaarrekening 2021

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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 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.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
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.
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.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

3B Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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.

B. Jaarrekening 2021

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 onbeperkte 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 beslisdocument 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.

Voorraden

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 waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

B. Jaarrekening 2021

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 waardevermindervers verliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervers verliezen 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 herstructureringen

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 waarden 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 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. In dit kader maakt 3B Wonen tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge-accounting toe. Het beleid van 3B Wonen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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 markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor de schulden met variabele renteafspraken loopt 3B Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (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 huurderving 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 kosten- verdeelstaat 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 dienst. 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 verhuurderheffing, 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 overheidshoeffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidshoeffing 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 welkomstbijekomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, 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).

GESCEIDEN 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.

	2021	2020
Niet-DAEB activiteit	Aantal VHE	Aantal VHE
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	2	2
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	55	55
Parkeerplaatsen	33	33
	<u>90</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.

B. Jaarrekening 2021

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	269.667.140	267.090.213	9.497.816	10.246.150
Herwaarderingen	420.489.255	355.855.132	6.485.467	4.964.954
	<u>690.156.395</u>	<u>622.945.345</u>	<u>15.983.283</u>	<u>15.211.104</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	9.316.683	2.812.393	-	1.134
Desinvesterings	-4.824.148	-982.106	-	-921.338
Herwaarderingen	115.688.687	65.380.763	1.938.585	1.692.382
Overboekingen naar voorraden	-98.415	-	-	-
Totaal mutaties 2021	<u>120.082.807</u>	<u>67.211.050</u>	<u>1.938.585</u>	<u>772.178</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	277.632.266	269.667.140	9.497.816	9.497.816
Herwaarderingen	532.606.936	420.489.255	8.424.052	6.485.466
	<u>810.239.202</u>	<u>690.156.395</u>	<u>17.921.868</u>	<u>15.983.282</u>

B. Jaarrekening 2021

	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2021 (TMS)	690.156	15.984
Vorraadmutaties	5.485	0
Mutatie methodische wijzigingen handboek 2021 en software	8.619	-405
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek 2021	27.113	410
Mutatie objectgegevens	22.843	1.027
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg marktontwikkelingen	56.023	906
Stand per 31 december 2021	810.239	17.922

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 waarderen 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 doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 en het maatschappelijk onroerend goed

B. Jaarrekening 2021

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Looninflatie	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Leegwaardestijging	7,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0896%	0,0896%	0,0896%	0,0896%	0,0896%	0,0896%

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG en ZOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4625%	0,4625%	0,4625%	0,4625%	0,4625%	0,4625%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%

Parameters parkeerplaatsen	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29
Beheerkosten - garagebox	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0896%	0,0896%	0,0896%	0,0896%	0,0896%	0,0896%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%

B. Jaarrekening 2021

Inschakeling taxateur

Het bedrijfs onroerend goed en het maatschappelijk onroerend goed in exploitatie is geheel getaxeed 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.

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 taxateur op basis van referentietransacties (market evidence) 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.

Leegwaarde(stijging)

Niet afgeweken van de basis versie.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Niet afgeweken van de basisversie.

Onderhoud

Achterstallig onderhoud is niet van toepassing.

Technische splitsingskosten

Niet afgeweken van de basisversie.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

B. Jaarrekening 2021

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 sociale bezit op basis van WOZ aanslag 2022 (peildatum 1 januari 2021) bedraagt € 1.051 mln. (WOZ aanslag 2021 met peildatum 1 januari 2020: € 961 mln.). De WOZ waarde op basis van WOZ aanslag 2022 (peildatum 1 januari 2021) van het niet-DAEB bezit bedraagt € 18,4 mln. (WOZ aanslag 2021 met peildatum 1 januari 2020: € 17,7 mln.).

Beleidswaarde

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 423 miljoen.

Voor het berekenen van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde is voor de jaarrekening de MJOB van 2022 tot en met 2031 als basis gebruikt. Dit is een wijziging ten opzichte van de systematiek van vorig jaar. Voor de jaarrekening 2020 is alleen de MJOB van 2021 gebruikt voor het berekenen van de onderhoudsnorm.

De opbouw van de beleidswaarde van 3B Wonen per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2021	810.239.203	17.921.868
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	20.753.349	274.146
Betaalbaarheid (huren)	-322.067.650	-3.736.934
Kwaliteit (onderhoud)	-71.479.574	-684.792
Beheer (beheerkosten)	-27.625.535	-209.078
Totaal aanpassingen	-400.419.410	-4.356.658
Beleidswaarde per 31 december 2021	409.819.793	13.565.210

B. Jaarrekening 2021

De beleidswaarde 2021 is € 62 miljoen gestegen ten opzichte van 2020.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2021
Streefhuur per maand	€ 674
Lasten onderhoud per jaar	€ 2061
Lasten beheer per jaar	€ 989
Disconteringsvoet	variabel

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	€ 17,0 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 20,6 miljoen lager
Lasten onderhoud jaar	€ 100 hoger/lager	€ 14,7 miljoen lager/hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger/lager	€ 14,5 miljoen lager/hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en VOV

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	3.218.265	5.708.265	12.591.611	5.624.195
Herwaarderingen/Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.459.476	2.702.640	-8.792.135	-5.308.427
	<u>5.677.741</u>	<u>8.410.905</u>	<u>3.799.476</u>	<u>315.768</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	19.791.316	6.735.844
Desinvesteringen	-	-	-13.935.684	-
Herwaarderingen	599.615	430.291	5.781.080	-
Mutatie herwaardering door aflopen verplichting	-248.611	-673.455	-	-
Saldering met voorziening ORT	-	-	-3.479.326	-3.252.136
Mutaties als gevolg van aflopen terugkoopplicht en/of terugkopen	-473.634	-2.490.000	-	-
Totaal mutaties 2021	<u>-122.630</u>	<u>-2.733.164</u>	<u>8.157.386</u>	<u>3.483.708</u>

B. Jaarrekening 2021

	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	2.744.631	3.218.265	18.215.672	12.591.611
Herwaarderingen/Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.810.480	2.459.476	-6.258.810	-8.792.135
	<u>5.555.111</u>	<u>5.677.741</u>	<u>11.956.862</u>	<u>3.799.476</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder Vastgoed onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021: 18 (2020: 21). 3B Wonen heeft overeenkomsten afgesloten met 18 kopers met een MGE (=maatschappelijke gebonden eigendom) constructie. Voor deze woningen geldt een terugkoopplicht van 20 jaar die worden teruggekocht tegen MGE-prijs (verkoopprijs met korting).

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

2. Materiële vaste activa

	Kantoor	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	3.295.413	104.242	1.175.281	4.574.936
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-892.547	-102.882	-788.366	-1.783.795
	<u>2.402.866</u>	<u>1.360</u>	<u>386.915</u>	<u>2.791.141</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	39.846	48.502	88.348
Desinvesteringen	-	-25.794	-	-25.794
Afschrijving desinvesteringen	-	25.794	-	25.794
Afschrijvingen	-84.494	-4.122	-124.839	-213.455
Totaal mutaties 2021	<u>-84.494</u>	<u>35.724</u>	<u>-76.337</u>	<u>-125.107</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.295.413	118.294	1.223.783	4.637.490
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-977.041	-81.210	-913.205	-1.971.456
	<u>2.318.372</u>	<u>37.084</u>	<u>310.578</u>	<u>2.666.034</u>

Toelichting

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

De WOZ-waarde 2022 met peildatum 1 januari 2021 van het kantoor bedraagt € 1.512.000.

B. Jaarrekening 2021

3. Financiële vaste activa

	2021	2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	-	175.420
Belastinglatentie vrijval Agio Vestia lening	258.757	-
Belastinglatentie ATAD	187.963	-
Belastinglatentie MGE korting	250.488	262.731
	<u>697.208</u>	<u>438.151</u>

Belastinglatentie vrijval agio Vestia lening

In 2021 heeft 3B Wonen deelgenomen aan de Vestia leningruil. De agio op deze lening ad € 2.044.564 is commercieel in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage t.l.v. het resultaat geboekt. De fiscale verwerking gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst. De fiscale verwerking bestaat eruit dat de volkshuisvestelijke bijdrage in de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt. Voor het verschil ad € 1.022.282 is een belastinglatentie gevormd. De nominale waarde van deze belastinglatentie bedraagt € 263.749 en de contante waarde van deze latentie bedraagt € 258.757 (disconteringsvoet 2,6%). De latentie heeft een looptijd van 1 jaar.

Belastinglatentie ATAD (te verrekenen niet aftrekbare rente)

Ultimo 2021 is een bedrag van € 1.331.019 aan rente in aftrek beperkt. Dit bedrag kan de komende jaren worden voort gewenteld en kan verrekend worden met toekomstige fiscale winsten. Voor deze toekomstige rente verrekening is een latentie gevormd. De nominale waarde van deze belastinglatentie bedraagt € 215.330 en de contante waarde van deze latentie bedraagt € 187.963 (disconteringsvoet 2,6%). De latentie heeft een looptijd van 10 jaar.

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 € 270.384 en de contante waarde van deze latentie bedraagt € 250.488 (disconteringsvoet 2,6%). De latentie heeft een looptijd van 4 jaar.

Agio herstruct. derivaten

Agio herstruct. derivaten	<u>7.131.427</u>	<u>7.316.832</u>
---------------------------	------------------	------------------

In 2019 heeft 3B Wonen ervoor gekozen een tweetal derivaten te laten doorzakken in vast renteleningen. 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.

B. Jaarrekening 2021

VLOTTENDE ACTIVA

	2021	2020
	€	€
4. Voorraden		
Voorraad per 31 december	-	299.568
Desinvesteringen	-	-299.568
Mutatie	422.933	-
	<u>422.933</u>	<u>-</u>

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incurantheid. De voorraad bestaat op 31 december 2021 uit 2 woningen.

5. Vorderingen

Debiteuren

Huurdebiteuren	257.272	305.217
Contractdebiteuren	82.381	115.537
Voorziening wegens oninbaarheid	-104.652	-149.696
	<u>235.001</u>	<u>271.058</u>

Verloopstaat

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Stand per 1 januari	149.696	192.985
Dotatie	-4.284	30.672
Ottrekking	-40.760	-73.961
Stand per 31 december	<u>104.652</u>	<u>149.696</u>

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting		
Te ontvangen vennootschapsbelasting	<u>441.218</u>	<u>721.796</u>

Overlopende activa

Diverse	<u>391.414</u>	<u>10.755</u>
---------	----------------	---------------

B. Jaarrekening 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
6. Liquide middelen		
Rabobank rekening-courant	21.754	27.569
BNG rekening-courant	4.886.541	5.048.825
Kas	975	1.109
	<u>4.909.270</u>	<u>5.077.503</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

B. Jaarrekening 2021

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	2021	2020
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve VOV	2.810.480	2.459.476
Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen	<u>541.888.264</u>	<u>428.019.255</u>
	<u>544.698.744</u>	<u>430.478.731</u>

Per 31 december 2021 is in totaal € 541.888.264 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 428.019.255) 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 € 404,8 miljoen 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 Stichting 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

B. Jaarrekening 2021

	Her- waarderings- reserve VOV	Her- waarderings- reserve vastgoed- beleggingen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	2.459.476	428.019.256	430.478.732
Waardedaling resp. -stijging vastgoed in exploitatie	599.615	114.475.553	115.075.168
Vrijval wegens verkoop vastgoed in exploitatie	-	-606.545	-606.545
Vrijval wegens aflopen verplichting	-248.611	-	-248.611
Stand per 31 december 2021	<u>2.810.480</u>	<u>541.888.264</u>	<u>544.698.744</u>

Verloopstaat	2021	2020
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	43.427.760	38.152.202
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	66.655.842	69.460.132
Mutatie herwaarderingsreserve	-114.220.014	-64.184.574
Stand per 31 december	<u>-4.136.412</u>	<u>43.427.760</u>

Voorstel resultaatbestemming:

Resultaat boekjaar

Stand per 1 januari	66.655.842	69.460.132
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-66.655.842	-69.460.132
Resultaat huidig boekjaar	<u>126.745.844</u>	<u>66.655.842</u>
Stand per 31 december	<u>126.745.844</u>	<u>66.655.842</u>

De directeur bestuurder stelt aan de raad van toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 126.745.844 ten gunste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening 2021 verwerkt.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Verloopstaat	2021	2020
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	7.181.157	3.769.580
Vrijval a.g.v. aanpassing uitgangspunten ORT	-2.314.583	-330.394
Saldering met vastgoed in ontwikkeling	-4.866.574	-3.252.137
Dotatie a.g.v nieuwe vorming ORT	-	6.994.107
Stand per 31 december	-	7.181.156

De verwachte looptijd van deze voorziening is 2 jaar.

B. Jaarrekening 2021

9. Langlopende schulden

	2021	Waarvan langer dan vijf jaar	2020	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	180.252.570	154.249.582	160.053.806	140.701.544
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.620.125	-	4.914.944	-
	<u>184.872.695</u>	<u>154.249.582</u>	<u>164.968.750</u>	<u>140.701.544</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,60% (2020, 2,65%) 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 18,0 jaar (2020: 16,9 jaar). Het aflossingsbestanddeel zal in het komende jaar circa € 4,4 mln bedragen.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2021 € 240,2 mln. (2020: € 250,6 mln.).

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.

Voor de commerciële lening, die in 2012 is aangetrokken, zijn 15 vrije sector appartementen met hypotheek bezwaard.

Verloopstaat	2021	2020
	€	€
<i>Langlopende schulden</i>		
Stand per 1 januari	165.749.743	165.284.505
Opgenomen gelden	24.315.938	1.500.001
Aflossing	-14.328.319	-1.034.763
Stand per 31 december	<u>175.737.362</u>	<u>165.749.743</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.428.698	-12.827.364
Langlopend deel per 31 december	<u>171.308.664</u>	<u>152.922.379</u>

B. Jaarrekening 2021

Verloopstaat	2021	2020
	€	€
<i>Agio leningen</i>		
Stand per 1 januari	7.131.427	7.316.832
Mutaties	-232.085	-185.405
Agio vestia lening	2.044.564	-
Langlopend deel per 31 december	<u>8.943.906</u>	<u>7.131.427</u>

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 2021 bedraagt de agio € 7,1 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.

In de presentatie is het kortlopend gedeelte van de agio leningen verantwoord onder de kortlopende schulden. Dit is een wijziging ten opzichte van voorgaand jaar, de vergelijkende cijfers zijn aangepast. Gezien het geringe bedrag heeft dit niet geleid tot fouterstel.

	2021	2020
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>4.620.125</u>	<u>4.914.944</u>

B. Jaarrekening 2021

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<u>Verloopstaat</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Verkrijgingsprijs begin boekjaar	3.218.265	5.708.265
Herwaardering begin boekjaar	1.696.679	2.061.048
Stand per 1 januari	<u>4.914.944</u>	<u>7.769.313</u>
Mutaties als gevolg van aflopen terugkoopplicht en/of terugkopen	-473.633	-2.490.000
Mutatie herwaardering door aflopen verplichting	-232.515	-673.455
Herwaardering ontstaan in het boekjaar	411.329	309.086
Mutatie 2021	-294.819	-2.854.369
Verkrijgingsprijs einde boekjaar	2.744.632	3.218.265
Herwaardering einde boekjaar	1.875.493	1.696.679
Boekwaarde per 31-12	<u>4.620.125</u>	<u>4.914.944</u>

10. Kortlopende schulden

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	4.428.698	12.827.364
Kortlopend gedeelte agio leningen	232.085	185.405
	<u>4.660.783</u>	<u>13.012.769</u>
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	<u>2.148.771</u>	<u>1.291.652</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	778.977	978.447
Loonheffing	4.630	2.291
Pensioenen	4.423	116
	<u>788.030</u>	<u>980.854</u>

B. Jaarrekening 2021

	2021	2020
	€	€
Overlopende passiva		
Nog te betalen rente en aflossing	1.722.921	1.835.493
Niet opgenomen vakantiedagen	109.802	89.970
Nog af te rekenen servicekosten	87.549	76.104
Vooruitontvangen huur	390.374	404.769
Waarborgsom huurder	255.212	255.212
Verplichting inzake derdenbeheer	210.341	378.584
Diversen	12.894	1.206.348
	<u>2.789.093</u>	<u>4.246.480</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

Obligolening is een belangrijk onderdeel van het borgstelsel en de zekerheidsstructuur. 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 2021 heeft 3B Wonen 0,0624% obligoheffing betaald over het schuldrestant per 31 december 2020 ad. € 168.240.550 is € 104.982.

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 leningportefeuille 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 met een hoofdsom van € 4.375.000. 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 2022 bedraagt het niet opgenomen deel € 4.375.000.

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.

B. Jaarrekening 2021

Gelimiteerde achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2019 heeft gemeente Lansingerland een nieuwe gelimiteerde achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw afgesloten voor de (her)financiering van leningen tot 29 januari 2024. De gemeente staat garant met een maximaal bedrag van € 154 mln voor de (her)financiering van leningen tot 29 januari 2024. Per 31 december 2021 is nog € 104,3 mln beschikbaar. De achtervangovereenkomst loopt tot 29 januari 2024.

Bijdrage Autoriteit Wonen

De bijdrage van de Autoriteit wonen (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2021 heeft 3B Wonen € 25.797 betaald.

Loopbaanontwikkelbudget

Als gevolg van CAO afspraken is er een jaarlijks loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar. Voor de werknemers van 3B Wonen is per 2021 nog € 102.000 beschikbaar. Werknemers kunnen maximaal 5 jaar sparen. In 2021 hebben 8 werknemers gebruik gemaakt van dit budget voor totaal € 4.000. 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 31-12-2021 betreft 118,8%.

Overloop onderhoud naar 2022

De budgetten van diverse begrote projecten in 2021 van planmatig onderhoud € 259.000 en energetische projecten € 65.000 worden overgeheveld en uitgevoerd in begrotingsjaar 2022.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die niet in de jaarrekening zijn verwerkt, maar hier wel vermeld zouden moeten worden.

B. Jaarrekening 2021

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Huren daeb woning	30.387.959	30.017.202
Huren bedrijfsruimte daeb	675.851	670.587
Huren niet daeb woning	603.791	622.091
Huren bedrijfsruimte niet daeb	122.282	122.642
	<u>31.789.883</u>	<u>31.432.522</u>
Huurderving wegens leegstand	-366.157	-352.212
Huurderving wegens oninbaarheid	16	18
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	4.283	-30.672
	<u>31.428.025</u>	<u>31.049.656</u>
<p>Gemiddelde huurverhoging van de DAEB-woningen per 1 juli 2021 is -0,85% (2020: 2,30%). Gemiddelde Huursomstijging (conform dVi-definitie) over 2021 bedraagt -0,88% (2020: 2,48%).</p> <p>De huurderving in 2021 is 0,94% (2020: 0.89%).</p>		
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	990.523	999.678
Teruggave servicecontracten	-87.550	-96.494
Vergoedingsderving wegens leegstand	-9.708	-10.926
	<u>893.265</u>	<u>892.258</u>
<p>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.</p>		
13. Lasten servicecontracten		
Energie en water	347.030	344.944
Kosten schoonmaken	292.898	276.356
Kosten glasverzekering	68.149	84.473
Complexbeheer	121.299	118.209
Rioolontstopping	43.075	43.075
Beheerkosten VVE	27.127	24.916
Diverse overige lasten	123.068	60.666
	<u>1.022.646</u>	<u>952.639</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>2.564.215</u>	<u>2.857.551</u>

B. Jaarrekening 2021

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.

	2021	2020
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	2.398.545	2.370.682
Sociale lasten	368.434	369.130
Pensioenlasten	303.581	394.805
Kosten uitzendkrachten	463.761	369.120
	<u>3.534.321</u>	<u>3.503.737</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 42 werknemers in dienst (2020: 38). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2021	2020
	FTE	FTE
Onderverdeeld naar:		
Directie	1,00	1,00
Klant	24,00	24,00
Bedrijfsvoering	11,00	8,00
Staf	5,00	5,00
Corporatie in beweging	1,00	-
	<u>42,00</u>	<u>38,00</u>

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

B. Jaarrekening 2021

	Totaal kosten verantwoord in de Jaarrekening	1. Vastgoedbeleggingen	13. Lasten servicecontracten	14. Lasten verhuur- en beheer activiteiten	15. Lasten onderhouds-activiteiten	16. Overige directe operationele lasten	18. Verkoop vastgoedportefeuille	24. Kosten overige activiteiten	25. Overige organisatiekosten	26. Leefbaarheid
lonen & salarissen	2.398.545	65.679	93.948	1.072.321	507.304	0	4.687	128.349	372.663	153.594
sociale lasten	368.434	9.277	15.069	167.268	80.161	0	720	19.879	53.211	22.849
pensioenlasten	303.581	8.939	10.289	134.425	64.474	0	593	16.339	48.075	20.447
uitzendkrachten	463.761	0	0	53.811	26.778	0	0	6.124	370.350	6.698
overige personele kosten	295.411	0	0	89.972	53.046	0	0	10.806	131.301	10.286
totaal personele kosten	3.829.733	83.895	119.306	1.517.798	731.762	0	6.000	181.496	975.601	213.874
afschrijving kantoor	84.494	0	0	48.674	24.222	0	0	5.539	0	6.058
afschrijving inventaris	124.839	0	0	71.916	35.788	0	0	8.184	0	8.951
afschrijving vervoersmiddelen	4.122	0	0	3.852	0	0	0	270	0	0
totaal afschrijvingen	213.455	0	0	124.442	60.009	0	0	13.994	0	15.009
totaal overige bedrijfslasten	1.591.408	0	0	921.975	304.126	32.337	0	90.566	177.647	64.756
totaal toegerekende organisatiekosten	5.634.595	83.895	119.306	2.564.216	1.095.898	32.337	6.000	286.057	1.153.248	293.639

2021

2020

€

€

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	2.991.666	3.098.865
Dagelijks onderhoud	1.652.322	1.619.718
Mutatie onderhoud	1.293.043	1.643.773
Vraaggestuurd onderhoud	771.607	630.877
Asbestsanering	54.193	170.615
Bijdrage VVE - onderhoud	377.582	351.253
Toegerekende organisatiekosten	1.095.898	1.275.648
	<u>8.236.311</u>	<u>8.790.749</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Vve bijdrage	46.595	42.736
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	25.149	26.186
Verhuurderheffing	4.700.122	4.655.136
Belastingen	1.160.324	1.169.577
Verzekeringen	114.703	112.826
Toegerekende organisatiekosten	32.337	13.724
	<u>6.079.230</u>	<u>6.020.185</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopkosten verkoop woningen	-22.261	-61.591
Mutatiekosten verkoop woningen	-20.011	-7.580
Verkoopopbrengst verkoop woningen	1.181.175	3.668.776
	<u>1.138.903</u>	<u>3.599.605</u>

B. Jaarrekening 2021

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.

	2021	2020
	€	€
18. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	6.000	18.000
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	676.157	2.661.366
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waarde mutatie	3.668.906	-6.688.964
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.938.585	1.692.382
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	115.688.688	65.380.763
	117.627.273	67.073.145
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeverandering vastgoed VOV	351.004	-243.164
Waardeverandering terugkoopplicht VOV	-178.815	364.369
	172.189	121.205
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
23. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengsten uit beheer voor derden	161.225	78.311
Vergoeding administratiekosten	13.650	12.650
Energie prestatie vergoeding	22.684	-
Overige	11.432	42.630
	208.991	133.591
24. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	286.057	307.062
25. Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage	2.044.564	-
WSW obligoheffing	104.982	-
transporteren	2.149.546	-

B. Jaarrekening 2021

	2021	2020
	€	€
Transport	2.149.546	-
Toegerekende organisatiekosten	1.153.248	784.140
	<u>3.302.794</u>	<u>784.140</u>
In de overige organisatiekosten is inbegrepen het honorarium van de externe accountant. Het honorarium is als volgt gespecificeerd:		
Controle van de jaarrekening	72.290	75.528
Andere controlewerkzaamheden	7.744	7.598
	<u>80.034</u>	<u>83.126</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 2021 is Bakertilly (conform voorgaand boekjaar).

26. Leefbaarheid

Leefbaarheidsprojecten	329.887	326.058
Toegerekende organisatiekosten	293.639	286.975
	<u>623.526</u>	<u>613.033</u>

Financiële baten en lasten

27. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige	81.172	53.991
	<u>81.172</u>	<u>53.991</u>

28. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen	4.195.141	4.341.616
Bankkosten en Borgstellingsvergoeding WSW	53.796	49.794
Rente rekening-courant banken	29.683	31.563
	<u>4.278.620</u>	<u>4.422.973</u>

29. 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.

B. Jaarrekening 2021

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.656.381	-2.146.402
Mutatie actieve belastinglatentie	259.057	-4.545
	<u>-1.397.324</u>	<u>-2.150.947</u>
	2021	2020
Acute belastingen	1.866.523	2.561.550
Belastingen voorgaande jaren	-210.142	-415.148
Mutatie latente belastingen	259.057	-4.545
	<u>1.397.324</u>	<u>2.150.947</u>
Belastingdruk boekjaar	<u>1.397.324</u>	<u>2.150.947</u>
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen	128.143.168	68.806.789
Bijzondere waardeverminderingen	-121.468.368	-57.938.181
Afschrijvingen	-500.000	-563.000
Tijdelijke verschillen	578.000	-1.298.000
Beperking rente aftrek	816.000	1.358.000
	<u>-120.574.368</u>	<u>-58.441.181</u>
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>-120.574.368</u>	<u>-58.441.181</u>
Belastbaar bedrag	<u>7.568.800</u>	<u>10.365.608</u>
Verschuldigde winstbelasting	1.868.000	2.561.550

Het toepasselijke belastingtarief in 2021 is 25% (2020: 25%) en de effectieve belastingdruk 1% (2020: 3%)

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 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). 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 wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

B. Jaarrekening 2021

WNT-VERANTWOORDING 2021 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 2021 € 153.000.

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

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	H. Vliet Vlieland
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) dienstbetrekking	1,0 ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	111.848
Beloningen betaalbaar op termijn	17.992
<i>Subtotaal</i>	<u>129.840</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2020

Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2020 (in fte) dienstbetrekking	1,0 ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.382
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.091
Maximum Bezoldiging	-
Vrije rubriek	-
<i>Subtotaal</i>	<u>122.473</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000

B. Jaarrekening 2021

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Drs. Ing. E.E. Pannebakker Voorzitter RvT 1/1 - 31/12	M.I.M.E. Koster Lid RvT 1/1 - 31/12	Drs. A.D. Ritmeester RA Lid RvT 1/1 - 31/12	Prof. dr. P.J. Boelhouwer Lid RvT 1/1 - 31/12
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.885	10.620	10.620	10.620
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	15.885	10.620	10.620	10.620
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2021	15.885	10.620	10.620	10.620
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 2020				
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	14.700
Extra regel maximum bezoldiging	-	-	-	-
Bezoldiging 2020				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.700	9.850	9.850	9.850
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Bezoldiging	14.700	9.850	9.850	9.850

B. Jaarrekening 2021

Bedragen x € 1	Y.M.L. van Eck
Functiegegevens	Lid RvT
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.620
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<u>10.620</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-
Totaal bezoldiging 2021	<u><u>10.620</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/4 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.025
Extra regel maximum bezoldiging	-
Bezoldiging 2020	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	7.388
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Bezoldiging	<u><u>7.388</u></u>

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 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.

B. Jaarrekening 2021

8 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	810.239.202	-	690.156.395	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	17.921.868	-	15.983.282
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.658.708	2.896.403	3.093.973	2.583.768
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.956.861	-	3.799.476	-
	<u>824.854.771</u>	<u>20.818.271</u>	<u>697.049.844</u>	<u>18.567.050</u>
Materiële vaste activa				
	2.624.444	41.590	2.747.463	43.542
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	18.934.044	-	16.487.360	-
Interne lening	1.776.000	-	2.368.000	-
Latente belastingvordering(en)	697.208	-	438.151	-
Agio herstruct. derivaten	7.131.427	-	7.316.832	-
	<u>28.538.679</u>	<u>-</u>	<u>26.610.343</u>	<u>-</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Voorraad per 31 december	422.933	-	-	-
Vorderingen				
Debiteuren	235.001	-	271.058	-
Vennootschapsbelasting	441.218	-	721.796	-
Overlopende activa	382.798	8.616	10.587	168
	<u>1.059.017</u>	<u>8.616</u>	<u>1.003.441</u>	<u>168</u>
Liquide middelen	1.246.489	3.662.781	1.114.052	3.963.451
	<u>858.746.333</u>	<u>24.531.258</u>	<u>728.525.143</u>	<u>22.574.211</u>

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	534.452.373	10.246.371	422.423.921	8.054.810
Overige reserves	6.109.959	6.240.989	51.482.571	6.015.410
Resultaat boekjaar	126.745.844	2.446.684	66.655.842	2.417.140
	<u>667.308.176</u>	<u>18.934.044</u>	<u>540.562.334</u>	<u>16.487.360</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	-	-	7.181.156	-
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	178.732.570	1.520.000	158.495.806	1.558.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.442.254	2.177.871	2.917.260	1.997.684
Interne lening	-	1.776.000	-	2.368.000
	<u>181.174.824</u>	<u>5.473.871</u>	<u>161.413.066</u>	<u>5.923.684</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	4.622.783	38.000	12.974.769	38.000
Schulden aan leveranciers	2.115.250	33.521	1.271.501	20.150
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	775.736	12.293	965.553	15.301
Overlopende passiva	2.749.564	39.529	4.156.764	89.716
	<u>10.263.333</u>	<u>123.343</u>	<u>19.368.587</u>	<u>163.167</u>
	<u>858.746.333</u>	<u>24.531.258</u>	<u>728.525.143</u>	<u>22.574.211</u>

B. Jaarrekening 2021

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	30.703.634	724.391	30.317.690	731.966
Opbrengsten servicecontracten	879.368	13.897	878.339	13.919
Lasten servicecontracten	-1.006.693	-15.953	-937.778	-14.861
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.524.213	-40.002	-2.813.098	-44.453
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.197.545	-38.766	-8.724.115	-66.634
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.057.213	-22.017	-5.999.674	-20.511
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.797.338	621.550	12.721.364	599.426
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.138.903	-	1.919.338	1.680.267
Toegerekende organisatiekosten	-6.000	-	-12.000	-6.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-676.157	-	-1.281.811	-1.379.555
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	456.746	-	625.527	294.712
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.668.906	-	-6.688.964	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.688.688	1.938.585	65.380.762	1.692.383
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	39.740	132.449	38.247	82.958
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	119.397.334	2.071.034	58.730.045	1.775.341
Opbrengsten overige activiteiten	197.184	11.807	120.383	13.208
Kosten overige activiteiten	-281.595	-4.462	-302.204	-4.858
Nettoresultaat overige activiteiten	-84.411	7.345	-181.821	8.350
Overige organisatiekosten	-3.284.803	-17.991	-771.941	-12.199

B. Jaarrekening 2021

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Leefbaarheid	-623.526	-	-613.033	-
Bedrijfsresultaat	129.658.678	2.681.938	70.510.141	2.665.630
Rentebaten interne lening DAEB en Niet-DAEB	82.880	-	94.720	-
Rentelasten interne lening DAEB en Niet-DAEB	-	-82.880	-	-94.720
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	81.106	66	53.414	577
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.218.730	-59.890	-4.361.655	-61.318
Financiële baten en lasten	-4.054.744	-142.704	-4.213.521	-155.461
Resultaat voor belastingen	125.603.934	2.539.234	66.296.620	2.510.169
Belastingen	-1.304.774	-92.550	-2.057.918	-93.029
Resultaat Niet-DAEB	2.446.684	-	2.417.140	-
Resultaat na belastingen	126.745.844	2.446.684	66.655.842	2.417.140

B. Jaarrekening 2021

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Rente ontvangsten interne lening	82.880	-	94.720	-
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	3.205	66	8.614	577
Huren	30.725.297	724.391	30.279.607	731.812
Vergoedingen	890.814	13.897	865.626	13.753
Overige bedrijfsontvangsten	197.184	11.807	245.591	74.439
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	31.899.380	750.161	31.494.158	820.581
<i>Operationele uitgaven</i>				
Rente uitgaven interne lening	-	-82.880	-	-94.720
Personeelsuitgaven	-3.543.789	-56.265	-3.752.985	-56.789
Onderhoudsuitgaven	-7.167.028	-21.668	-6.806.424	-46.730
Overige bedrijfsuitgaven	-3.281.161	-107.468	-3.806.392	-65.745
Betaalde interest	-4.331.192	-60.000	-4.335.589	-60.912
Verhuurdersheffing	-4.700.122	-	-4.655.136	-
Sectorspecifieke heffing	-130.131	-	-26.186	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-329.887	-	-326.058	-
Vennootschapsbelasting	-1.283.253	-92.550	-3.950.065	-93.029
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-24.766.563	-420.831	-27.658.835	-417.925
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.132.817	329.330	3.835.323	402.656

B. Jaarrekening 2021

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.181.175	-	1.960.878	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	513.842
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	-	-	-	1.194.056
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.181.175	-	1.960.878	1.707.898
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-16.803.206	-	-5.162.655	-
Verbeteruitgaven	-1.527.946	-	-2.855.107	-17.300
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-324.518	-	-	-458.216
Investeringen overig	-88.348	-	-55.270	-
Externe kosten bij verkoop	-42.272	-	-41.540	-27.631
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-18.786.290	-	-8.114.572	-503.147
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-17.605.115	-	-6.153.694	1.204.751
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	-	-	13.720	20.177
Ontvangen aflossing interne lening	592.000	-	-	-
Uitgaven overig	-13.839	-	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	578.161	-	13.720	20.177
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-17.026.954	-	-6.139.974	1.224.928

B. Jaarrekening 2021

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	11.023.336	-	1.500.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-996.763	-	-996.762	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-38.000	-	-38.000
Aflossing interne lening	-	-592.000	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-996.763</u>	<u>-630.000</u>	<u>-996.762</u>	<u>-38.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>10.026.573</u>	<u>-630.000</u>	<u>503.238</u>	<u>-38.000</u>
	<u>132.436</u>	<u>-300.670</u>	<u>-1.801.413</u>	<u>1.589.584</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.114.052	3.963.451	2.915.465	2.373.867
Liquide middelen per 31 december	<u>1.246.488</u>	<u>3.662.781</u>	<u>1.114.052</u>	<u>3.963.451</u>
	<u>132.436</u>	<u>-300.670</u>	<u>-1.801.413</u>	<u>1.589.584</u>

OVERIGE GEGEVENS

B. Jaarrekening 2021

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de raad van toezicht gehouden op 29 juni 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

2 Bestemming van de winst 2021

De bestuurder stelt voor om de winst over 2021 in 2022 als volgt te verwerken:

Resultaat	<u>126.745.844</u>
Toevoeging aan de overige reserves	<u><u>126.745.844</u></u>

C. Ondertekening

Opgemaakt en goedgekeurd door de directeur-bestuurder op 16 juni 2022.

Drs. J.M.D. Vliet Vlieland

Dit verslag is vastgesteld op 16 juni 2022 door de Raad van Toezicht van Stichting 3B Wonen.

Drs. Ing. E.E. Pannebakker (voorzitter)

Prof. dr. P.J. Boelhouwer

Drs. A.D. Ritmeester RA

Mw. dr. M.I.M.E. Koster

Mw. Mr. Y.M.L. van Eck

Accountants



Aan de Raad van Toezicht van
Stichting 3B Wonen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Scheveningseweg 80-82
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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag 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 59. Hierin staat beschreven dat Stichting 3B Wonen 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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.

B. Verklaring over de in het bestuursverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het bestuursverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 10);
- overige gegevens.

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.

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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Toezicht 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 toezicht 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.

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, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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 gereede 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 inadequaaf 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 Toezicht 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, 16 juni 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend,

M.J. de Graaf RA