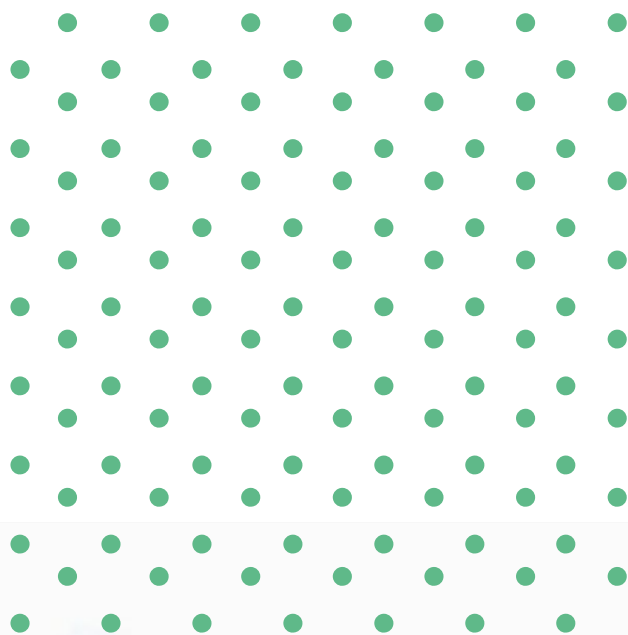


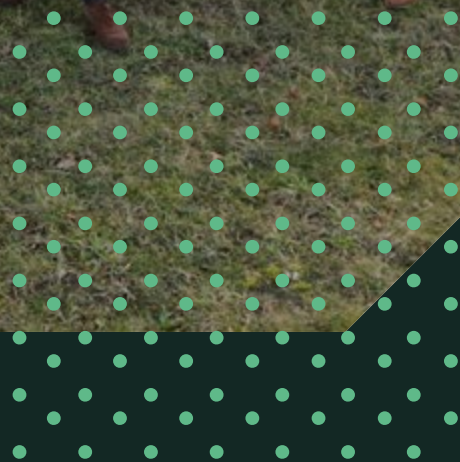


3B WONEN



JAARVERSLAG & JAARREKENING 2025

Voortbouwen!



INHOUDSOPGAVE

Jaarverslag 2025

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1. Meer woonruimte	4
Hoofdstuk 2. Fijner samen wonen	8
Hoofdstuk 3. Dichter bij de huurder	12
Hoofdstuk 4. Wat doen we nog meer?	16
Hoofdstuk 5. Wat betekenen onze plannen voor de organisatie?	20
Hoofdstuk 6. Prestatieafspraken	25
Hoofdstuk 7. Kengetallen	28
Hoofdstuk 8. Risicomanagement	29
Hoofdstuk 9. Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit	31
Hoofdstuk 10. Governance	37
Hoofdstuk 11. Verslag van de Raad van Commissarissen	40
Jaarrekening 2025	48
Ondertekening	XXX
Controleverklaring van de accountant	XXX



VOORWOORD

2025 stond bij 3B Wonen in het teken van ‘Voortbouwen!’ Met het koersplan 2025–2028 als kompas werkten we aan drie samenhangende thema’s: meer woonruimte, fijner samen wonen en dichterbij de huurder. Ondanks de hoge druk op de woningmarkt en grote investeringen bleven deze thema’s ons helpen. Zo focusten we steeds op wat telt: wonen mogelijk maken voor mensen die wachten, wonen verbeteren voor mensen die er al wonen en een zichtbare en betrouwbare organisatie zijn.

Meer woonruimte

De behoefte aan betaalbare huurwoningen in Lansingerland bleef in 2025 groot. Daarom lag de nadruk op het vergroten van onze woningvoorraad. We leverden nieuwbouw op, startten nieuwe projecten en namen investeringsbesluiten die onze bouwstroom voor de komende jaren versterken. In onze nieuwbouwprojecten sturen we op een mix van woningen die past bij verschillende levensfasen, van starters en gezinnen tot ouderen die willen doorstromen. Binnen dit thema is Bleizo-West een project van groot belang. Samen met partners en overheden zetten we in 2025 stappen in besluitvorming en plannen. Bleizo-West biedt straks ruimte om veel sociale huurwoningen toe te voegen en zo bij te dragen aan de beschikbaarheid in de regio. In 2025 vond 3B Wonen, als volkshuisvestelijk regievoerder, twee sterke partners voor dit project: De Goede Woning en Havensteder.

Fijner samen wonen

Voortbouwen gaat niet alleen over aantallen, maar ook over kwaliteit. In 2025 werkten we aan goed onderhouden, veilige en prettige woongebouwen en buurten. Dat vraagt om ‘gewoon goed’ waar het kan, en extra aandacht waar het moet: bij ingewikkelde onderhoudsvraagstukken, veiligheid en situaties waarin de leefbaarheid onder druk staat. Samen met partners in de wijk verbeterden we onze processen, gericht op

wat bewoners dagelijks ervaren in hun woonomgeving. Bij oplevering van nieuwbouwwoningen besteden we extra aandacht aan kennismaken en contact tussen bewoners, onder andere via een Meet & Greet nog vóór de verhuizing.

Dichterbij de huurder

In 2025 zetten we zichtbaar in op nabijheid: beter uitleggen wat we doen, vaker aanwezig zijn in buurten en actiever feedback ophalen. Goed wonen betekent ook dat bewoners zich gehoord voelen en weten waar ze aan toe zijn. Daarom verbeterden we onze communicatie en dienstverlening via verschillende kanalen. We bleven werken aan persoonlijke en toegankelijke communicatie, zeker voor bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. Om deze nabijheid waar te maken, investeerden we ook in onze manier van werken. De groei van projecten en de complexiteit van ons werk vragen om duidelijke keuzes, goede samenwerking en continuïteit. We versterkten de verbinding tussen strategie en uitvoering, bouwden teams verder uit en maakten ons minder afhankelijk van tijdelijke oplossingen. Dat is geen doel op zich, maar een randvoorwaarde om betrouwbaar te blijven wanneer het werk toeneemt.

De opgave blijft groot en vraagt om duidelijke keuzes, tempo waar het kan en zorgvuldigheid waar het moet. Met het koersplan 2025–2028 blijven we gericht voortbouwen aan meer woonruimte, fijner samen wonen en dichterbij de huurder. In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over de stappen die we in 2025 hebben gezet en laten we zien hoe we verder gaan.

Ik ben trots op wat we in 2025 samen hebben bereikt en dankbaar voor de inzet van onze medewerkers en de samenwerking met huurdersorganisatie, gemeente en ketenpartners.

*Hanneke Vliet Vlieland, directeur-bestuurder 3B Wonen
April 2026*



Meer woonruimte

Speerpunt 1: We bouwen zoveel mogelijk huurwoningen

Onze projecten

We werken hard aan meer betaalbare huurwoningen. Daarom bouwen we op meerdere plekken. In 2025 gebeurde er veel op het gebied van nieuwbouw. We bouwden, leverden op en namen twee nieuwe investeringsbesluiten voor de bouw van 32 appartementen in Berkel en Rodenrijs (Westpolder 4) en 30 appartementen met een ontmoetingsruimte en binnentuin in Berkel en Rodenrijs (De Wildert).

Overzicht ontwikkeling van de woningvoorraad

We willen elk jaar zo'n 100 woningen toevoegen aan onze woningvoorraad. In 2025 startten we met de bouw van 123 woningen en leverden we 53 woningen op. Daarnaast zijn we gestart met het project Dijk en Kade. Hiervoor sloopten we eerst het voormalige woonzorggebouw Hergerborch. Het ging om de sloop van 49 eenheden die we destijds kochten met als doel om te slopen en daarna meer woningen terug te bouwen. Op deze locatie komen straks 80 appartementen.

Aantal woningen in exploitatie	
Stand ultimo 2024	4514
Opgeleverd Nieuwbouw	53
Aankopen	0
Verkopen	2
Uit exploitatie wegens sloop	49
Ombouw BOG naar woning	0
Stand ultimo 2025	4516
• Waarvan DAEB	4434
• Waarvan niet-DAEB	82

Portefeuillestrategie 2025-2028

Als vervolg op ons Koersplan **Voortbouwen!** zijn we in 2024 gestart met het opstellen van een vernieuwde portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie is in 2025 goedgekeurd. Hierin staat de gewenste ontwikkeling van de vastgoedportefeuille van 3B Wonen voor de middellange termijn, met een doorkijk naar 2034 en 2044. De portefeuillestrategie is mede gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek dat we samen met de gemeente Lansingerland lieten uitvoeren. In de strategie hielden we rekening met alle relevante landelijke, regionale en lokale beleidskaders.

De portefeuillestrategie kwam tot stand met brede inbreng van collega's. Daarnaast bespraken we de conceptversies op meerdere momenten met onze belangrijkste stakeholders, zoals de gemeente Lansingerland en Huurdersvereniging Lansingerland.

De belangrijkste keuze in de strategie is duidelijk: we geven prioriteit aan voldoende betaalbare woningen. De woningnood in Lansingerland is groot en neemt verder toe. Het aandeel sociale huur in de gemeente is relatief laag en de doelgroep voor sociale huur groeit. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat tot 2044 ongeveer 3.400 extra sociale huurwoningen nodig zijn, vooral twee- en driekamerappartementen maar ook eengezinswoningen voor gezinnen. De financiële haalbaarheid hiervan op de lange termijn staat onder

druk, zoals ook blijkt uit de landelijke doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken. Voor nu gaat de portefeuillestrategie uit van de start bouw van ongeveer 1.350 woningen tot 2034.

Bleizo-West

In 2025 hebben we duidelijke stappen gezet in de ontwikkeling voor Bleizo-West. Het opgestelde position paper vervulde daarbij een belangrijke aanjaagrol. Door het actief delen en bespreken met onder meer de gemeente Lansingerland (ambtelijk en bestuurlijk), Maaskoepel, Aedes en de Regionale Versnellingstafel is zowel lokaal als regionaal het draagvlak vergroot.

Wij maakten een ontwikkelstrategie voor deze locatie en gingen hierover in gesprek met de gemeente Lansingerland en Zoetermeer. Het resultaat hiervan was dat 3B Wonen werd erkend als volkshuisvestelijk regievoerder voor Bleizo-West. Dit betekent dat wij verantwoordelijk zijn voor de invulling van de volkshuisvestelijke opgave. Hierdoor konden wij zelf het voortouw nemen in het vinden van corporaties die willen en kunnen investeren in deze grote ontwikkeling. Lokaal is de strategie positief ontvangen en vastgelegd in de prestatieafspraken. De rol van 3B Wonen als volkshuisvestelijk regievoerder ligt hiermee stevig vast.

Ook op regionaal niveau zien we beweging. Het bestuur van Maaskoepel stelde in het najaar vast dat de volkshuisvestelijke opgave in Bleizo-West een regionale verantwoordelijkheid is. Begin april wordt dit onderwerp besproken in de federatieraad, met de vraag hoe corporaties hieraan gezamenlijk kunnen bijdragen, via investeringen of andere vormen van regionale solidariteit. Dit is een duidelijke verandering. Eerder lag de opgave vooral bij 3B Wonen. De betrokkenheid van corporaties uit Zoetermeer en/of de regio Haaglanden is daarbij erg belangrijk.

Ook op bovenregionaal en landelijk niveau groeit de aandacht. We gaan met Aedes in gesprek zodat zij als aanjager van doorbraaklocaties Bleizo-West hoger op de agenda kunnen krijgen. De Regionale Versnellingstafel helpt actief bij het vinden van investerende partners. Samen met de trekker van de Versnellingstafel werd eind oktober een bijeenkomst georganiseerd voor geïnteresseerde corporatiebestuurders.



Uiteindelijk leidde dit tot een coalitie van 3B Wonen, De Goede Woning en Havensteder. Wij spraken af samen te werken aan ongeveer 1.700 sociale huurwoningen in een duurzame, kwalitatieve en leefbare wijk. We werken de afspraken over verdeling, fasering en verantwoordelijkheden nog verder uit. De samenwerking is extern gecommuniceerd en begin 2026 volgde de ondertekening van een gezamenlijk intentiestatement; een juridische samenwerkingsovereenkomst volgt later. Ons doel is een sterke gezamenlijke aanpak met een stevig aanspreekpunt voor de gemeente, met gezamenlijke invloed op keuzes in de gebiedsontwikkeling en de samenwerking met marktpartijen.

De samenwerking tussen de drie corporaties is een vorm van netwerksamenwerking: het gezamenlijke belang in deze gebiedsontwikkeling staat voorop. Dit vraagt om heldere governance-afspraken (rolverdeling, mandaat, risicobeheersing en communicatie), zodat 3B Wonen haar regierol waarmaakt én de publieke verantwoording geborgd blijft. We blijven hierover in gesprek met de Raad van Commissarissen om ook de toezichthoudende rol richting 3B Wonen hierin te borgen.

Speerpunt 2: We vergroten de doorstroming

We willen dat onze huurders in een woning kunnen wonen die past bij hun situatie, qua grootte, plaats en huurprijs. Daarom blijven we werken aan meer doorstroming. Onze doorstroommakelaar speelt hierin een belangrijke rol. In 2025 hielpen we 17 huishoudens aan een beter passende woning. Dit helpt bewoners die nu te groot wonen, én zorgt ervoor dat meer woningen vrijkomen voor andere woningzoekenden. Daarmee blijven we op koers richting onze doelstelling van 80 doorstromingen in vier jaar.

Ook hebben we aandacht voor huurders die juist te klein wonen. Vooral bij nieuwbouw zetten we in op lokaal maatwerk. Ook wezen we een deel van de woningen toe aan bewoners die een huurwoning van 3B Wonen achterlieten.

De gemeentelijke verordening en de regels voor het toewijzen van woningen in de regio zijn aangepast. We onderzochten wat de (on)mogelijkheden zijn binnen de nieuwe regels. Zo kunnen we huurders, ook in de toekomst, goed kunnen helpen bij het vinden van een passende woning en de doorstroming bevorderen. We stimuleren ook de doorstroom naar een koopwoning. Daarom krijgen huurders voorrang bij woningen die wij verkopen. De twee woningen die we in 2025 verkochten, zijn dan ook verkocht aan huurders van 3B Wonen.

Speerpunt 3: We maken andere woonvormen mogelijk

We onderzochten welke nieuwe woonvormen er zijn en welke passen bij 3B Wonen.

- We keken bijvoorbeeld naar de hospitaregeling, woningdelen en het plaatsen van een unit in grote tuinen. Daarnaast gingen we op werkbezoek bij het Thuishuis, een woonvorm waarin verschillende senioren samenwonen. Ook bezochten we een collega-corporatie om kennis te delen over woonvormen. We realiseren bij het nieuwbouwproject de Wildert een geclusterde woonvorm en voerden we verkennende gesprekken met onder andere DSW, Laurens, Welzijn Lansingerland voor de invulling van een woonconcept.

We onderzochten ook welke kansen er zijn voor een pilot woningdelen voor statushouders. En we selecteerden woningen die hiervoor geschikt zijn. Eind 2025 kwam één van deze woningen vrij. Daarmee kunnen we de start maken met de pilot woningdelen voor statushouders.


 A photograph of two men in conversation. The man on the left is older, with grey hair and a mustache, wearing a light blue button-down shirt. The man on the right is younger, with dark hair and glasses, wearing a blue checkered shirt under a black quilted vest. They are outdoors, with colorful geometric shapes in the background. A decorative pattern of green dots is overlaid on the left side of the image.

Fijner samen wonen

Speerpunt 4: We werken aan het verminderen van overlast

Voorkomen van overlast

In 2025 werkten we aan de verdere professionalisering van ons overlastproces. Door aanpassingen beschikken we in de komende jaren over een betrouwbaarder en vollediger beeld van het aantal meldingen van overlast.

Daarnaast zijn we gestart met een gerichte aanpak van langdurige overlastsituaties. Door deze meldingen systematischer te analyseren en hier actief op te sturen, kunnen we sneller en effectiever ingrijpen. Ook hebben we de eerste stappen gezet in het verfijnen van onze screeningsprocedure. We maken duidelijk onderscheid tussen echte overlast en situaties die als hinderlijk worden ervaren, maar niet als overlast worden gekwalificeerd. Deze verbeterde classificatie biedt ons meer inzicht en stelt ons in staat om gericht te handelen.

Onze buurtbeheerders zien dat overlast steeds vaker gaat over kwesties tussen burens. Denk aan elkaar niet kennen, andere leefgewoonten en moeite met contact maken. De rol van een buurtbeheerder verandert hierdoor. Naast het handhaven op schoon, heel en veilig is er nu meer aandacht voor contact en verbinding tussen bewoners.

We zorgen dat huurders vanaf de eerste melding weten waar zij aan toe zijn. Wij gaan het gesprek aan, ook als blijkt dat de overlast niet in onze invloedssfeer ligt, en verwijzen dan door naar de juiste organisaties.

Voor zaken die wij in behandeling nemen, vragen wij om inzet van de huurder. Bijvoorbeeld door in gesprek te gaan met de overlastgever of door meldingen vast te leggen voor een dossier. Wij leggen dit duidelijk uit. Want vaak verwachten huurders dat wij een probleem in een paar weken kunnen oplossen, maar dit is niet altijd mogelijk. Wij moeten dit goed uitleggen, want



vaak is een huurder, die een overlastzaak eenmaal gemeld heeft bij ons, in de veronderstelling dat wij dit binnen een paar weken kunnen oplossen.

Leefbaarheid

In 2025 werkten we samen met bewoners en samenwerkingspartners aan een prettige leefomgeving. Onze buurtbeheerders organiseerden samen met bewoners verschillende buurtactiviteiten.

Zo plaatsten we oude fotoplatten in een trappenhuis, vierden we burendag in Bleiswijk en hielpen burenen in de Oranjesbuurt met het opruimen van een tuin. Ook creëerden we samen met bewoners van het jongerencomplex Sneeuwbesstraat in Bleiswijk een gezamenlijke tuin, waardoor de leefbaarheid sterk is verbeterd. Een buurt leefbaar houden doen we samen met bewoners en samenwerkingspartners. Zo werken we nauw samen met Humanitas, Welzijn Lansingerland en de gemeente.

Ondermijning en woonfraude

In 2025 werkten we intensief aan meer kennis over woonfraude en het beter herkennen van signalen. In samenwerking met de politie werd een voorbeeldwoning ingericht, waar medewerkers in een realistische setting konden oefenen met situaties uit de praktijk.

Daarnaast is er een voorstel gemaakt voor een vaste en toekomstbestendige aanpak van woonfraude. Hierin staan de randvoorwaarden en een duidelijke procesmatige uitwerking. Na goedkeuring zal deze aanpak de komende jaren worden geoperationaliseerd.

Medewerkers die betrokken zijn bij overlast- en woonfraudemeldingen volgden in 2025 een training over ondermijning. Ook is de escalatieladder van de gemeente opnieuw onder de aandacht gebracht. Hieruit is ook gebleken dat het samenwerken met onze externe partners erg belangrijk is. In totaal zijn in 2025, 19 (vermoedelijke) woonfraudezaken gemeld. Van de 7 afgehandelde meldingen zijn er 5 geen woonfraude en 2 wel.

De komende jaren werken we nog actiever aan een versterkte en meer proactieve aanpak van woonfraude.

Speerpunt 5: We gaan voor schone, hele en veilige gebouwen

In 2025 bepaalden we wat wij als 3B Wonen verstaan onder schoon, heel en veilig. Per onderdeel hebben wij beschreven wat dit voor ons betekent.

'3B Wonen heeft gebouwen die goed onderhouden en schoon zijn, waar geen schade aanwezig is en waar onze huurders veilig kunnen wonen.'

Vervolgens keken we naar wat wij al doen.

Veel ligt vast in contracten zoals schoonmaak, reparatieonderhoud, tuinonderhoud enzovoorts.

Toch verdienen een paar punten extra aandacht:

1. Duidelijke communicatie en voorlichting richting huurders
2. Aanspreken van bewoners op ongewenst gedrag.
3. Brandveiligheidsbeleid (voldoen aan de aangescherpte wet- en regelgeving)

Het handhaven op ongewenst gedrag is hiervan één van de moeilijkste onderdelen. Het vraagt om het herkennen van situaties en contractpartners of bewoners hierop aanspreken. In 2026 gaan we hier verder mee aan de slag.

In 2025 is gestart met het aanscherpen van ons brandveiligheidsbeleid. Dit beleid zal in 2026 worden geïmplementeerd.

Planmatig onderhoud

Door eerder te starten met de voorbereiding van de projecten waren bijna alle projecten in het eerste tertiaal in opdracht gegeven. De projecten zijn in het kader van "gewoon goed" onderhoud nog een keer kritisch bekeken. Dit heeft geleid tot een besparing van 3% (178K). We voerden 98% van de projecten uit en 2 projecten zijn doorgeschoven naar 2026 (overloop). Een percentage overloop is normaal, slechts 2% is een hele mooie score.

We hebben een pilot nacalculatie gedaan. We doen dit, zodat we onze theoretische hoeveelheden, materialen en prijsstellingen in onze MJOB kunnen toetsen aan de werkelijke uitvoering van onze projecten. Hierbij is het sjabloon voor de nacalculatie getoetst en bruikbaar bevonden. Om een goede analyse te doen en eventuele trends te ontdekken hebben we meer nacalculaties nodig. Hier gaan we in het komende jaar verder mee aan de slag.

Niet planmatig onderhoud

In 2025 bleven alle uitgaven van NPO-onderdelen binnen de begroting. Met collega's en met onze onderhoudspartners maakten we via werkgroepsessies afspraken om scherper te sturen op 'gewoon goed' onderhoud. Dit alles in lijn met ons koersplan.

We maakten de volgende afspraken om te komen tot de voor 3B Wonen gewenste koers:

- We maakten duidelijke afspraken over de 'aangescherpte' opleverkwaliteit van onze mutatiwoningen. Dit wordt inmiddels éénduidig uitgevoerd.
- We overleggen vaker met onze onderhoudspartners. Zo kan er sneller bijgestuurd worden.
- We informeren maandelijks team Onderhoud over de voortgang van de uitgaven. Dit draagt bij aan een meer bewustzijn bij de collega's.
- We controleren scherper op prijs-kwaliteit.
- We voeren structurele kwaliteitscontroles uit via steekproeven. Dit doen de opzichters samen met aannemers. Dit leidt tot eenduidige interpretatie van kwaliteit. In 2026 wordt dit verder verankerd in het kwaliteitshandboek.
- We zorgen voor een actieve kostenbeheersing door marktontwikkelingen te volgen en waar mogelijk te kiezen voor repareren in plaats van vervangen, met name bij installaties. Dit levert zowel kostenbesparing als duurzaamheidswinst op. Ook is er een overstap gemaakt van sanitairlijn wat een besparing van ongeveer 12% opleverde.
- We scherpten de intake van reparatieverzoeken aan, met duidelijke kaders wie waar verantwoordelijk voor is: de huurder of 3B Wonen, waarbij besluit kleine herstellingen de leidraad is.

Duurzaamheid

Gemiddeld label A

We zien dat de jarenlange inzet op energetische verbeteringen resultaat heeft. Want ons gemiddelde energielabel is nu een A! Onze gemiddelde EP2 waarde is op dit moment 140,82. Daarnaast kijken we ook meer naar de warmtebehoefte van onze woningen. Deze is gemiddeld 93,89 kWh/m². Dit ligt in lijn met de doelstelling voor 2030 uit de Nationale prestatieafspraken.

E, F en G-energielabels

In totaal hebben we nog 39 woningen met een E, F of G label in bezit. Dit is minder dan 1% van onze totale woningvoorraad. Uiterlijk 2028 zijn deze energielabels verbeterd naar minimaal energielabel D. In de meeste gevallen maken de woningen met slechte energielabels plaats voor nieuwe, energiezuinige woningen.

Warmteprogramma

In 2025 deden we mee aan de werkgroep Warmteprogramma van de gemeente Lansingerland. We namen deel aan meerdere technische werksessies waarin we meedachten over logische clusters, de haalbaarheid van warmtenetten en alternatieve warmtebronnen. Verder werkten we mee aan de herijking van de warmtevisie. We deelden inzichten over realistische investeringsmomenten, mogelijke koppelingen met ons verduurzamingsprogramma en de kansen en risico's van collectieve warmte-oplossingen.

Circulariteit

Circulair werken draagt bij aan de brede duurzaamheidsdoelen van de gemeente en de sector. Tegelijkertijd blijven betaalbaarheid en uitvoerbaarheid randvoorwaarden. Onze koers als realistisch ambitieuze corporatie op het gebied van duurzaamheid maakt dat we ervoor kiezen om te doen wat kan, te leren door te doen, en te kiezen voor oplossingen die zowel duurzaam als uitvoerbaar én betaalbaar zijn. Vanuit deze gedachte startten we in 2025 een pilot met circulaire keukens van NoWa Kitchen. De pilot richt zich op hergebruik van materialen, verkorting van doorlooptijd en beperking van afvalstromen. De verwachting was dat de installatie van de keukens nog maar één dag in beslag nam. Dit levert niet alleen minder verspilling op, maar ook minder overlast voor huurders. Uit de pilot haalden we leerpunten op thema's als kwaliteit, bewonerservaring, onderhoudsbehoefte en kosten. Uiteindelijk bleek de keuken duurder uit te vallen door noodzakelijke extra aanpassingen.

Verder gebruiken we bij nieuwbouw en renovatieprojecten, waar mogelijk en betaalbaar, duurzame en herbruikbare materialen. Dit legden we vast in de prestatieafspraken.

In onze nieuwbouw, bij Wilderszijde, wordt er houtbouw toegepast in 9 eengezinswoningen en 58 appartementen.



Dichter bij de huurder

Speerpunt 6: We maken zichtbaar wat we doen

Participatie

Bij het opleveren van nieuwbouw vinden we het belangrijk om actief in te werken aan een fijne gemeenschap. Hier hebben we aandacht voor bij de toewijzing van de woningen. Hiervoor proberen we vroegtijdig de nieuwe bewoners met elkaar in contact te brengen. In 2025 organiseerden we een Meet & Greet voor de bewoners van de nieuwbouwwoningen aan de Markermeerstraat en in Wilderszijde.

Ook in 2025 werkten we met verschillende meedenkgroepen en vroegen we bewoners wat zij belangrijk vonden. Zo hebben we bijvoorbeeld de bewoners van de seniorenwoningen naast Hergerborch mee laten denken in alle ontwikkelingen. Ook blijven we in contact met de omwonenden

van het nieuwbouwproject aan de Wildert en organiseerden we verschillende inloopbijeenkomsten voor de bewoners aan de Juliana-, Wilhelmina- en Oranjestraat in Berkel en Rodenrijs.

We communiceren vaker en via meer kanalen

In 2025 waren we online zichtbaarder. We plaatsten vaker berichten en er was meer interactie. Op Instagram plaatsten we meerdere berichten per week. We gebruikten veel beelden en deelden persoonlijke verhalen. Dit zorgde voor meer betrokkenheid, vooral bij buurtgerichte content. LinkedIn gebruikten we consistentier voor corporate communicatie. Hier groeide het bereik en aantal volgers.

Inzet social media

Op Instagram richtten we ons op herkenbare, toegankelijke content voor huurders. Berichten met bewoners en collega's zorgden voor de meeste

interactie. Voorbeelden zijn het driegangendiner voor betrokken huurders en Burendagacties. Met '3B Wonen komt Buurten' gingen we weer actief de wijk in. Deze content liet zien dat we zichtbaar en aanspreekbaar zijn en werd goed bekeken.

Veiligheid en leefbaarheid stonden in 2025 centraal. We informeerden huurders actief over de nieuwe brandveiligheidsregels en besteedden aandacht aan verbeteringen in onze woongebouwen. Ook deelden we wat we doen tegen fraude en ondermijning, zoals tijdens de 112-dag en een mobiele escaperoom met partners.

Op LinkedIn deelden we strategische ontwikkelingen, vacatures, projecten en samenwerkingen. De lancering van ons Koersplan 2025–2028 'Voortbouwen!', met de ambitie om de komende 10 jaar ongeveer 1.400 woningen te realiseren zorgde voor bovengemiddeld bereik en betrokkenheid. Ook updates over projecten, zoals de oplevering van de eerste 28 woningen in Wilderszijde en 25 aan de Markermeerstraat. De ontwikkelingen in Bleizo-West, in samenwerking met Havensteder en De Goede Woning, bereikten een brede doelgroep en werden vaak gedeeld.

Storytelling

We zetten meer in op storytelling, vooral op Instagram. Persoonlijke verhalen met emotie of geschiedenis zorgden voor meer betrokkenheid. Een voorbeeld is het afscheid van Hergerborch, wat veel herkenning en reacties opriep. Dit soort content versterkt de band met de lokale bewoners. Ook de blogreeks 'Hanneke's dilemma's' werd goed gelezen. Hierin vertelt Hanneke hoe we keuzes maken over actuele onderwerpen. Zo geven we een kijkje achter de schermen.

Speerpunt 7: We zoeken actief feedback op ons doen en laten

Bezoeken nieuwe huurders

Ook in 2025 bezochten we nieuwe huurders. Dit doen we om bewoners welkom te heten en ze een 'zachte landing' te bieden in hun nieuwe woning. We stellen vragen zoals; hoe ze de verhuizing hebben ervaren en of ze al kennis hebben gemaakt met hun nieuwe burens. In 2025 bezochten onze buurtbeheerders

113 nieuwe huurders. We geven extra aandacht aan onder andere statushouders, jongeren of huurders waarvan we denken dat zij dit nodig hebben. Met deze bezoeken:

- stimuleren we de kennismaking van nieuwe huurders met de burens.
- zorgen voor een goede bewoning van de woning, het woongebouw of de buurt door informatie te geven en ongewenste situaties vroeg te signalen (denk aan burenoverlast, overwoekerde tuinen, vervuiling of eenzaamheid).

3B Wonen komt buurten

We vragen actief om feedback via 3B Wonen komt Buurten. Deze bijeenkomsten organiseren we voor onze bewoners in hun wijk of straat en bij onze woongebouwen. Bewoners kunnen hier persoonlijk vertellen wat ze vinden van hun woning en woonomgeving.

In 2025 hebben wij 6 bijeenkomsten georganiseerd. Bewoners konden met hun feedback niet alleen bij ons terecht we nodigden ook de gemeente Lansingerland, de brandweer en de wijkagenten uit. De bijeenkomsten werden goed bezocht door bewoners. En we gaan hier in 2026 mee door!





Klachten en ontevredenheidsmeldingen

In 2025 is het totaal aantal klachten licht gestegen van 176 naar 188. Ook nam het aantal gegronde klachten toe van 43 naar 64. Dit betekent dat de klachten vaak terecht zijn maar ook ingewikkelder. Het aantal klachten over reparaties daalde. Terwijl het aantal gegronde klachten binnen dit onderwerp juist toenam. Dit komt door ingewikkeldere en langdurigere technische problemen, zoals lekkages, schimmel/ vocht en storingen aan warmte-installaties. Daarnaast zagen we een stijging in klachten over overlast en doorlooptijden, bewoners ervaren vaak dat het oplossen van de overlast langer duurt dan zij verwachtten.

Daarnaast nam het aantal klachten over medewerkers toe. Hoewel het merendeel ongegrond is, vraagt dit blijvende aandacht voor communicatie, bejegening en verwachtingsmanagement. Overige categorieën laten een stabiel beeld zien.

Kort samengevat: we zien minder eenvoudige klachten en meer complexe dossiers, waarmee klachten steeds nadrukkelijker worden ingezet als signaal voor verbetering van dienstverlening.

Huurdersoordeel

De klanttevredenheid in de Aedes Benchmark is gestegen ten opzichte van 2023-2024. In 2024 eindigden we op C. Dit bleek gelukkig incidenteel. In 2025 behaalden we weer het label B. De scores onder nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties verbeterden steeds de afgelopen jaren.

Hieronder de score van de Aedes Benchmark, gemeten in de periode september tot en met juni.

	2025		2024		2023	
Nieuwe huurders	8.0	A	7.8	B	7.6	B
Vertrokken huurders	7.5	B	7.3	C	6.7	C
Reparatieverzoeken	7.6	B	7.3	C	7.3	C

Huurdersvereniging Lansingerland

In 2025 hebben HVLL en 3B Wonen met veel inzet en energie samengewerkt aan het verder versterken van de onderlinge samenwerking. Het gezamenlijk en zorgvuldig tot stand brengen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst vormt hierin een belangrijke mijlpaal. In deze overeenkomst staan duidelijke afspraken over de manier waarop HVLL en 3B Wonen samen optrekken. In de bestuurlijke overleggen bespreken we op constructieve wijze over beleid en keuzes. In de operationele overleggen werken we aan concrete vraagstukken, met name op het gebied van planmatig onderhoud en individuele situaties.

HVLL was in 2025 actief en inhoudelijk betrokken. Ze gaven adviezen over het huurbeleid 2025 en de begroting voor 2026. Daarnaast heeft HVLL een actieve en verantwoordelijke rol vervuld als medeopsteller van de nieuwe vierjarige prestatieafspraken, samen met de gemeente Lansingerland en de woningcorporaties Havensteder en 3B Wonen. Ook buiten haar formele taken om leverde HVLL waardevolle inbreng, onder meer door mee te denken over de teksten van de brieven over de huurverhoging.

Tijdens de reguliere bestuurlijke en operationele overleggen heeft HVLL zich consequent en met overtuiging ingezet voor de belangen van huurders. Zij brachten ook individuele situaties en knelpunten onder de aandacht. Deze betrokkenheid was ook zichtbaar tijdens de Algemene Ledenvergadering in april. Daar legde HVLL aan de aanwezige huurders uit welke keuzes zijn gemaakt in het huurbeleid en waarom. Dit deden zij op heldere en toegankelijke manier.



Wat doen we nog meer?

We zorgen dat de huren betaalbaar blijven

We willen dat onze woningen betaalbaar blijven. Daarvoor kijken we elk jaar opnieuw naar het ons beleid over huurprijzen vanuit ons strategisch meerjarenhuurbeleid. De kern van ons strategisch meerjarenhuurbeleid is dat we de belangen van onze huurders, woningzoekenden in Lansingerland en de financiële stabiliteit van de organisatie zo goed mogelijk in balans houden. Dit doen we onder andere door onze streefhuren gelijk te laten zijn aan de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Zo krijgen onze huurders de maximale huurtoeslag als zij hier recht op hebben. Op deze manier houden we de huren betaalbaar voor onze huurders.

Huurverhoging en aftoppingsbeleid 3B Wonen

In 2025 verhoogden we de huren van onze sociale huurwoningen met maximaal 5,0 %. Om de huren betaalbaar te houden, laat 3B Wonen de huurprijzen niet hoger worden dan de aftoppingsgrenzen van de

huurtoeslag. Hierdoor hadden onze huurders met huurtoeslag de maximale toeslag. Huren die al dicht tegen deze grenzen lagen, verhoogden we met minder dan 5,0 % of werden bevroren.

Huurders met hoge (midden)inkomens kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50 of € 100. De totale huursomstijging kwam in 2025 uit op 4,4%.

Huurverhoging vrije sector, BOG, MOG en parkeerplaatsen en garages

Voor vrijesectorwoningen verhoogden we de huren met het wettelijk maximum van 4,1%.

De huurprijzen voor Bedrijfsonroerendgoed (BOG) en Maatschappelijk onroerend goed (MOG) verhoogden we met de percentages die in de huurovereenkomsten staan. De huur voor parkeerplaatsen en garages steeg met 5,0%.

Overzicht verdeling (streef)huurprijzen van het bezit

Woningvoorraad naar huurprijs	Woningen in eigen bezit			Woningen derden		
	Streefhuur	Netto huur	% netto huur	Streefhuur	Netto huur	% netto huur
Kwaliteitskortingsgrens	21	266	5,9%	0	0	0,0%
1e aftoppingsgrens	255	2599	57,6%	0	109	39,5%
2e aftoppingsgrens	1208	669	14,8%	60	11	4,0%
DAEB huurgrens	1914	760	16,8%	0	95	34,4%
Liberalisatiegrens	1041	201	4,4%	152	61	22,1%
Vrije sector	77	21	0,5%	64	0	0,0%
Totaal aantal woningen	4.516	4.516	100%	276	276	100%

De streefhuur is de huur die wij vragen als wij de woning aan een nieuwe huurder verhuren. De netto huur is de huur die de huidige huurder betaalt exclusief eventuele servicekosten.

Passend toewijzen

Als woningcorporatie moeten wij minimaal 95% van de woningen passend toewijzen. Passend toewijzen houdt in dat de huurprijs van de woning past bij het inkomen van de huurder. Om passend toe te wijzen mag de huurprijs niet hoger zijn dan de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Deze grenzen waren in 2025: € 682,96 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 731,93 voor huishoudens van drie of meer personen. Om passend toe te wijzen, moeten wij minimaal 95% van woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens toewijzen aan huurders met een inkomen tot de geldende inkomensgrens. In 2025 hebben wij 99% passend toegewezen. We voldoen daarmee ruim aan de norm van 95%.

De (bruto) inkomensgrenzen in 2025 waren:

Type huishouden	Inkomensgrens
Tot AOW leeftijd	
Eenpersoonshuishouden	€ 28.375
Meerpersoonshuishouden	€ 38.500
Vanaf AOW leeftijd	
Eenpersoonshuishouden	€ 27.775
Meerpersoonshuishouden	€ 37.350

Huisvesting van de doelgroep en de wijze van toewijzing

In 2025 verhuurden we 273 sociale huurwoningen. Daarvan waren 220 bestaande huurwoningen en 53 nieuwbouwwoningen.

Voor het adverteren en toewijzen van woningen maken wij gebruik van het regionale systeem Woonnet Rijnmond en, waar passend, van directe bemiddeling. Binnen Woonnet Rijnmond bieden we woningen op vier manieren aan:

- Inschrijfduur
- WoningLoting
- DirectKans
- Wens & Wacht

Binnen het verband van Maaskoepel is afgesproken dat met ingang van 1 juli 2025 minimaal 60% van de woningen aangeboden moet worden op basis van inschrijfduur. Daarnaast wordt 20% van het woningaanbod aangeboden via WoningLoting en DirectKans. De resterende 20% mogen we flexibel verdelen over de vier manieren.

- **Inschrijfduur:** De woning gaat naar de woningzoekende die het langst ingeschreven staat. Woningzoekenden met een urgentie krijgen hierbij voorrang.

- **WoningLoting:** Woningzoekenden kunnen zich gedurende voor een vastgestelde periode inschrijven. Daarna wordt de woning onder de geïnteresseerden verloot.
- **DirectKans:** De woning wordt op Woonnet Rijnmond aangeboden en toegewezen aan de eerste passende kandidaat die binnen 15 minuten reageert.
- **Wens&Wacht:** Woningzoekenden kunnen zich hiervoor inschrijven. Het gaat om een beperkt aantal zeer gewilde woningen en enkele flexwoningen voor spoedzoekers. Zodra een woning beschikbaar komt, wordt deze aangeboden aan één van de ingeschreven geïnteresseerden.

Bij woningen DirectKans, WoningLoting en Wens & Wacht geldt de urgentieverklaring niet.

De verdeling van de verhuurde sociale huurwoningen in 2025 ziet er als volgt uit:

Soort verhuuring	Aantal
Inschrijfduur	117
Directe bemiddeling	112
Wens & wacht	10
Direct kans	16
Loting	18
Totaal	273

Huisvesting urgente doelgroepen/kwetsbare doelgroepen

De doelgroep van woningcorporaties zijn woningzoekenden die vanwege hun inkomen weinig kans maken op een woning in de vrije sector en koopsector. Binnen deze groep onderscheidt 3B Wonen deze doelgroepen met voorrang:

- Reguliere urgenten
- Statushouders

Reguliere urgenten

Reguliere urgenten zijn woningzoekenden die een urgentieverklaring. Zij krijgen deze op grond van de "Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam". Met deze urgentieverklaring kunnen deze woningzoekenden drie maanden met voorrang

reageren op vrijkomende woningen. In 2025 kregen 55 woningzoekenden met een urgentieverklaring een woning (geen statushouders). Dit is ongeveer 20% van het totaal aantal verhuringen. In 2024 was dit ook ongeveer 20%.

Statushouders

De huisvesting van statushouders vindt plaats op basis van de jaarlijkse gemeentelijke taakstelling. Voor 2025 was deze taakstelling 103 personen, boven op de achterstand van 119 personen uit eerdere jaren. In totaal was de taakstelling voor 2025 (119+103=) 222 statushouders huisvesten.

In 2025 is extra ingezet op de huisvesting van statushouders. Ongeveer drie maanden boden wij alle vrijkomende passende woningen aan deze doelgroep aan. Deze intensivering had effect: in totaal zijn in 2025 121 statushouders gehuisvest. Hiervoor gebruiken we 63 woningen. Dat is 23% van alle verhuurde woningen.

Het zorgen voor voldoende woningen voor statushouders vraagt, onder andere vanwege de beperkte omvang van de sociale woningvoorraad, om maatwerk. In Lansingerland bestaat minder dan 20% van de woningvoorraad uit sociale huur, terwijl het landelijke gemiddelde rond de 30% ligt.

Tegelijkertijd wordt de taakstelling landelijk bepaald op basis van het aantal inwoners in een gemeente. Bovendien verandert de samenstelling van de groep statushouders: waar deze voorheen voornamelijk uit gezinnen bestond, neemt het aandeel alleenstaanden toe.

Veel van onze woningen zijn juist geschikt voor gezinnen. Dat maakt passend toewijzen moeilijker. Daarnaast zijn binnen de gemeente geen leegstaande kantoorpanden of hotels beschikbaar voor tijdelijke huisvesting. Ook is er onder inwoners weinig draagvlak voor de versnelde realisatie van een afzonderlijke opvanglocatie.

Wij blijven de taakstelling nauwgezet monitoren en zetten nadrukkelijk in op het bewaken van een goede verdeling tussen reguliere woningzoekenden, urgenten en statushouders. In overleg met de gemeente zoeken



wij naar oplossingen, zoals tijdelijke woningen of een doorstroomlocaties, zodat ook op langere termijn stappen kunnen worden gezet.

Naast de doelgroepen met voorrang zetten we ons in voor andere kwetsbare doelgroepen, zoals spoedzoekers en Oekraïners. Onder andere in de flexwoningen op de Sporthoeklaan bieden we hen een woonplek. Ook ouderen kunnen kwetsbaar zijn als zij in een niet meer passende woning wonen. Met de doorstroommakelaar helpen wij hen verhuizen naar een passende woning.

Reguliere toewijzingen en lokale toewijzingen

In 2025 verhuurden wij 277 woningen (waarvan 273 sociale huurwoningen) aan nieuwe bewoners.

Hiervan verhuurden wij 58% (57% van de sociale huurwoningen) aan reguliere woningzoekenden.

In 2024 was het percentage 67%. De overige woningen, 33% gingen in 2024 naar urgente doelgroepen (personen met een urgentieverklaring en statushouders).

Van de woningen die we op Woonnet Rijnmond aanboden, ging 20% met voorrang naar lokale woningzoekenden. Dit betekent naar mensen uit de gemeente Lansingerland of met een binding met de gemeente. Daarbovenop ging 17% van de geadverteerde woningen naar woningzoekenden met een urgentie. Hiermee komt het totaal aan met lokaal voorrang toegewezen woningen op 37%. Hiermee blijven wij onder het wettelijke maximum van 50%.

A photograph of three people sitting at a table in a meeting. A man on the left is looking down at a document. A woman in the center, wearing glasses and a black top, is smiling and resting her chin on her hand. A woman on the right is also smiling. The background shows a window with a view of a building and a large green plant.

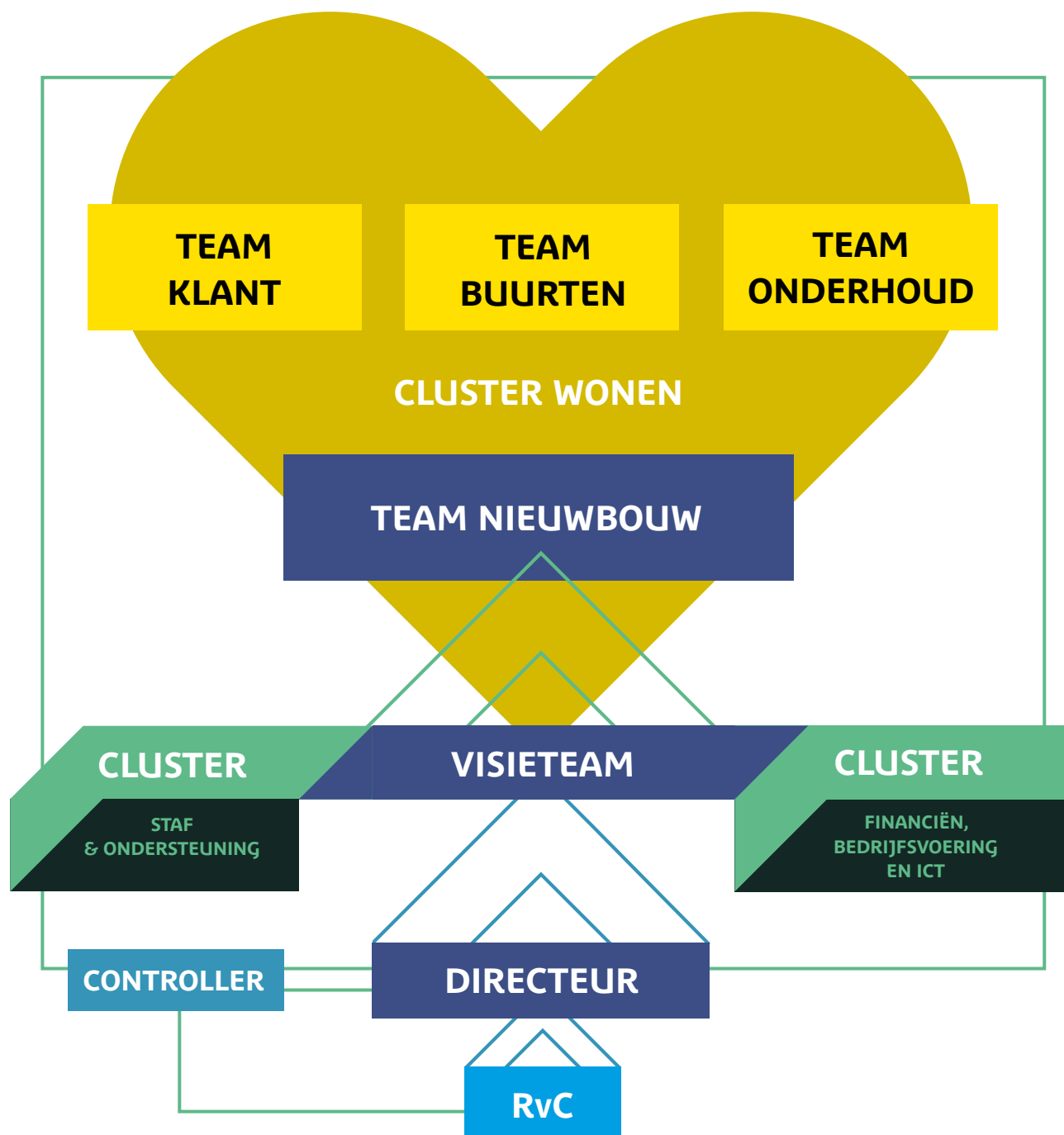
Wat betekenen onze plannen voor de organisatie?

Besturing en organisatie

In juli 2023 pasten wij het organogram aan. We wilden minder lagen, kleinere teams en meer ruimte voor eigen verantwoordelijkheid. Binnen deze structuur zijn teamcoördinatoren verantwoordelijk voor de operatie, tactiek en voor de afstemming tussen teams. Zij vervullen een rol als meewerkend voorman/senior en zijn geen hiërarchische tussenlaag. We spraken af om twee jaar volgens dit model te werken en binnen die periode geen tussentijdse herinrichting door te voeren.

Na juli 2025 zijn we gestart met een evaluatie van de organisatiestructuur. We haalden op wat goed gaat en wat beter kan. Dit deden we via het operationeel tactisch overleg, het visieteam en in panelgesprekken met afgevaardigden uit de organisatie. Ook besteedden we expliciet aandacht aan de bedrijfscultuur. Dat was in de periode 2020–2023 een belangrijk ontwikkelpunt. De uitkomsten gaven geen directe aanleiding voor snelle of ingrijpende veranderingen. Maar we zien punten die we kunnen verbeteren. De evaluatie loopt door in 2026. De inzetbaarheidsscan zal daarbij worden gebruikt als aanvullende input om goede keuzes te maken voor het vervolg.

Organogram organisatiestructuur vanaf 1 juli 2023



Personeel

Instroom

In 2025 verwelkomden we tien nieuwe medewerkers. Dit waren zes vaste medewerkers en één vakantiekracht. Verder namen we dit jaar weer twee trainees tijdelijk aan (HBO'ers) bij team Klant en team Onderhoud. Daarnaast namen we één medewerker aan voor vervanging tijdens zwangerschapsverlof en kozen we niet voor extra inhuur.

Dit jaar merkten we dat de druk op de arbeidsmarkt is toegenomen. Met name het vinden van (ervaren) financials is een grote uitdaging. De andere functies worden met de nodige inspanningen succesvol aangetrokken.

Uitstroom

In totaal verlieten tien medewerkers de organisatie. Dit waren zeven vaste medewerkers (waarvan er een met pensioen is gegaan), twee trainees en een vakantiekracht.

Doorstroom

In 2025 kregen zes medewerkers een nieuwe functie binnen de organisatie. Gezien de krapte op de arbeidsmarkt leiden we mensen intern op zodat zij kunnen doorstromen naar functies die lastig zijn in te vullen. Hiermee bieden we onze medewerkers de kans om door te groeien en zich te blijven ontwikkelen. Ook op

deze manier houden we medewerkers én kennis aan boord. Dit is een resultaat waar we trots op zijn.

Externe inhuur

De inhuur van tijdelijke medewerkers nam in de loop van 2025 toe. Gemiddeld over het jaar bedroeg de tijdelijke inhuur voor het verbeteren van processen en het opleiden van nieuwe medewerkers 1,44 fte, van 1,08% in tertiaal 1 oplopend naar 2,14 fte in het laatste tertiaal van 2025. De inzet van tijdelijke medewerkers ter vervanging bij langdurig verzuim en zwangerschapsvervangende bedroeg 1,59 fte. Ook hier zien we een stijging in de loop van het jaar van 0,60 fte in tertiaal in naar 2,35 fte in het laatste tertiaal. Ook in 2025 is de bezetting boven formatie georganiseerd. Maar toch lukte het niet om alle tijdelijke functies in te vullen. We zijn hierdoor beperkt in staat geweest de wisselingen, ziekteverzuim enzovoorts op te vangen en was extra inhuur nodig.

In dienst

Eind 2025 waren er 55 medewerkers (47,36 fte) in dienst bij 3B Wonen. Gemiddeld over 2025 waren er 47,81 fte werkzaam bij 3B Wonen. Het aantal parttimers bedraagt 25.

Eén medewerkers werkte parttime om de verbouwing te coördineren. Halverwege het jaar zijn de opzichters (3fte) overgeheveld van team Klant naar team Onderhoud.

Soort verhuring	Begroting Formatie (fte)	Bezetting werkelijk (fte)	Verschil begroting-bezetting (fte)
	1-1-2025	31-12-2025	2025
Visieteam	5,22	4,64	-0,58
Trainee	1,00	1,00	0,00
Staf & Ondersteuning	4,55	4,89	0,34
Cluster Wonen	1,00	1,00	0,00
Team Buurten	5,00	4,89	-0,11
Team Onderhoud	4,00	7,00	3,00
Team Klant	13,56	11,25	-2,31
Team Nieuwbouw	2,00	2,00	0,00
Cluster Financiën	9,81	9,69	-0,12
Tijdelijk (geen inhuur)	0,00	1,00	1,00
Totaal	46,14	47,36	1,22

Overige organisatorische aspecten

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers eind 2025 is 47 jaar. De verhouding man/vrouw was 42%/58%.

Ziekteverzuim

Het gemiddeld ziekteverzuim in 2025 is 7,11%. In 2024 was dit 6,52%. Het ziekteverzuim bij 3B Wonen ligt daarmee hoger dan het landelijk gemiddelde van 5,4%. Het verzuim wordt vooral veroorzaakt door langdurige afwezigheid van een aantal werknemers. Het kort en middellang verzuim is relatief laag.

De oorzaken van verzuim zijn verschillend. Het gaat om werkgerelateerde klachten, privé zaken en een combinatie van beide.

De beperkingen hebben onder andere te maken met het houdings- en bewegingsapparaat, mentale klachten en tijdelijke klachten.

De maatregelen die we treffen zijn:

- Er vindt iedere vier maanden een Sociaal Medisch Overleg plaats met de leidinggevenden en onze arbodienst. Hierin worden de cijfers besproken en afgezet tegen de analyse van de arbodienst;
- Alle werkplekken zijn/worden voorzien van zitsta bureaus en waar nodig schaffen we aangepaste hulpmiddelen aan om het werk op een veilige en gezonde manier uit te voeren;
- De inzet van duurzame inzetbaarheidscoaches;
- Waar nodig huren we tijdelijk extra mensen in om de primaire processen en de projecten te ondersteunen;
- Ruimere bezetting ten opzichte van de formatie.

Vertrouwenspersoon

3B Wonen heeft sinds 2021 een externe vertrouwenspersoon. Ook in 2025 is aandacht besteed aan de rol en de vindbaarheid van de vertrouwenspersoon. We stimuleren medewerkers om tijdig contact op te nemen bij problemen. Een gesprek in een vroeg stadium kan bijdragen aan het verhelderen van situaties en het voorkomen van escalaties.

In 2025 voerde de vertrouwenspersoon enkele gesprekken met medewerkers. Waar passend zijn hiervoor signalen gedeeld met de directeur-bestuurder. Er zijn geen structurele of organisatiebrede patronen gesignaleerd. De vertrouwenspersoon benadrukt het blijvende belang van aandacht voor communicatie, duidelijkheid en samenwerking binnen de organisatie.

Integriteit

Integer handelen is een belangrijk uitgangspunt binnen 3B Wonen. Jaarlijks besteden wij met alle medewerkers aandacht aan het thema integriteit. Sinds 2024 werken wij met de 10 gouden regels voor integriteit, waarmee de integriteitscode is vertaald naar herkenbare en praktische uitgangspunten voor het dagelijks handelen.

In 2025 is één integriteitsmelding ontvangen. De melding ging over onvoldoende transparantie om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen. De melding is zorgvuldig onderzocht en afgehandeld volgens de geldende procedures. Daarbij is vastgesteld dat de integriteitsregels zijn overschreden. We namen passende maatregelen en de casus is gebruikt om het belang van transparantie en het tijdig bespreken van mogelijke dilemma's binnen de organisatie opnieuw te onderstrepen. De melding is volgens de geldende regels gemeld bij de toezichthouder.

ICT

Samen met onze MSP-provider evalueerden en verbeterden we de digitale infrastructuur stapsgewijs. De doorgevoerde aanpassingen dragen bij aan een werkomgeving die gebruiksvriendelijker en veiliger is. Binnen het project Modern Werken hebben we een belangrijke stap gezet door onze data op te schonen. Hiermee leggen we de basis voor een eenduidige manier van samenwerken en het opslaan van bestanden. In 2026 gaan we verder met het inrichten van een heldere en toekomstbestendige mappenstructuur in SharePoint.



AI en digitalisering

We zijn gestart met het verkennen en toepassen van AI-toepassingen. Hiermee willen we efficiënter werken en de kwaliteit verbeteren. In 2026 bouwen we hierop voort door medewerkers op te leiden in het veilig gebruik van AI. Ook leggen we de afspraken vast in een organisatiebreed AI-beleid.

In 2025 zijn we begonnen met het vervangen van verouderde mobiele telefoons. Nieuwe toestellen nemen we direct op in onze ICT-omgeving, zodat beheer en beveiliging vanaf de eerste dag goed geregeld zijn.

Tijdens de verbouwing vernieuwden we de presentatieruimtes met moderne schermen en faciliteiten voor hybride bijeenkomsten. Dit maakt het mogelijk om trainingen en overleggen flexibeler te organiseren, zowel op locatie als op afstand.

Verbouwing van het kantoorpand

In 2025 startten we met de verbouwing van het kantoorpand die doorloopt tot eind 2026. We zorgen dat het gebouw beter aansluit bij onze manier van werken. Dit betekent meer ruimte om samen te werken en te overleggen, een goede entree met prettige wachtruimte voor onze bezoekers en een veilige werkplek voor onze medewerkers.



Prestatieafspraken

Lokale prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken samen afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun werkgebied, de gemeente Lansingerland. Dit doen zij op basis van gelijkwaardigheid.

Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. Het maken van lokale prestatieafspraken is een wettelijke verplichting en onderdeel van de Woningwet.

In 2025 hebben wij samen met de huurdersvereniging Lansingerland gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken voor een periode van vier jaar (2026-2030). De bestaande afspraken en de resultaten uit 2025, vormen de basis voor de nieuwe prestatieafspraken.

Belangrijke onderwerpen in de prestatieafspraken zijn: de nieuwbouwopgave, het borgen van de betaalbaarheid, doorstroming en leefbaarheid.

Bijdrage aan de lokale prestatieafspraken 2025

In 2025 leverde 3B Wonen de volgende bijdragen aan de lokale prestatieafspraken:

- We leverden 53 nieuwbouwwoningen op en zijn gestart met de bouw van 123 woningen.
- We verkochten 2 woningen. Volgens de prestatieafpraak mogen dit er maximaal 5 per jaar zijn.
- We hebben bij mutatie van sociale huurwoningen voorkomen dat deze geliberaliseerd werden: we hebben de huurprijs sociaal gehouden, ook als dit niet hoefde vanwege de kwaliteit en grootte van de woning.
- We hebben de doorstroommakelaar ingezet om scheefwonen (vooral ouderen die in een te grote woning wonen) tegen te gaan. Hierbij betalen de doorgestroomde huurders dezelfde huurprijs als in hun vorige woning.
- Bij (voorzien) financiële problemen konden huurders contact opnemen met 3B Wonen voor een betalingsregeling of andere ondersteuning.
- Bij de jaarlijkse huurverhoging hebben we de huren niet hoger laten worden dan de grensbedragen voor de huurtoeslag. Hiermee zorgden we ervoor dat onze huurders die recht hebben op huurtoeslag, hier ook maximaal gebruik van konden maken.
- Bij de nieuwbouw (oplevering en start bouw) zorgden we voor variatie in bouw (grootte, type woning etc.) voor de verschillende doelgroepen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid. Onze nieuwbouwappartementen zijn allemaal levensloopbestendig.

- In 2025 hadden onze woningen gemiddeld een energielabel A. Dit komt onder andere door de toevoeging van energiezuinige nieuwbouw en minder woningen met een energielabel E, F en G.
- De pilot hybride warmtepompen is voortgezet. Begin 2025 kreeg de laatste woning van de vier aangewezen woningen een warmtepomp. In mei 2026 evalueren we dit.
- We hebben onze communicatie begrijpelijker gemaakt.
- We leverden een bijdrage aan de leefbaarheid door:
 - 3B Wonen komt Buurten, bij nieuwe huurders
 - Ontmoetingsavonden voor alle huurders van een nieuwbouwproject
 - Participatie en inspraak bij nieuwbouwprojecten.

Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn in december aangepast voor de periode 2025–2035. Deze afspraken vormen een duidelijke en bindende agenda voor de volkshuisvesting. Het Rijk, Aedes, de Woonbond en de VNG stelden deze samen op. De afspraken geven richting onder de nationale inspanningsverplichtingen, aan de opgaven: nieuwbouw, verduurzaming en kwaliteitsborging en huurbeleid. Ze zorgen voor een stevige basis en meerjarige aanpak waarin structurele monitoring, projectmatige sturing en voorspelbare beleidskaders centraal staan.

De herijking van december 2024 introduceert onder meer een verscherpt kwantitatief perspectief: vanaf 2029 moeten woningcorporaties gezamenlijk jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen opleveren. Het doel is om dit in 2027 al te halen. Daarnaast ligt de beleidsmatige nadruk bij verduurzaming nu op de reductie van warmtevraag, om corporaties in staat te stellen op grotere schaal energetische ingrepen uit te voeren.

Tegelijk worden in 2025 belangrijke wetswijzigingen voorbereid, zoals aanpassingen in de Woningwet. Deze leggen onder andere vast hoe de huursom mag stijgen, hoe passend toewijzen werkt en hoe de lokale prestatieafspraken worden gestandaardiseerd met verplichte formats.

Tegen deze nationale achtergrond leverde 3B Wonen in 2025 substantiële bijdragen aan zowel de fysieke als de sociale opgaven binnen haar werkgebied.

Nieuwbouw

In 2025 gaf 3B Wonen een stevige impuls aan de groei van de sociale woningvoorraad in de gemeente Lansingerland.

- **53 nieuwbouwwoningen** werden opgeleverd.
- De **bouwstart van 123 woningen** markeert een belangrijke opschaling van de productiecapaciteit.

Deze prestaties sluiten nauw aan bij de aangescherpte landelijke bouwopgave, die met de herijking van de NPA, dwingt tot versterkte uitvoeringskracht én tot projectmatige monitoring op detailniveau. Met deze bijdrage laat 3B Wonen zien een stabiele regionale partij te zijn in het realiseren van de landelijke doelstelling van 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar.

In 2025 vond de Bestuurlijke Kickstart voor de ontwikkeling van Bleizo-West plaats. Tijdens deze bijeenkomst bevestigden de betrokken partijen hun gezamenlijke ambitie. Ook werd het belang én de noodzaak van deze ontwikkeling onderstreept. De samenwerking kreeg een bovenregionaal karakter. Woningcorporaties Havensteder uit de regio Rotterdam en De Goede Woning uit de regio Haaglanden sloten zich aan als partner en toonden daarmee hun betrokkenheid en solidariteit. Onder regie van 3B Wonen wordt hiermee een krachtige basis gelegd voor de realisatie van sociale woningbouw binnen Bleizo-West.

Verduurzaming en kwaliteit

Na afronding van het meerjarige energetisch verbeterprogramma in 2024 stond 2025 voor 3B Wonen in het teken van institutionalisering en het borgen van eerdere investeringen. De woningen van 3B Wonen zijn goed geïsoleerd en zonnepanelen zijn op grote schaal toegepast. Dit sluit aan op de nationale beleidsprioriteit gericht op warmtevraagreductie als instrument voor schaalvergroting van verduurzamingsmaatregelen.



De kwaliteit van het bezit is stabiel en hoogwaardig:

- Vocht- en schimmelproblematiek komt marginaal voor en wordt bij signalen snel en structureel opgelost.
- Er zijn geen woningen in een onvoldoende onderhoudsstaat, daarmee blijft de kwaliteit van het bezit van 3B Wonen op peil.
- De sloop-/nieuwbouwvoorbereiding van een seniorenwoongebouw ging verder. Dit project draagt bij aan verduurzaming én toekomstbestendig wonen.
- In overeenstemming met de landelijke aandacht investeerde 3B Wonen extra in leefbaarheid. 3B Wonen zette in op ontmoeting tussen bewoners, met een de focus op nieuwbouwwijken, om gemeenschappen te versterken.

Huurbeleid

Het nationale huurbeleid is in 2025 in beweging door de voorgestelde wetswijzigingen. Deze moeten zorgen voor meer voorspelbaarheid en stabiliteit in de huurontwikkeling. De wijziging van de Woningwet introduceert onder meer een vaste wettelijke systematiek voor de maximale huursomstijging. Ook vervalt het inkomensonderscheid bij passend toewijzen. Daarmee ontstaat een gelijk en transparant kader voor alle corporaties.

Binnen dit veranderende beleidslandschap heeft 3B Wonen in 2025:

- De huren verhoogd binnen de begrenzings van het landelijk gematigde huurbeleid;
- Actief ingezet op het behouden van betaalbaarheid en voorspelbare huurontwikkeling, in lijn met de nationale afspraken en de maatschappelijke opdracht om betaalbare woningen toegankelijk te houden.

Kengetallen

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
GEGEVENS WONINGBEZIT - AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE/ONTWIKKELING						
Aantal woningen in exploitatie op 31-12	4.516	4.514	4.481	4.217	4.166	4.178
- waarvan DAEB	4.434	4.432	4.399	4.162	4.111	4.123
- waarvan niet-DAEB	82	82	82	55	55	55
Aantal woningen opgeleverd/aangekocht	53	36	266	55	43	
Aantal verkochte DAEB woningen lopend boekjaar	2	4	2	4	4	5
Aantal woningen naar voorraad verkoop / gesloopt	49	0	-	-	51	-
Aantal woningen in aanbouw	143	45	37	196	128	73
Aantal garages/parkeer- en standplaatsen	76	76	76	70	70	70
Aantal overige verhuureenheden	24	25	26	26	26	26
Totaal verhuureenheden in exploitatie	4.616	4.615	4.583	4.313	4.262	4.274
Totaal woningen in beheer voor derden	276	276	276	299	299	299
KWALITEIT PER VHE						
Aantal reparatieverzoeken	1,24	1,33	1,61	1,36	1,93	1,60
Totaal kosten onderhoud	€ 2.337	€ 2.990	€ 2.605	€ 1.836	€ 1.675	€ 1.758
Gemiddelde EP2	140,82	139,7	155,7	-	-	-
Gemiddelde energie-index	-	-	-	1,23	1,20	1,24
WOZ-waarde	€ 315.380	€ 304.101	€ 289.241	€ 291.945	€ 250.851	€ 229.030
WONINGTOEWIJZING						
Toewijzing aan doelgroep	95%	98%	98%	98%	94%	94%
Passend toewijzen	99%	99%	97%	96%	96%	97%
PRIJS-KWALITEIT-VERHURINGEN						
Punten woningwaardering per vhe Daeb	179	177	173	177	170	173
Gemiddelde huurprijs per maand Daeb	€ 677	€ 638	€ 604	€ 615	€ 596	€ 598
Mutatiegraad bezit in %	6,6%	5,9%	4,8%	4,5%	5,2%	6,0%
Gemiddeld aantal reacties per vhe	502	403	807	327	307	322
Huurachterstand in % van jaarhuur	1,42%	1,54%	1,46%	1,30%	0,52%	0,57%
Huurderving in % van jaarhuur	1,22%	1,08%	1,01%	0,46%	0,94%	0,90%
BALANS - VERLIES & WINSTREKENING PER VHE						
Jaarresultaat	-€ 2.222	€ 21.276	-€ 1.002	€ 546	€ 29.739	€ 15.596
Marktwaaarde	€ 215.521	€ 215.604	€ 192.726	€ 195.680	€ 194.313	€ 165.217
Beleidswaarde	€ 145.968	€ 134.895	€ 109.576	€ 127.325	€ 99.340	€ 84.404
Eigen vermogen	€ 165.794	€ 168.053	€ 147.802	€ 155.266	€ 156.572	€ 126.477
Langlopende schulden	€ 48.923	€ 47.569	€ 47.164	€ 44.622	€ 45.030	€ 40.353



Risicomanagement

Jaarlijks gebruiken wij de zelfbeoordelingstool die gebaseerd is op het Aw/WSW beoordelingskader voor verticaal toezicht. Het Visieteam en de bedrijfscontroller vullen deze in. Uit deze uitkomst blijkt dat we de risico's goed in beeld hebben en kunnen bijsturen als dat nodig is. Naast de zelfbeoordelingstool maken we elk jaar een strategische risicoschatting en een frauderisicoanalyse. Deze risicoanalyses vormen de basis voor het jaarlijkse interne controleplan.

Risicodomein: De financiële continuïteit en positie

Wij hebben een goede financiële positie en zijn in staat om onze doelstellingen te halen. Tegelijk blijven we onze financiële situatie goed volgen, ook op de langere termijn. Met name onder de druk van externe factoren zoals de ontwikkeling van de financieringsrente, de inflatie en politieke onzekerheden rond het huurbeleid, zien wij bij het doorrekenen van toekomstscenario's druk ontstaan op onze financiële ratio de ICR (Interest Coverage Ratio).

Bij strategische en tactische besluiten over ons (investerings-) beleid wegen we deze impact steeds mee. Bij de begroting brengen we verschillende scenario's in beeld die onze doelstellingen kunnen beïnvloeden. We presenteren scenario's met onze ambities voor de komende 30 tot 50 jaar maar ook een scenario waarin geen beleidsmaatregelen zijn opgenomen, een zogenaamd beleidsarm scenario. Op basis van bovenstaande is onze conclusie dat de financiële positie goed is. Tegelijk blijven wij alert en sturen wij bij als dat nodig is. Het feit dat wij nog voldoende bijstuurmaatregelen hebben als dit nodig is, geeft genoeg comfort voor de financiële positie en continuïteit, ook op de langere termijn.

Risicodomein: Het bedrijfsmodel en de portefeuillestrategie

Voor onze nieuwbouwambities zijn we voor een groot deel afhankelijk van derden, omdat wij zelf geen grondposities hebben. Deze afhankelijkheid heeft nog niet tot realisatieproblemen geleid. In 2025 herijkten wij onze portefeuillestrategie. Deze sluit aan bij de woningvraag in Lansingerland en onze financiële positie.

Door de marktomstandigheden blijft het risico bestaan dat wij niet voldoende kunnen realiseren. We werken daarom aan het versterken van onze acquisitiekracht en passen onze inkoop- en aanbestedingstermijnen goed toe. Zo houden we dit risico beheersbaar en is er geen negatieve invloed op onze projectenplanning.

Risicodomein: Governance en beheersing organisatie

Governance

We blijven ons focussen op het verder ontwikkelen van een goede borging van het 'Three lines' model. Hierbij letten we op de integrale activiteiten tussen de drie lijnen en zorgen we voor een goede onderlinge afstemming. Door het periodiek monitoren van de voortgang met het Visieteam, de RvC en de controller houden we mogelijke risico's beheersbaar en nemen we waar nodig aanvullende beheersmaatregelen. Jaarlijks voeren we een compliance check uit op ons governancemodel en reglement financieel beleid en beheer. In 2025 zijn hier geen bijzonderheden gevonden.

Beheersing organisatie

Binnen onze risico-inschatting geven wij extra aandacht aan een aantal risicocategorieën:

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

Ad 1: ICT-risico's

We zijn actief bezig om te zorgen dat onze ICT-beveiliging voldoet aan de normen van deze tijd en dekken waar gewenst risico's af. Dit is een continu proces in het licht van veranderende externe ontwikkelingen. Ook besteden we regelmatig aandacht aan bewustwording bij ons personeel.

Ad 2: Compliance

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

Ad 3: Frauderisico's en integriteit

Onder leiding van onze controller voerde het Visieteam de frauderisicoanalyse uit. Hieruit kwamen geen bijzondere bevindingen naar voren. Op basis van de handreiking Aw hebben we onze inkoopprocessen opnieuw bekeken. Waar mogelijk volgen we de aanbevelingen op het gebied van integriteit bij inkopen op die zijn gepresenteerd naar aanleiding van een thematisch onderzoek door de Aw.

In 2025 organiseerden we periodieke sessies over integriteitsdilemma's voor het personeel.

Ad 4: Personeelsrisico's

Door de krapte op de arbeidsmarkt blijft het investeren in goed werkgeverschap meer dan nodig. 3B Wonen is een relatief kleine organisatie en daardoor extra kwetsbaar voor personeelsuitval door ziekte of vertrek. Bij onmiddellijke capaciteitsproblemen huren we tijdelijke krachten in. Dit zien we als een kortetermijnoplossing. De focus ligt op de continuïteit en kennisbehoud. Daarom zoeken we steeds naar manieren om goede medewerkers aan te trekken en te behouden. Daarnaast bespreken we periodiek de ontwikkelmogelijkheden van medewerkers met leidinggevend. We zien dat deze aanpak vruchten afwerpt. Al zullen we altijd uitgedaagd worden om onverwachte personeelsmutaties op te vangen.



Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit

We zijn er voor nu én de toekomst

We bouwen niet alleen huizen, we bouwen aan de toekomst van onze huurders. Daarom waken we over onze financiële continuïteit met het zogenaamde duurzaam prestatiemodel. Dit model zorgt ervoor dat we vandaag kunnen investeren zonder morgen tekort te komen. We kijken naar het evenwicht tussen onze kerntaken (kwaliteit, betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) en wegen steeds af welk effect wat we nu doen heeft op onze toekomst. We zijn gewend om bij alles dat we doen ver vooruit te kijken naar de gevolgen van onze keuzes.

Op basis van deze principes, werkten we in 2025 aan een vernieuwd Financieel Beleid, dat begin 2026 is vastgesteld. In 2025 verkenden we de volgende onderwerpen:

- Het duurzaam prestatiemodel
- Scenario-analyse en bijstuurmaatregelen
- Ambitie- en realistische planning
- Sturen op externe en/of interne normen
- Analyse van de Nationale Prestatieafspraken zoals doorgerekend voor 3B Wonen
- Verbeteringen in de financiële sturing
- Risicobereidheidsprofiel

Uit onze analyses blijkt dat onze financiële positie sterk is en er voorlopig – onder normale omstandigheden – veel ruimte is voor investeringen, bijvoorbeeld in nieuwbouw. Net als andere corporaties hebben we te maken met verschillende uitdagingen bij de realisatie van nieuwbouw. We zijn wel in de gelukkige omstandigheid dat er in de gemeente Lansingerland veel nieuwbouwlocaties zijn waar wij als ‘first supplier’ sociale huurwoningen kunnen bouwen of afnemen. In het geval van doorbraaklocatie Bleizo-West is de opgave zo groot dat we de samenwerking aangaan met Havensteder en De Goede Woning. In de ‘realistische’ meerjarenbegroting van 2026 hebben we ruim twee keer zoveel nieuwbouwwoningen opgenomen als onze fair share¹ uit de NPA. De nieuwbouwopgave zorgt ervoor dat we op termijn tegen de financiële grenzen aanlopen. Ons financiële beleid is erop gericht dat goed te monitoren en het juiste evenwicht te zoeken tussen het maximaal investeren en het bewaken van de financiële continuïteit. Daarbij houden we ook oog voor de uitgaven die nodig zijn om het bestaande bezit ‘gewoon goed’ te houden, nu en in de toekomst.

¹ In de landelijke doorrekening van de NPA zijn de nieuwbouwwoningen aan corporaties toebedeeld op basis van het aantal woningen in de regio. Dat wordt de ‘fair share’ genoemd.

Resultaat en prognose

In 2025 is het financieel resultaat na belastingen uitgekomen op € 10,3 miljoen negatief (€ 98,2 miljoen positief in 2024). Dit is een saldo van positieve en negatieve bedragen. De grootste componenten zijn het positieve nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille à € 20,9 miljoen (€ 16,1 miljoen in 2024) en de waardeveranderingen vastgoedportefeuille à € 19,7 miljoen negatief (€ 91,9 miljoen positief in 2024). In het saldo van € 19,7 miljoen negatief zit onder andere de waardedaling van het vastgoed in exploitatie (€ 10,5 miljoen) en het negatieve resultaat op nieuwbouwprojecten (€ 9,0 miljoen). De waardedaling van het vastgoed in exploitatie wordt in 2025 met name veroorzaakt door aanpassingen aan de disconteringsvoet.

Onderstaande tabel toont het resultaat 2025 en de prognose voor de komende jaren. De prognose cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde begroting 2026.

Continuïteit

3B Wonen heeft als doel een gezonde corporatie te zijn én blijven. Via maand- en tertiaalrapportages informeren we het management, de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen. Minimaal drie keer per jaar komt de Treasurycommissie bij elkaar. In deze commissie bespreken we voorstellen voor het afsluiten en oversluiten van leningen en dergelijke. De directeur-bestuurder neemt besluiten op basis van een advies van deze commissie.

Ratio's

De financiële ratio's in 2025 zijn berekend volgens de uitgangspunten van het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en het WSW. De normen zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar. In onderstaande tabel wordt weergegeven op welke wijze de financiële ratio's zijn berekend en hoe 3B Wonen hierop scoort.

Functionele resultatenrekening Jaarrekening 2024 en de prognose t/m 2029	Jaar- rekening	Meerjarenprognose				
(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.861	22.759	22.654	26.625	25.810	27.088
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	273	599	586	669	781	766
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.737	11.869	15.781	8.218	9.820	11.190
Netto resultaat overige activiteiten	16	355	389	398	423	458
Overige organisatiekosten	-1.895	-1.765	-1.765	-1.864	-1.853	-1.957
Leefbaarheid	-814	-779	-785	-804	-827	-854
Rentebaten en -lasten	-5.219	-5.733	-6.394	-6.964	-7.939	-8.983
Vennootschapsbelasting	-3.743	-3.993	-3.979	-4.713	-4.546	-4.769
Jaarresultaat na belasting	-10.258	23.313	26.488	21.566	21.669	22.939

Ratio's	Berekeningswijze		Realisatie 2025 t.o.v. de normen van het Aw en WSW		
			DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Solvabiliteit	Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	3B Wonen	64%	79%	63%
	= Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	Norm (min)	30%	30%	30%
ICR	Operationele kasstroom + rentelasten - rentebaten	3B Wonen	3,2	8,3	3,3
	= Rentelasten - rentebaten	Norm (min)	1,4	1,8	1,4
Loan to value	Nominale schuld	3B Wonen	35%	14%	34%
	= Beleids waarde	Norm (max)	70%	70%	70%
Dekkings- ratio	Marktwaaarde leningen	3B Wonen	24%	15%	23%
	= Marktwaaarde vastgoed	Norm (max)	70%	70%	70%

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

De totale marktwaaarde nam af van € 995,0 miljoen op 1 januari 2025 naar € 994,8 miljoen op 31 december 2025. Dit is een minieme daling van 0,02% (€ 0,2 miljoen). Hieronder is een verschillenanalyse opgenomen.

Vastgoedgegevens

De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden steeg van € 647,85 naar € 681,76 (5,23%).

- De gemiddelde WOZ-waarde van woongelegenheden steeg van € 309.523,78 naar € 313.412,42 (1,26%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten.

Validatie

- De gemiddelde disconteringsvoet voor doorexploiteren van woongelegenheden daalde, als gevolg van de validatie van het handboek, van 6,18% naar 5,62% (-0,56%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet voor uitpanden van woongelegenheden steeg, als gevolg van de validatie van het handboek, van 9,87% naar 10,12% (0,25%-punt).

Marktontwikkelingen

- Marktontwikkelingen: De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woongelegenheden daalde van 2,89% naar 2,81% (-0,09%-punt).
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden steeg van 2,00% naar 2,13% (0,13%-punt).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden steeg, als gevolg van marktontwikkelingen, van 5,62% naar 5,87% (0,25%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitpanden van woongelegenheden steeg, als gevolg van marktontwikkelingen, van 10,12% naar 10,36% (0,24%-punt).

	x € 1000,-	%
Marktwaaarde in verhuurde staat 1 januari 2025	€ 995.012	100%
Voorraadmutaties	€ 11.170	1,1%
Verkoop en sloop	-€ 3.071	-0,3%
Nieuwbouw	€ 14.242	1,4%
Vastgoedgegevens	€ 35.127	3,5%
Contracthuur	€ 17.382	1,7%
WOZ-waarde	€ 16.669	1,7%
Overig	€ 1.077	0,1%
Validatie	-€ 21.051	-2,1%
Validatie disconteringsvoet	-€ 21.157	-2,1%
Validatie markthuur	€ 106	0,0%
Marktontwikkelingen	€ -25.411	-2,6%
Reguliere huurstijging	-€ 7.332	-0,7%
Leegwaardestijging	€ 13.457	1,4%
Disconteringsvoet	-€ 25.717	-2,6%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 5.669	-0,6%
Overig	-€ 150	-0,0%
Marktwaaarde in verhuurde staat 31 december 2025	€ 994.847	100%

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van

toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en vormt de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. 3B Wonen volgt hiertoe de richtlijnen van het waarderingshandboek 2025.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde 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. Er wordt gerekend met een vaste disconteringsvoet van 4,22% voor DAEB bezit en 4,76% voor niet DAEB bezit. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Voor de beleidswaarde lichten we ook de vergelijkende cijfers toe. Dit komt overeen met de regelgeving en hierbij houden we rekening met de ontwikkeling in de beleidswaarde.

De totale beleidswaarde steeg van € 623 miljoen op 1 januari 2025 naar € 674 miljoen op 31 december 2025. Dit is een stijging van 8%. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt onder andere beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes die 3B Wonen maakte (zoals de onderhoudsbegroting) en door gewijzigde parameters (marktontwikkelingen) in de marktwaaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde van het vastgoed van 3B Wonen steeg voornamelijk door:

Voorraadmutaties

- In 2025 zijn 52 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde waarde van € 13.189 en er zijn 53 VHE's nieuw in exploitatie gekomen met een gemiddelde waarde van € 208.552.

Vastgoedgegevens

- De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden steeg van € 647,85 naar € 681,76 (5,23%).

Marktontwikkelingen

- De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woonegelegenheden is gedaald van 2,89% naar 2,81% (-0,09%-punt).
- De sociale disconteringsvoet van woonegelegenheden met classificatie DAEB steeg van 4,17% naar 4,22% (0,05%-punt). De sociale disconteringsvoet van woonegelegenheden met classificatie Niet-DAEB steeg van 4,70% naar 4,76% (0,06%-punt).

Parameters beleidswaarde

- De gemiddelde beleidshuur van DAEB-woningen steeg van € 712,21 naar € 741,51 (4,11%). De gemiddelde beleidshuur van niet-DAEB-woningen steeg van € 1.174,32 naar € 1.221,70 (4,04%). Dit betreft een indexatie van de streefhuren, die in de meeste gevallen aansluiten op de huurcategoriegrenzen uit de sector. Er is geen beleidswijziging geweest.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van DAEB-woningen steeg van € 2.615,17 naar € 2.644,84 (1,13%). De gemiddelde onderhoudsnorm van niet-DAEB-woningen steeg van € 2.614,25 naar € 2.644,84 (1,17%). De stijging van de onderhoudskosten is lager dan de indexatie.
- De gemiddelde beheernorm van DAEB-woningen steeg van € 1.131,41 naar € 1.167,51 (3,19%). De gemiddelde beheernorm van niet-DAEB-woningen steeg van € 1.130,28 naar € 1.167,51 (3,29%).

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

Het bestuur van 3B Wonen maakte een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 321 miljoen. Sinds boekjaar 2024 zijn de beleidswaarde en de marktwaarde conceptueel volledig ontvlochten. Rekenkundig bestaat er nog wel een samenhang tussen beide berekeningen. Met deze nuancering, kan het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde als volgt rekenkundig worden geduid:

	x € 1000,-	%
Beleidswaarde 1 januari 2025	€ 622.540	100%
Voorraadmutaties	€ 11.739	1,9%
Vastgoedgegevens	€ 27.962	4,5%
Contracthuur	€ 26.982	4,3%
Overig	€ 980	0,2%
Validatie	-€ 15	-0,0%
Marktontwikkelingen	-€ 9.705	-1,6%
Macro-economische parameters	€ 3.856	0,6%
Reguliere huurstijging	€ -6.668	-1,1%
Disconteringsvoet beleidswaarde	-€ 6.568	-1,1%
Overig	€ 326	0,0%
Parameters beleidswaarde	€ 21.269	3,4%
Huurstijging beleidswaarde	1.849	0,3%
Beleidsuurbeleid	30.846	5,0%
Onderhoudskosten beleidswaarde	-€ 5.084	-0,8%
Beheerkosten beleidswaarde	-€ 6.342	-1,0%
Beleidswaarde 31 december 2025	€ 673.789	108,2%

	x € 1000,-	%
Marktwaarde in verhuurde staat 31 december 2025	994.847	100%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	116.281	-12%
Betaalbaarheid (huren)	287.878	-29%
Kwaliteit (onderhoud)	66.313	-7%
Kwaliteit (EFG-labels)	137	-0%
Beheer (beheerkosten)	19.759	-2%
Disconteringsvoet	169.312	17%
Subtotaal	321.058	-32%
Beleidswaarde 31 december 2025	673.789	68%

Per saldo is de beleidswaarde eind 2025 € 674 miljoen, 68% van de marktwaarde (2024: 63%). Dit impliceert dat circa 32% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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 exploitatiekastroom. 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 exploitatiekastroom 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 2025 kwam onze ICR uit op 3,3.

Treasury

De totale liquide middelen positie steeg met € 5,5 miljoen naar € 7,7 miljoen. 3B Wonen loste in 2025 € 9,3 miljoen af aan langlopende leningen en trok voor € 25,0 miljoen aan nieuwe financieringen aan.

Het gemiddeld verschuldigde rentepercentage van de leningenportefeuille bedroeg eind 2025 2,44% (bij een gemiddelde looptijd van 16,8 jaar en een duration van 11,7 jaar). Het relatieve renterisico bleef binnen de in het Treasurystatuut bepaalde grens van 15%. Ook de andere relevante risico's (met name kredietrisico, liquiditeitsrisico en marktrisico) – worden gemonitord en - indien nodig – van passende bijstuurmaatregelen voorzien. In 2025 was dit niet nodig.

Financieringsbehoefte

Op basis van het Treasury jaarplan 2026 is de herfinanciering voor de komende vijf jaar berekend. Als gevolg van investeringen – met name in de nieuwbouw - is er extra financieringsruimte benodigd.

Jaar	Aflossing (x € 1 miljoen)	Financiering (x € 1 miljoen)
2026	€ 10,3	€ 17,1
2027	€ 6,0	€ 16,0
2028	€ 10,1	€ 33,3
2029	€ 5,1	€ 26,5
2030	€ 7,0	€ 32,0
Totaal	€ 38,4	€ 125,0

Het op 14 juli 2025 afgegeven borgingsplafond bedroeg € 343 miljoen. Dit bedrag is toereikend voor het onder borging aantrekken van de financieringsbehoefte voor de DAEB portefeuille.

Deelnemingen en verbindingen

3B Wonen participeert in vijftien Verenigingen van Eigenaren. Het gaat om woongebouwen die bestaan uit een combinatie van huur- en koopwoningen en een bedrijfspand waar een maatschappelijke instelling zit. Deze verenigingen hebben een externe administrateur.

Niet-DAEB portefeuille

3B Wonen heeft 82 niet-DAEB woningen, 1 BOG complex (waarvan een kinderdagverblijf en een kantoorruimte) en 39 garages. Dit is gelijk aan voorgaand boekjaar. 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 2025 bedraagt € 592.000.



Governance

3B Wonen volgt de in 2025 vernieuwde Governancecode Woningcorporaties en neemt deze als uitgangspunt voor haar werkzaamheden. De leden van de Raad van Commissarissen (RvC) zijn hiertoe verplicht via het lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Het bestuur heeft op verzoek van de VTW bevestigd dat ze de Governancecode Woningcorporaties naleeft en daarmee ook de besluiten die het VTW-bestuur neemt op basis van de uitspraken van de Governancecodecommissie.

Governance en bestuur

Corporate governance is het stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden. Dit is gericht op het borgen van de doelstellingen van 3B Wonen. Het bestuur bepaalt het dagelijks beleid van 3B Wonen. Het bestuur vraagt het Visieteam om advies bij besluiten. De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur. Vanwege de groeiende opgave en de daarbij behorende professionalisering van de organisatie worden de Raad en het bestuur ondersteund door een bestuurssecretaris.

Bestuur

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

Raad van Commissarissen

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

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

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

Governancecode Woningcorporaties

De hernieuwde governancecode vraagt om doorleving en dialoog, niet alleen naleving. We worden als corporaties gestimuleerd om de code te vertalen naar onze eigen praktijk en hierover verantwoording af te leggen. We hebben daarom in 2025 de vernieuwde code geagendeerd in een van de RvC-vergaderingen. Onze conclusies: deze code onderstreept het belang van de rol van bestuur en RvC in het doorleven van de code, het voeren van een open dialoog en het stimuleren van bewust gedrag binnen de organisatie. En, het vraagt ons om niet alleen te toetsen op naleving, maar ook op de intentie en toepassing van de principes in de praktijk.

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

- Statuten
- Reglement Bestuur
- Reglement RvC
- Reglement Auditcommissie Financiën
- Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie
- Reglement financieel beleid en beheer
- Financieel & investeringsbeleid
- Investeringsstatuut
- Mandateringsregeling
- Treasurystatuut
- Integriteitsbeleid
- Toezichtvisie en -kader RvC

Fit and proper

In de Governancecode en de Woningwet is voor de bestuurders en interne toezichthouders de verplichting opgenomen om 'fit and proper' te zijn. Een van de vereisten is het behalen van een minimaal aantal punten Permanente Educatie (PE). De governancecode schrijft voor dat bestuurders per jaar 36 PE-punten halen ofwel over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten. Wanneer een bestuurder later in het jaar aantreedt, geldt een aantal PE-punten naar rato. Commissarissen moesten in 2025 vijf PE-punten halen. Wanneer een commissaris later in het jaar aantreedt, geldt een aantal PE-punten naar rato.

In onderstaande tabel staat de stand bij 3B Wonen per 31 december 2025 weergegeven.

	PE-norm	PE-behaald
Naam	2025	2025
Bestuur		
J.M.D. Vliet Vlieland	36	53*
Raad van Commissarissen		
Y.M.L. van Eck	5	7
H.D. Lootsma	5	8
M.A.M. Immers	5	25
P. de Vries	5	7
E.E. Pannebakker	5	8

* Behaalde PE-punten 2023 t/m 2025: 60, 47 & 53

Integriteitscode en klokkenluidersregeling

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

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties Bestuur en RvC

De RvC heeft in 2025 geen aanwijzingen dat zich transacties met mogelijk tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder hebben voorgedaan. Evenmin deden zich naar beste weten van de Raad transacties voor van materiële betekenis met mogelijke tegenstrijdige belangen ten aanzien van één of meer toezichthouders. Uit een inventarisatie onder de directeur-bestuurder en RvC-leden is gebleken dat er geen wijzigingen zijn wat betreft eventuele toezichthoudende of bestuurlijke rollen bij partijen die als verbonden partij kunnen worden gekwalificeerd. Deze zijn er dus niet. Uit een inventarisatie onder bestuur en RvC-leden is gebleken dat er zowel bij hen als de eerstelijnsfamilie geen sprake is van toezichthoudende of bestuurlijke rollen bij partijen die als verbonden partij kunnen worden gekwalificeerd. In het verslag van de RvC (hoofdstuk 8) is een overzicht opgenomen van de hoofd- en nevenactiviteiten van de leden van de Raad.

Mevrouw Vliet Vlieland is bestuurslid van Maaskoepel, bestuurslid van de Stichting Noodhulp Lansingerland en bestuurslid van Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR). Alle drie deze functies zijn onbezoldigd.

Vastgoedbezit Bestuur en RvC

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 vastgesteld dat zowel de directeur-bestuurder als de leden van de Raad geen vastgoed in bezit of beheer hebben ten behoeve van verhuur aan derden. Daarmee is geen sprake van belangenverstrengeling in enige vorm.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

Het jaar 2025 was voor 3B wonen een mooi en bijzonder jaar. Zo gaf het visitatierapport een mooi inkijkje in de activiteiten en prestaties van de drie afgelopen jaren. En biedt het rapport ook enkele handvatten om verder te werken aan de uitdagingen die voor ons liggen.

De grote nieuwbouwlocatie Wilderszijde kreeg in het verslagjaar snel vorm met de eerste projecten, waaronder een project in houtbouw. Bijzonder en vernieuwend, waar 3B wonen zeker van gaat leren. Ook met de locatie Bleizo-West zijn weer de nodige stappen gemaakt met de gemeente Lansingerland en de provincie Zuid-Holland. 3B wonen maakt zo echt werk van het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

3B Wonen heeft ook laten zien dat de organisatie vitaal en flexibel is. Zeker als er veel wordt ondernomen, is dit een topprestatie. Zonder dat was deze prestatie ook nooit gelukt. En al helemaal niet terwijl er fikse wisselingen waren in het management, dat inmiddels weer helemaal op sterkte is.

De relatie met de huurdersorganisatie en de gemeente is nog steeds goed. Dit is essentieel om voor onze

huurders en toekomstige huurders te kunnen doen wat nodig is. Samen bereiken we immers meer. Ook vanuit de Raad is door de huurderscommissarissen geregeld contact geweest met het bestuur van de huurdersorganisatie. Het is goed en belangrijk om te blijven weten wat er bij de huurders en het bestuur van de huurdersorganisatie leeft. Niet alleen om onze toezichhoudende rol goed te kunnen blijven uitvoeren, maar ook om echt te weten wat er speelt en onze raadgevende rol adequaat in te kunnen vullen.

In het verslagjaar zijn stappen gemaakt om het nieuwe koersplan 2025-2028 tot ontwikkeling te brengen. De ondertitel “Voortbouwen” hebben wij via verschillende resultaten zien terugkomen in de rapportages en vergaderingen.

De Raad is blij met de positieve beoordelingen vanuit de externe toezichthouders. Dit bevestigt telkens weer ons beeld. De volkshuisvestelijke opgave is groot. 3B Wonen is momenteel een financieel gezonde woningcorporatie. Echter, het duurzaam prestatiemodel van de sector staat de komende jaren onder druk. De Nationale Prestatieopgaven (NPA) zijn groot en op landelijk niveau is er over de periode van 10 jaar een tekort. Dat vraagt om scherpte in keuzes, onderlinge solidariteit en maatregelen vanuit het nieuwe kabinet om de sector te ondersteunen en ook

de betaalbaarheid voor huurders in acht te kunnen blijven nemen. De Raad volgt deze ontwikkelingen met grote interesse, zodat 3B Wonen ook in de toekomst een gezonde woningcorporatie is, voor haar huidige en toekomstige bewoners.

Bovenstaande neemt niet weg dat wij als Raad volop vertrouwen hebben en houden in de koers die 3B Wonen vaart en de resultaten die worden behaald. Ten slotte is de RvC blij dat onze bestuurder, mevrouw J. Vliet-Vlieland, bereid is om een nieuwe bestuursperiode bij 3B Wonen aan te gaan. Zo hebben wij extra vertrouwen in het volbrengen van de soms zeer grote uitdagingen zoals de realisatie van Bleizo-west.

Verantwoordelijkheden van Raad van Commissarissen (RvC)

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

- Realisatie van de doelstellingen van 3B Wonen (onder andere conform jaarplan, begroting en prestatieafspraken);
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- De wijze waarop maatschappelijk verantwoording door het bestuur wordt afgelegd;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de eventueel met 3B Wonen verbonden ondernemingen. In 2025 waren er geen verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van 3B Wonen omschreven. Deze zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen dat op de website van 3B Wonen is gepubliceerd. In het reglement staat ook een profiel

waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen worden omschreven. 3B Wonen heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties, in 2025 vanzelfsprekend gevolgd. De nieuwe Governancecode hebben we als apart agendapunt tijdens een van onze vergaderingen in 2025 besproken. Ook is via de interne controle en de externe accountantscontrole systematisch aandacht voor beheersing van fraude-risico's.

De Raad van Commissarissen vervult haar toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van haar taken volgt. Het intern toetsingskader is voor het bestuur het kader om te besturen en voor de Raad 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.

Accountant

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de accountant. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar grondig geëvalueerd door het bestuur en de Auditcommissie Financiën. De laatste grondige evaluatie heeft plaatsgevonden in 2023. De samenwerking is afgelopen jaar als positief kritisch en constructief ervaren. Deze blik draagt bij aan een verdere verbetering van de interne beheersing. Er is in 2025 besloten om de in 2019 gestarte samenwerking met Baker Tilly met twee jaar (boekjaren 2026 & 2027) te verlengen. Recentelijk hebben er verschillende wisselingen plaatsgevonden, waaronder de tekenend accountant en controleleider, wat nieuwe inzichten heeft gegeven en invalshoeken heeft gecreëerd.

In 2025 is de accountant (Baker Tilly) aanwezig geweest bij één RvC-vergadering en twee vergaderingen van de Auditcommissie Financiën, waarbij het jaarverslag 2024, het controleplan en managementletter besproken zijn. De accountant heeft de controlewerkzaamheden uitgevoerd, en een goedkeurende verklaring voor de jaarstukken 2024

afgegeven. Daarnaast heeft de auditcommissie in afwezigheid van de directeur-bestuurder in juni 2025 het jaarlijkse gesprek gehad met Baker Tilly waarbij verschillende thema's besproken zijn waaronder de samenwerking met de werkorganisatie en de risico's die Baker Tilly ziet in relatie tot de interne beheersing en financiële continuïteit. Dit heeft niet geleid tot bijsturingsmaatregelen.

Leden RvC

De RvC bestond op 31 december 2025 uit vijf leden; zie voor nadere toelichting onderstaande tabel. De heer Pannebakker is voorzitter van de RvC. De positie van vicevoorzitter wordt ingevuld door mevrouw Van Eck. Laatstgenoemde en de heer de Vries zijn RvC-commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd. De heer Immers is voorzitter van de Auditcommissie Financiën, waarvan mevrouw Van Eck lid is. Mevrouw Lootsma is voorzitter van de remuneratiecommissie, waarvan de heer Pannebakker lid is.

Tabel: Samenstelling, beroep en nevenfuncties van de RvC op 31 december 2025:

Naam	Geboortedatum	Functie	Beroep	Benoemd per	Aftredend	Hernoembaar
E.E. Pannebakker	21-02-1959	Voorzitter	Senior adviseur Wonen & Vastgoedontwikkeling (Tuilier advies)	01-10-2018	01-10-2026	Nee
Deskundigheidsgebied	Vastgoedontwikkeling					
Selectie- en remuneratiecommissie	lid					
Nevenfuncties	Lid RvC en voorzitter auditcommissie Brederode wonen					
Y.M.L. van Eck	31-03-1968	Lid*/vice-voorzitter	Zelfstandig juridisch adviseur (A Posteriori)	01-04-2020	01-04-2028	Nee
Deskundigheidsgebied	Juridisch					
Auditcommissie	Lid					
Nevenfuncties	Lid raad van toezicht Regionale Omroep Rijnmond Lid RvT Stichting Dedicon in Grave Lid RvB Pontos NV te Amsterdam					
M.A.M. Immers	15-12-1978	Lid	Manager Bedrijfsvoering (Rijswijk Wonen)	16-6-2022	16-6-2026	Ja
Deskundigheidsgebied	Financiën, bedrijfsvoering en ICT					
Auditcommissie	Voorzitter					
Nevenfuncties	Geen					
H.D. Lootsma	29-03-1972	Lid	ZZP-er, dagvoorzitter, speechschrijver en spoken word artiest	21-6-2023	21-6-2027	Ja
Deskundigheidsgebied	Lokale overheid, sociaal domein, sociale en fysieke leefbaarheid en participatie					
Selectie- en remuneratiecommissie	Voorzitter					
Nevenfuncties	Speechschrijver bij de gemeente Deventer Lid Raad van Toezicht van welzijnsorganisatie DOCK					
P. de Vries	27-02-1958	Lid*	Woningmarkt-expert (Vastgoed Nederland)	16-6-2022	16-6-2026	Ja
Deskundigheidsgebied	Werking van de woningmarkt, waardeontwikkeling					
Nevenfuncties	Docent & research fellow bij de Amsterdam School of Real Estate Docent Opleidingsinstituut Vastgoedprofessionals (OVGP)					

* huurderscommissaris

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

Activiteiten van de RvC

De Raad van Commissarissen had in 2025 vijf reguliere vergaderingen. Daarnaast was er:

- een zelfevaluatie in januari
- een themaverdiepingsbijeenkomst in maart (onderwerp: het duurzaam prestatiemodel van Aedes)
- Het jaarlijkse overleg met de huurdersvereniging, eind augustus (onderwerp: Projectontwikkeling stand van zaken en Bleizo-West)
- een themabijeenkomst met diner, voorafgegaan door een werkbezoek aan Wilderszijde.
- het jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad.

De Raad besprak in 2025 de gebruikelijke onderwerpen zoals: tertiaalrapportages, treasuryjaarplan, de jaarrekening en het jaarverslag, begroting en de meerjarenprognose en het portefeuilleplan. De Raad gaf goedkeuring aan diverse (investerings-)projecten voor nieuwbouw en aan projecten voor onderhoud en verduurzaming.

De Raad stelde in 2025 opnieuw vast dat 3B Wonen er - financieel en wat betreft de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille - gezond voorstaat. Ze handelt rechtmatig (Aw) en heeft een gezond risicoprofiel (WSW). Dat is geen statische situatie. Zo is er een blijvende behoefte aan nieuwbouw vanwege de krapte op de woningmarkt. Energietransitie en duurzaamheid blijven belangrijk, maar moet steeds vaker in de context van onze opgaven worden gezien. Net als andere corporaties zullen we voor lastige keuzes komen te staan. Ook al was dit gelukkig in 2025 nog niet het geval.

Voor 3B Wonen gaat wonen verder dan alleen een betaalbare woning. Het gaat om prettig en veilig wonen. Tevreden huurders zijn hierin belangrijk. 3B Wonen stelt de klant en de toekomstige huurder/

woningzoekende centraal. Zij werkt elke dag aan een optimale dienstverlening, voldoende verduurzaamde woningen én een zodanige samenwerking dat zo persoonlijk mogelijke producten en diensten kunnen worden geleverd. Voor de Raad van Commissarissen is die ambitie ook in 2025 leidend geweest.

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

Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen maakt aan het begin van ieder jaar afspraken met het bestuur over in dat jaar te behalen resultaten en gewenste ontwikkeling van competenties. Halverwege het jaar vindt een voortgangs/functioneringsgesprek plaats. In de laatste maand van het jaar stelt de Raad van Commissarissen de formele beoordeling over het afgelopen jaar van bestuurder vast. Hiertoe stelt de bestuurder een verantwoording op van de mate waarin de overeengekomen resultaten behaald zijn, en ook van de ontwikkeling van competenties. Voorafgaand aan het formele beoordelingsgesprek met de bestuurder bespreekt de selectie- en remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden van de Raad van Commissarissen, deze verantwoording met de bedrijfscontroller en de leden van het Visieteam. Bij het oordeel over het functioneren van de bestuurder betreft de Raad van Commissarissen ook de resultaten van het jaarlijks gesprek dat een delegatie van de Raad heeft gevoerd met de ondernemingsraad. Deze gebruikelijke werkwijze is ook in 2025 toegepast.

Stakeholders

De Raad van commissarissen 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 Visieteam en de huurdersvereniging.

Ondernemingsraad

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

Verslag van de Auditcommissie Financiën

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

De auditcommissie is in 2025 viermaal bijeengewees. De commissie heeft zich hierbij o.a. gericht op de jaarstukken 2024, het jaarplan 2026 incl. begroting 2026, de Compliance check RFBB, de Checklist Frauderisicoanalyse, de managementletter van de externe accountant en de voortgang van het IC-plan.

De auditcommissie fungeert ook als klankbord voor de directeur-bestuurder.

De jaarstukken 2024 en het jaarplan 2026 zijn voorzien van een positief advies voor de Raad van Commissarissen. Gezien de macro-economische en politieke ontwikkelingen heeft de auditcommissie het risicomanagement hoog op de agenda staan. Het gebruik van scenario-analyses bij het opstellen van het jaarplan 2026 is dan ook uitvoerig besproken. Bewustwording, vergroten van inzicht en het gesprek hierover zal ook in 2026 plaatsvinden. Het duurzaam prestatie-model en cybersecurity hadden afgelopen jaar de bovengemiddelde aandacht van de auditcommissie, en ook in 2026 zal er thematisch extra aandacht aan worden gegeven.

In 2025 hebben de leden van de auditcommissie gesproken met de onafhankelijke controller. Dit in afwezigheid van de directeur-bestuurder volgens het reglement financieel beleid en beheer (RFBB). Hier zijn geen noemenswaardige bijzonderheden uit naar voren gekomen. Tot slot heeft de auditcommissie in 2025 vervolg gegeven aan het voeren van een agendaoverleg met de directeur-bestuurder voor iedere vergadering, en een moment van reflectie na iedere vergadering. Dit wordt als zeer prettig ervaren door alle aanwezigen bij de verschillende vergaderingen en draagt bij aan een verdere professionalisering.

Verslag van de Selectie- en remuneratiecommissie

Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort:

- Het doen van voorstellen aan de Raad van Commissarissen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de Raad van Commissarissen;
- Het doen van voorstellen inzake de bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen, ter vaststelling door de Raad, waarin in ieder geval aan de orde komt: de 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 Commissarissen;
- De periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Commissarissen en het bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de raad en de bestuurder.
- Het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Commissarissen;
- Het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen ingeval van hun mogelijke herbenoeming en het geven van advies daaromtrent, conform artikel 4 lid 7 respectievelijk artikel 13 lid 7 van het reglement van de Raad van Commissarissen;
- Het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

De remuneratiecommissie heeft in 2025 vijf keer overleg gehad. Naast de 'reguliere' taken zoals de werkgeversrol en de toezichthoudende rol en de zelfevaluatie op het eigen functioneren heeft de commissie zich beziggehouden met de jaarevaluatie met en voortgang van de ontwikkeling van de directeur-bestuurder, het vaststellen van de bezoldiging van de bestuurder en de Raad van Commissarissen. In het kader van de beoordeling van de directeur-bestuurder heeft de commissie gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad, met het Visieteam en met de controller. Daarnaast heeft de commissie zich beziggehouden met het proces rondom de herbenoeming van RvC-lid mevrouw van Eck, zodat zij haar tweede termijn als toezichthouder kon ingaan.

Bezoldiging RvC

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

De vergoeding van de Raad van Commissarissen is in 2025 vastgesteld op basis van de normen voor een corporatie op basis van categorie E. In 2020 heeft de RvC het beloningsbeleid geëvalueerd. Daarbij is aangesloten op wat gebruikelijk is binnen de corporatiesector. Sinds 1 januari 2021 is de beloning vastgesteld op 90% van het bedrag uit de VTW-beroepsregel schaal E. De bezoldiging valt daarmee ruim binnen de WNT-normen.

Bezoldiging directeur-bestuurder

De geldende wet- en regelgeving ten aanzien van de beloning 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.

Naam	E.E. Pannebakker	Y.M.L. van Eck	P. de Vries	M.A.M. Immers	D. Lootsma
Functionaris	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Benoemd per	1-10-2018	1-4-2020	16-6-2022	16-6-2022	21-6-2023
Termijn tot en met	30-9-2026	31-3-2028	15-6-2026	15-6-2026	20-6-2027
Totaal bezoldiging 2025	€ 19.440	€ 12.960	€ 12.960	€ 12.960	€ 12.960

Besluiten van de RvC in 2025

De RvC heeft in het verslagjaar 2025 de volgende besluiten goedgekeurd c.q. vastgesteld:

Nr.	Vergaderdatum	Besluit
01	19-02-2025	De RvC verleent decharge aan het bestuur inzake het project Sporthoeklaan
02	19-02-2025	De RvC verleent decharge aan het bestuur inzake het project Julianastraat/Bernardlaan
03	19-02-2025	De RvC verleent goedkeuring aan het IC-plan 2025
04	19-02-2025	De RvC stelt het scholings- en opleidingsplan 2025 vast
05	19-02-2025	De RvC stelt het overzicht met de inventarisatie hoofd- en nevenfuncties & vastgoedbezit RvC en bestuur vast.
06	19-02-2025	De RvC stelt de geactualiseerde Toezichtvisie vast
07	19-02-2025	De RvC benoemt mevrouw van Eck per 1 oktober 2026, of eerder indien dit aan de orde is, als nieuwe voorzitter van de Raad.
08	09-04-2025	De RvC geeft, met inachtneming van hetgeen besproken is, goedkeuring aan het voorstel voor contractverlenging, na positieve evaluatie, met Baker Tilly voor een periode van 2 jaar.
09	25-06-2025	De RvC stelt de jaarrekening 2024 vast.
10	kom	De RvC stelt het jaarverslag 2024 vast.
11	25-06-2025	De RvC besluit, in verband met het afsluiten van verslagjaar 2024, aan de bestuurder van Stichting 3B Wonen finale kwijting en decharge te verlenen voor het tijdens diens bestuur gevoerde beleid over 2024.
12	25-06-2025	De RvC stelt het voorstel voor het verhogen van het Tegenpartijrisico (nominaal) van de huisbank naar € 20 mln. plus € 1 mln. opgelopen rente vast.
13	25-06-2025	De RvC geeft goedkeuring aan de portefeuillestrategie.
14	25-06-2025	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit m.b.t. de realisatie van 32 appartementen Westpolder 4.
15	25-06-2025	De RvC keurt het bod aan de gemeente voor 2026 goed.
16	01-10-2025	De RvC geeft goedkeuring aan de economische uitgangspunten begroting 2026-2035
17	01-10-2025	De RvC geeft goedkeuring aan de opdrachtbevestiging controle jaarrekening 2024
18	01-10-2025	De RvC stelt de jaaragenda 2026 vast.
19	01-10-2025	De RvC stelt het rooster van aftreden vast.
20	26-11-2025	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit m.b.t. de realisatie van 30 appartementen.
21	26-11-2025	De RvC verleent goedkeuring en stemt in met het jaarplan en de begroting 2026.
22	26-11-2025	De RvC verleent goedkeuring aan het Treasuryjaarplan 2026
23	26-11-2025	De RvC verleent goedkeuring aan het controleplan van de accountant.
24	26-11-2025	de RvC stelt de compliance check Governance vast.
25	26-11-2025	De RvC stelt het bezoldigingsvoorstel 2026 vast.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen is zich nadrukkelijk bewust dat de mooie resultaten in 2025 niet zondermeer tot stand komen, maar veel vraagt van de directeur-bestuurder, het Visieteam, alle medewerkers, de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging

Lansingerland. Wij willen via dit verslag hen nadrukkelijk bedanken voor hun bijdrage in 2025. Het volkshuisvestelijke en het financiële resultaat van 2025 geeft ons veel vertrouwen voor de toekomst.



Jaarrekening 2025

INHOUDSOPGAVE

FINANCIEEL VERSLAG

Jaarrekening	Pagina
1 Balans per 31 december 2025	41
2 Winst-en-verliesrekening over 2025	43
3 Kasstroomoverzicht 2025	44
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	46
5 Toelichting op de balans per 31 december 2025	62
6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	85
7 Overige informatie	91
8 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	95
 OVERIGE GEGEVENS	
1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024	102
2 Bestemming van het resultaat 2025	102
Ondertekening	103
Controleverklaring van de accountant	104

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)				
Software (licenties)		214.416		329.477
Vastgoedbeleggingen (2)				
DAEB vastgoed in exploitatie	966.977.970		966.733.696	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	27.868.998		28.278.502	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.544.227		6.091.390	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.220.604		8.976.134	
		1.005.611.799		1.010.079.722
Materiële vaste activa (3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.796.399		2.419.695
Financiële vaste activa (4)				
Latente belastingvorderingen	27.144		289.933	
Overige vorderingen	6.382.737		6.570.976	
		6.409.881		6.860.909
		1.015.032.495		1.019.689.803
Vlottende activa				

		31 december 2025		31 december 2024	
		€	€	€	€
Vorderingen	(5)				
Huurdebiteuren		456.460		425.993	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-		363	
Overige vorderingen		1.079.777		361.769	
Overlopende activa		395.683		363.147	
			1.931.920		1.151.272
Liquide middelen	(6)		7.666.048		2.119.635
			9.597.968		3.270.907

1.024.630.463

1.022.960.710

	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (7)				
Herwaarderingsreserves	636.880.457		650.615.297	
Overige reserves	138.682.690		26.759.515	
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-10.258.135		98.188.334	
		765.305.012		775.563.146
Voorzieningen (8)				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		11.546.798		13.317.762
Langlopende schulden (9)				
Schulden aan overheid	596.891		-	
Schulden aan banken	222.334.071		214.287.758	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.641.533		4.988.007	
Overige schulden	255.162		255.162	
		225.827.657		219.530.927
Kortlopende schulden (10)				
Schulden aan overheid	25.630		-	
Schulden aan banken	13.531.168		6.753.522	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.368.258		2.193.021	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.400.442		2.351.753	
Overlopende passiva	3.625.498		3.250.579	
		21.950.996		14.548.875
		<u>1.024.630.463</u>		<u>1.022.960.710</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 38.605.280	36.694.376
Opbrengsten servicecontracten	(12) 1.376.031	1.307.766
Lasten servicecontracten	(13) -1.361.484	-1.623.894
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -3.695.750	-3.596.364
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -12.231.438	-15.022.148
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -1.831.560	-1.706.892
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.861.079	16.052.844
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 542.033	1.232.942
Toegerekende organisatiekosten	(18) -3.300	-6.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19) -266.225	-732.349
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	272.508	494.593
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) -8.999.564	-9.170.069
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21) -10.536.561	100.943.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22) -200.689	156.323
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.736.814	91.929.505
Opbrengsten overige activiteiten	(23) 358.856	383.389
Kosten overige activiteiten	(24) -342.917	-311.146
Nettoresultaat overige activiteiten	15.939	72.243
Overige organisatiekosten	(25) -1.894.856	-1.881.302
Kosten omtrent leefbaarheid	(26) -813.910	-973.604
	-1.296.054	105.694.279
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27) 156.681	226.100
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28) -5.376.030	-4.999.980
Financiële baten en lasten	-5.219.349	-4.773.880
Resultaat voor belastingen	-6.515.403	100.920.399
Belastingen	(29) -3.742.728	-2.732.065
Resultaat na belastingen	-10.258.131	98.188.334

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	38.745.537		37.032.327	
Vergoedingen	1.345.733		1.511.845	
Overige bedrijfsontvangsten	790.171		232.145	
Ontvangen interest	159.115		226.100	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		41.040.556		39.002.417
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	4.324.236		4.150.435	
Onderhoudsuitgaven	10.366.883		14.590.391	
Overige bedrijfsuitgaven	6.198.952		6.410.637	
Betaalde interest	5.062.156		4.991.541	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	154.870		172.504	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	503.216		607.584	
Vennootschapsbelasting	2.752.174		2.879.740	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-29.362.487		-33.802.832
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.678.069		5.199.585
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur		541.638		1.232.943
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	21.122.331		14.613.551	
Verbeteruitgaven	689.138		2.913.047	
Sloopuitgaven	7.839		-	
Investerings overig	535.423		243.770	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-22.354.731		-17.770.368
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-21.813.093		-16.537.425
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-21.813.093		-16.537.425

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		25.000.000		13.500.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	8.327.109		3.621.161	
Aflossing ongeborgde leningen	991.454		166.668	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-9.318.563		-3.787.829
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		15.681.437		9.712.171
		5.546.413		-1.625.669
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.119.635		3.745.304	
Liquide middelen per 31 december	7.666.048		2.119.635	
		5.546.413		-1.625.669

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

Regelgeving

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's.

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

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de Continuïteitsveronderstelling.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

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

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

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

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

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

Software (licenties)

Afschrijving

Actief

%

Software (licenties)

20

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau 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 DAEB-huurgrens 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 DAEB-huurgrens 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 verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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 3B Wonen. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herclassificatie

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

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen

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

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2025 en ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van 3B Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van 3B Wonen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van 3B Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden en exoten (bijvoorbeeld flexwoningen) wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025').

De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. 3B Wonen heeft de streefhuren afgestemd op de diverse huurcategoriegrenzen conform de huurtoeslag, de maximale lage huurgrens en de middenhuurgrens.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - o De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding voortvloeiend uit de door 3B Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - o De aan het onderhoud toegerekende organisatiekosten.
 - o De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E-, F- of G-label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening. Deze posten zijn ontleend aan de functionele winst en verliesrekening volgens de meerjarenbegroting 2026-2035.

3B Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd wanneer het project intern is geformaliseerd (fase beslisdokument goedgekeurd door de raad van commissarissen). 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

Overige onroerende en roerende zaken

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.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen 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 waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en 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

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

De primaire financiële instrumenten van 3B Wonen, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van 3B Wonen is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15 % van de leningenportefeuille.

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

Kredietrisico

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

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

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Liquiditeitsrisico

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

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

Renterisico

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

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

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

Marktrisico

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover 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 kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

Acute belasting

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

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2024 opgenomen.

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. De kostenfactor wordt bepaald aan de hand van de soorten type verhuureenheden; voor zelfstandige woningen is kostenfactor 1, voor parkeergarages en -plaatsen is kostenfactor 0,2, voor BOG is kostenfactor 1 en MOG is kostenfactor 2.

De niet-DAEB-tak van 3B Wonen bestaat uit de volgende verhuureenheden:

	2025	2024
Niet-DAEB activiteit	Aantal VHE	Aantal VHE
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	1	1
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	82	82
Parkeerplaatsen	39	39
	<u>122</u>	<u>122</u>

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Verloopstaat	2025	2024
	€	€
Software (licenties)		
Verkrijgingsprijs	575.306	539.302
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-245.829	-135.462
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>329.477</u>	<u>403.840</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	-	36.004
Afschrijvingen	-115.061	-110.367
	<u>-115.061</u>	<u>-74.363</u>
Verkrijgingsprijs	575.306	575.306
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-360.890	-245.829
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>214.416</u>	<u>329.477</u>

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	336.561.310	322.981.890	15.225.464	14.894.382
Herwaarderingen	630.172.387	535.406.451	13.053.038	9.979.830
	<u>966.733.697</u>	<u>858.388.341</u>	<u>28.278.502</u>	<u>24.874.212</u>

	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investerings	496.140	2.731.776	-	431.271
Herwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.182.386	-2.356.777	-	-
Herwaardering desinvesteringen	-161.369	-597.519	-	-5.937
Desinvesteringen	-104.855	-134.830	-	-100.189
Desinvesteringen sloop	-1.072.516	-	-	-
Herwaardering Desinvesteringen sloop	-1.732.572	-	-	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	-10.127.057	97.720.232	-409.504	3.079.145
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	16.128.888	10.982.473	-	-
Totaal mutaties 2025	244.273	108.345.355	-409.504	3.404.290
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	352.008.967	336.561.310	15.225.464	15.225.464
Herwaarderingen	614.969.003	630.172.386	12.643.534	13.053.038
	966.977.970	966.733.696	27.868.998	28.278.502

	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	Totaal x € 1.000
Stand per 1 januari 2025	966.733	28.279	995.012
Voorraadmutaties	11.170	0	11.170
Mutatie objectgegevens	34.327	800	35.127
Mutatie methodische wijzigingen			0
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie	-20.387	-664	-21.051
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg marktontwikkelingen	-24.865	-546	-25.411
Stand per 31 december 2025	966.978	27.869	994.847

De totale marktwaarde daalde van € 995,0 miljoen op 1 januari 2025 naar € 994,8 miljoen op 31 december 2025. Dit is een daling van 0,02% (€ 0,2 miljoen). De volgende onderdelen hebben de meeste impact gehad op de marktwaarde:

Objectgegevens

- De gemiddelde contracthuur van woonegelegenheden is gestegen van € 647,85 naar € 681,76 (5,23%).
- De gemiddelde WOZ-waarde van woonegelegenheden is gestegen van € 309.523,78 naar € 313.412,42 (1,26%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten.

Validatie

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 5,92% naar 5,62% (-0,30%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 9,65% naar 10,12% (0,47%-punt).

Marktontwikkelingen

- Marktontwikkelingen: De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woonegelegenheden is gedaald van 2,89% naar 2,81% (-0,09%-punt).
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gestegen van 2,00% naar 2,13% (0,13%-punt).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,62% naar 5,87% (0,25%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 10,12% naar 10,36% (0,24%-punt).

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.

Bij mutatie in het doorexplotatiescenario wordt de huur van de woongelegenheden aangepast naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

- Heeft de VHE minder dan 144 punten (tot en met 143 punten) dan is de VHE op basis van de WWS-punten gereguleerd in het lage segment. Heeft de VHE tussen de 143 en de 187 punten (vanaf 144 tot en met 186 punten) dan is de VHE op basis van de WWS-punten gereguleerd in het midden segment. In beide gevallen is de toe te passen huur bij mutatie het minimum van (1) de markthuur danwel (2) de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.
- Heeft de VHE meer dan 186 punten (vanaf 187 punten) en is de VHE op basis van de WWS-punten daarom te liberaliseren? Dan is de markthuur de toe te passen huur bij mutatie.

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

De basisversie is gehanteerd voor de woongelegenheden en de parkeerplaatsen.

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

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging woongelegenheden	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0801%	0,0801%	0,0801%	0,0801%	0,0801%	0,0801%

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Instandhoudingsonderhoud m2 bvo BOG	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69
Instandhoudingsonderhoud m2 bvo MOG	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35
Instandhoudingsonderhoud m2 bvo ZOG	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42
Mutatieonderhoud m2 bvo BOG	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90
Mutatieonderhoud m2 bvo MOG	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Mutatieonderhoud m2 bvo ZOG	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Beheerskosten BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerskosten ZOG (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijk OZB BOG-MOG (% van de WOZ)	0,6121%	0,6121%	0,6121%	0,6121%	0,6121%	0,6121%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG-MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%

Parameters parkeergelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98
Beheerskosten parkeerplaats	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49
Beheerskosten garagebox	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting, notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarden van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2025 (10,4% overdrachtsbelasting en 1% overige kosten). In december 2024 is de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% voor woningen vastgesteld. Deze wijziging is met ingang van 1 januari 2026 in werking getreden. Bij het bepalen van de waardering is in de eindwaarde rekening gehouden met deze wijziging.

Inschakeling taxateur

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

Taxatiemethodiek

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

Toepassing vrijheidsgraden

De volgende vrijheidsgraden zijn als volgt toegepast:

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

Schematische vrijheid

Dit is alleen gebruikt voor de waardering van de flexwoningen: tijdelijk extra huurinkomsten in 2026 voor de verhuur aan de gemeente t.b.v. Oekraïners en verplaatsingskosten in 2023.

Markthuur(stijging)

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

Exit yield

Niet afgeweken van de basis versie, tenzij dit leidt tot onrealistische output parameters. Bij de flexwoningen is voor de gecorrigeerde vervangingsmethode gekozen om de restwaarde en de contante waarde van de eindwaarde te bepalen.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden. Alleen de leegwaardes van de woonwagens en woonwagenstandplaatsen (Meerenweg) wijken af van de basisversie van het handboek. De leegwaardestijging is conform de basisversie van het handboek.

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde met een ondergrens van 4,0%, tenzij dit door opdrachtgever en/of taxateurs niet reëel wordt geacht (o.a. bij woonwagenstandplaatsen en in geval van recent opgeleverde nieuwbouw).

Onderhoud

Achterstallig onderhoud is niet van toepassing.

Juridische en technische splitsingskosten

Niet afgeweken van de basisversie.

Bijzondere omstandigheden

Niet van toepassing.

Erfpacht

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

Exploitatiescenario

Niet afgeweken van de basis versie.

Schattingen

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

Verzekering

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

WOZ-informatie

De waarde van het DAEB-bezit op basis van WOZ-aanslag 2025 (peildatum 1 januari 2024) bedraagt € 1,41 miljard (WOZ-aanslag 2024 met peildatum 1 januari 2023: € 1,37 miljard). De waarde van het niet-DAEB-bezit op basis van WOZ-aanslag 2025 (peildatum 1 januari 2024) bedraagt € 35,8 miljoen (WOZ-aanslag 2024 met peildatum 1 januari 2023: € 34,1 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is met 8% (€ 51 miljoen) gestegen. De mutatie van beleidswaarde van het vastgoed van 3B Wonen heeft verschillende oorzaken. Door voorraadmutaties (nieuwbouw en sloop) is € 11,4 miljoen aan waarde toegevoegd. De gestegen contractuur in 2025 heeft een positief effect van € 27 miljoen.

Marktontwikkelingen zorgen voor een daling van € 9,7 miljoen. Eigen parameters in de beleidswaarde zorgen voor een toename van € 21,2 miljoen.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2025	597.912	24.628	622.540
Voorraadmutaties	11.739	0	11.739
Mutatie objectgegevens	27.342	620	27.962
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie	-5	-10	-15
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-9.258	-447	-9.705
Mutatie parameters beleidswaarde	20.688	581	21.269
Stand per 31 december 2025	648.418	25.372	673.789

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

Uitgangspunt (gemiddelde)	2025	2024
Streefhuur in euro per maand	€ 757	€ 720
Onderhoudsnorm per jaar	€ 2.645	€ 2.614
Beheernorm per jaar	€ 1.168	€ 1.130
Disconteringsvoet	4,23%	4,18%

Streefhuur

De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. 3B Wonen heeft de streefhuren afgestemd op de diverse huurcategoriegrenzen conform de huurtoeslag, de maximale lage huurgrens en de middenhuurgrens. De aantallen per huurprijsklasse zijn afgestemd op de behoefte op basis van demografische gegevens.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud.
- Mutatieonderhoud.
- Vraaggestuurd onderhoud.
- Contractonderhoud.
- Planmatig onderhoud.
- Voor de beleidswaarde wordt daaraan toegevoegd: toegerekende organisatiekosten.

De MJOB wordt per complex, per bouwdeel opgebouwd. Zowel korte als lange onderhoudscycli zijn daarin opgenomen. Deels is dit gebaseerd op adviezen van ketenpartners. Aanvullend hanteert 3B Wonen eenheidsprijzen van een Brink. Het niet-planmatig onderhoud wordt mede bepaald door realisatiecijfers. Bij analyse van de realisatiecijfers wordt onderscheid gemaakt naar noodzakelijk onderhoud en werkzaamheden die voortkomen uit eventuele uitzonderingen, tijdelijke effecten en inefficiënties. Bovendien worden eventuele wijzigingen in wet- en regelgeving verwerkt. Dit zorgt ervoor dat de begroting compleet is en tegelijkertijd niet onnodig hoog wordt. 3B Wonen beschikt over een door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde MJOB voor 15 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht 3B Wonen conditiemetingen. Hiertoe hanteert 3B Wonen een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex geïnspecteerd. De begroting is gebaseerd op onderhoudscycli, maar onderhoud vindt enkel plaats als dat nodig is (als dat blijkt uit de conditiescore). Alles bij elkaar, omvat de MJOB al die werkzaamheden die meerjarig moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. Op dit moment is de gemiddelde conditiescore 2,2. De staat van het onderhoud en het onderhoudsbeleid van 3B Wonen is bovengemiddeld in de sector.

Bij het opstellen van de MJOB houdt 3B Wonen rekening met actuele prijspeil data. Het planmatig onderhoud is voor een belangrijk deel gebaseerd op het Brink Kostenbestand dat jaarlijks wordt geactualiseerd door Brink. Voor het niet planmatig onderhoud werkt 3B Wonen met een eenheidsprijzenlijst die jaarlijks wordt geïndexeerd.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven leidt derhalve tot schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt 3B Wonen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties	Dat wisselt per installatie. Enkele voorbeelden: CV 18 jaar, warmtepomp 20 jaar, hydrofoor 15 jaar, LED armaturen 28 jaar, brandmelders 10 jaar, groepenkast 56 jaar.
Dakvervanging	Bij de eerste cyclus wordt na 35 jaar een nieuwe laag dakbedekking aangebracht. Bij de tweede cyclus wordt na 21 jaar de dakbedekking vervangen. Pannendaken worden niet met een cyclus vervangen.
Kozijnen	Kozijnvervanging is zelden nodig. 3B Wonen zorgt ervoor dat de kozijnen goed onderhouden blijven en niet hoeven te worden vervangen. Alleen herstelkosten (en het schilderwerk) worden begroot.
Keukens	24 jaar*
Badkamer	35 jaar*
Toilet	35 jaar*
Gevel (bijv. voegwerk)	35 jaar (weersbelast) of 56 jaar (niet-weersbelast)

*Keukens, badkamers en toiletten worden niet planmatig vervangen, maar op verzoek van klanten (vraaggestuurd onderhoud). Dat betekent dat niet alle keukens, badkamers en toiletten na het verstrijken van de theoretische levensduur worden vervangen. Op basis van ervaringscijfers gaan we uit van 70%.

In aanvulling hierop is het belangrijk te vermelden dat het bezit van 3B Wonen relatief jong is, het aandeel eengezinswoningen relatief groot is en dat het bezit goed is onderhouden. Het gemiddelde energielabel is label A en de gemiddelde conditiescore is 2,2.

De MJOB is opgesteld voor het huidige vastgoed in exploitatie. In de (integrale) meerjarenbegroting wordt dit aangevuld met onderhoud voor nog te bouwen nieuwbouw, maar dat is geen onderdeel van de beleidswaarde per 31-12-2025. In de meerjarenbegroting van 3B Wonen zijn geen toekomstige ingrijpende verbouwingen of renovaties voorzien. De MJOB hoeft daarvoor daarom niet te worden gecorrigeerd. 3B Wonen kent een beperkt verkoopprogramma van enkele woningen per jaar. Dat heeft geen significante invloed op de MJOB. Er is sprake van enkele sloopcomplexen, die worden onderhouden op een minimale conditiescore.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 15 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft 3B Wonen een norm bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Deze norm is gebaseerd op het vijftienjaarsgemiddelde van de meest actuele MJOB. Deze begroting is van goede kwaliteit, voorzien van adviezen van ketenpartners, gebaseerd op actuele conditiescores en bevat daarmee de meest representatieve cijfers die 3B Wonen tot haar beschikking heeft.

EFG labels

3B Wonen heeft nog slechts 39 eenheden waarop een E-, F-, of G-label van toepassing is. Conform het Handboek modelmatig waarderen is de standaardverplichting aan het achterstallig onderhoud toegevoegd. Hiervoor is geen correctie doorgevoerd op de MJOB, omdat energetische maatregelen geen onderdeel zijn van de onderhoudsbegroting, maar van de investeringsbegroting. Daarnaast zal ongeveer driekwart van deze eenheden worden gesloopt.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde en beleidswaarde is geen achterstallig onderhoud genomen. Aan de beleidswaarde wordt wel de verplichting voor het wegwerken van de E-, F- en G-labels (zie vorige alinea).

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de volgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Uitgangspunt	Aanpassing	Effect	
		x € 1.000.000	hoger/lager
Beleidshuur per maand	€ 25 hoger	€ 23,4	hoger
Beleidshuur per maand	€ 25 lager	€ 25,3	lager
Beleidsonderhoud per jaar	€ 100 hoger/lager	€ 17,2	hoger/lager
Beleidsbeheer per jaar	€ 100 hoger/lager	€ 17,2	hoger/lager
Disconteringsvoet	0,5 procentpunt hoger	€ 66,3	lager
Disconteringsvoet	0,5 procentpunt lager	€ 78,6	hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en VOV

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	2.744.632	2.744.632	17.224.794	9.971.035
Herwaarderings/Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.346.758	2.848.931	-8.248.660	-4.352.800
	<u>6.091.390</u>	<u>5.593.563</u>	<u>8.976.134</u>	<u>5.618.235</u>
<i>Mutaties</i>				
Inbreng	-	-	2.805.087	-
Investerings	-	-	19.156.414	18.236.232
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-12.946.502	-8.625.696
Mutatie als gevolg van aflopen terugkoopplicht en/of terugkopen	-1.406.206	-	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-10.475.473	-2.484.670
Herwaarderings	-1.140.957	497.827	-295.057	-3.767.967
Totaal mutaties 2025	<u>-2.547.163</u>	<u>497.827</u>	<u>-1.755.531</u>	<u>3.357.899</u>

	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	1.338.426	2.744.632	23.057.407	17.224.794
Herwaarderingen/Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.205.801	3.346.758	-15.836.803	-8.248.660
	<u>3.544.227</u>	<u>6.091.390</u>	<u>7.220.604</u>	<u>8.976.134</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025: 8 (2024:18). In 2025 is van 10 woningen de terugkoopplicht vervallen.

3B Wonen heeft 8 lopende overeenkomsten met een MGE-constructie (=maatschappelijk gebonden eigendom) met kopers. Voor deze woningen geldt een terugkoopplicht van 20 jaar, die worden teruggekocht tegen een 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. In 2026 vervalt de terugkooptermijn voor 1 woning en in 2032 voor 7 woningen.

3. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Kantoor	Vervoers- middelen	Overige onroerende en roerende zaken	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	3.367.711	157.536	818.689	4.343.936
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.231.178	-77.598	-615.464	-1.924.240
	<u>2.136.533</u>	<u>79.938</u>	<u>203.225</u>	<u>2.419.696</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	429.548	45.516	103.713	578.777
Desinvesteringen	-	-29.697	-234.719	-264.416
Afschrijvingen desinvesteringen	-	29.697	234.719	264.416
Afschrijvingen	-88.465	-33.838	-79.771	-202.074
Totaal mutaties 2025	<u>341.083</u>	<u>11.678</u>	<u>23.942</u>	<u>376.703</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.797.259	173.355	687.683	4.658.297
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.319.643	-81.739	-460.516	-1.861.898
	<u>2.477.616</u>	<u>91.616</u>	<u>227.167</u>	<u>2.796.399</u>

Toelichting

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

De WOZ-waarde 2026 met peildatum 1 januari 2025 van het kantoor bedraagt € 1,5 miljoen (2024: 1,5 miljoen).

4. Financiële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Latente belastingvorderingen		
Belastinglatentie MGE-korting	27.144	289.933

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 € 27.636 en de contante waarde van deze latentie bedraagt € 27.144 (disconteringsvoet 1,81%). De latentie heeft een looptijd van 2 jaar.

In 2025 verviel de terugkoopverplichting voor 10 MGE-woningen, waardoor deze latentie is vrijgevallen. Voor deze woningen was bij de invoering van VPB in 2008 een verschil tussen de fiscale en commerciële waardering.

Overige vorderingen

Agio herstructurering derivaten	6.382.737	6.570.976
---------------------------------	-----------	-----------

In 2019 heeft 3B Wonen ervoor gekozen een tweetal derivaten te laten doorzakken in leningen met een vaste rente. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde als geamortiseerde kostprijs als Agio is opgenomen onder de post Financiële vaste activa. Er is een bedrag van € 188.293 vrijgevallen conform het aflossingsschema.

VLOTTENDE ACTIVA

5. Vorderingen

	2025	2024
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	591.276	708.751
Voorziening wegens oninbaarheid	-134.816	-282.758
	<u>456.460</u>	<u>425.993</u>

De huurdebiteuren per ultimo 2025 zijn hoger dan in 2024, voornamelijk als gevolg van een lagere voorziening dubieuze debiteuren. In 2024 was deze voorziening incidenteel verhoogd vanwege het opschonen van oude vorderingen. Eind 2025 ligt de voorziening weer meer in lijn met eerdere jaren.

Verloopstaat	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Stand per 1 januari	282.757	96.204
Dotatie / vrijval	-9.358	207.558
Onttrekking	-138.583	-21.004
Stand per 31 december	<u>134.816</u>	<u>282.758</u>

	2025	2024
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing	<u>-</u>	<u>363</u>

Overige vorderingen

Overige vorderingen	533.074	361.769
Contractdebiteuren	546.703	-
	<u>1.079.777</u>	<u>361.769</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde facturen	303.380	351.634
Nog af te rekenen servicekosten	65.443	-
Diverse	26.860	11.513
	<u>395.683</u>	<u>363.147</u>

	2025	2024
	€	€
6. Liquide middelen		
Rabobank rekening-courant	2.514	22.667
Rabobank spaarrekening	2.296	81.371
Rabobank rekening-courant (voormalig ASB)	34.941	10.116
BNG rekening-courant	7.625.539	2.005.481
Gelden onderweg	758	-
	<u>7.666.048</u>	<u>2.119.635</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	2025	2024
	€	€
Herwaarderingsreserves		
Herwaarderingsreserve VOV	2.205.802	3.346.759
Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen	634.674.655	647.268.538
	<u>636.880.457</u>	<u>650.615.297</u>

Per 31 december 2025 is in totaal € 634,7 mln aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 647,3 mln) zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met het effect van vennootschapsbelasting.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 321,1 mln in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 3B Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	Her- waarderings- reserve VOV	Her- waarderings- reserve vastgoed- beleggingen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	3.346.759	647.268.538	650.615.297
Waardemutatie vastgoed in exploitatie	-	-10.699.942	-10.699.942
Vrijval wegens verkoop vastgoed in exploitatie	-	-1.893.941	-1.893.941
Mutatie herwaardering	-1.140.957	-	-1.140.957
Stand per 31 december 2025	<u>2.205.802</u>	<u>634.674.655</u>	<u>636.880.457</u>

Verloopstaat	2025	2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	26.759.516	121.308.817
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	98.188.334	-4.593.089
Mutatie herwaarderingsreserve	13.734.840	-89.956.213
Stand per 31 december	<u>138.682.690</u>	<u>26.759.515</u>

Voorstel resultaatbestemming:

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Stand per 1 januari	98.188.334	-4.593.089
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-98.188.338	4.593.089
Resultaat huidig boekjaar	<u>-10.258.131</u>	<u>98.188.334</u>
Stand per 31 december	<u>-10.258.135</u>	<u>98.188.334</u>

De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van negatief € 10.258.131 ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening 2025 verwerkt.

8. Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	13.317.762	10.465.817
Ontrekking	-10.475.473	-2.484.670
Vrijval	-338.911	-
Dotatie	<u>9.043.420</u>	<u>5.336.615</u>
Stand per 31 december	<u>11.546.798</u>	<u>13.317.762</u>

9. Langlopende schulden

Langlopende schulden	2025	Looptijd langer dan 5 jaar	2024	Looptijd langer dan 5 jaar
Schulden aan overheid	596.891	111.548		
Schulden aan banken	214.328.079	193.689.733	206.045.842	173.963.245
Agio	8.005.992	6.811.764	8.241.916	7.052.573
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.641.533		4.988.007	
Waarborgsommen	255.162		255.162	
	225.827.657	200.613.045	219.530.927	181.015.818

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt 2,44% (2024: 2,37%). 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 16,8 jaar (2024: 18,3 jaar).

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2025 € 218,7 mln. (2024: 228,0 mln.). Dit is inclusief opgelopen rente van € 2,8 mln. (2024: € 2,4 mln.).

De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen waarvan als rentequote de 6-maands EURIBOR wordt gebruikt.

Zekerheden

De leningen zijn voor een bedrag van € 215 miljoen geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Er zijn 2 roll-over leningen met variabele hoofdsom waarvan nog € 5 miljoen kan worden opgenomen. Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn zekerheden gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Schulden aan overheid

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
<i>Herclassificering van 'Schulden aan banken'</i>	647.307	-
Stand per 1 januari	647.307	-
Opgenomen gelden	-	-
Aflossingen boekjaar	-24.786	-
Stand per 31 december	622.521	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-25.630	-
Lanlopend deel 31 december	596.891	-

3B Wonen heeft een lening in portefeuille die verstrekt is door gemeente Lansingerland. Deze lening is in 2025 gepresenteerd onder de 'Schulden aan overheid'.

Schulden aan banken

	<u>2025</u> €	<u>2024</u> €
Stand per 1 januari voor herclassificatie	212.564.407	202.853.198
Herclassificering naar 'Schulden aan overheid'	-647.307	-
Stand per 1 januari	211.917.100	202.853.198
Opgenomen gelden	25.000.000	13.500.000
Aflossingen boekjaar	-9.293.777	-3.788.791
Stand per 31 december	<u>227.623.323</u>	<u>212.564.407</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-13.295.244	-6.518.565
Langlopend deel 31 december	<u>214.328.079</u>	<u>206.045.842</u>

De aflossingverplichtingen voor de komende jaren zijn als volgt: vanaf 1 tot 6 jaar: € 23,1 miljoen, vanaf 6 jaar: € 191,8 miljoen. Totale aflossingsverplichting: € 214,9 miljoen.

De aflossingsverplichting voor komend jaar € 13,3 miljoen is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Leningen ASB

Per 1 januari 2023 is het bezit van ASB inclusief de leningen overgenomen. Voor deze leningen is door ASB hypotheek verleend op het bezit aan de Laan van Romen, Freesiastraat en de Warmoezerij. Deze leningen zijn niet geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en zijn als niet-DAEB-leningen verantwoord. Het schuldrestant van deze leningen bedraagt per 31 december 2025 € 3,0 mln (2024: € 3,9 mln).

Agio

Agio leningen	2025	2024
<i>stand per 1 januari</i>	8.476.873	8.710.868
Vrijval Agio herstructurering derivaten	-188.239	-187.526
Vrijval Agio Vestia lening	-46.718	-46.469
Stand per 31 december	8.241.916	8.476.873
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-235.924	-234.957
<i>Stand per 31 december</i>	8.005.992	8.241.916
<i>Specificatie</i>		
Agio Herstructurering derivaten	6.193.783	6.382.737
Agio Vestia lening	1.812.211	1.859.179
totaal	8.005.994	8.241.916

De aflossingsverplichtingen voor de komende periode zijn als volgt: Vanaf 1 tot 6 jaar: € 1.194.231. Vanaf 6 jaar: € 6.811.764. Totale aflossingsverplichting: € 8.005.994.

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 2025 bedraagt de agio € 6,2 mln. Dit bedrag valt gedurende de looptijd van de nieuwe leningen (einddatum 2057 en 2059) vrij.

Eind 2021 heeft 3B Wonen in verband met de leningruil van Vestia een nieuwe lening aangetrokken. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Per 31 december 2025 bedraagt de agio voor deze lening € 1.812.211.

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

	2025	2024
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	<u>2.641.533</u>	<u>4.988.007</u>
Verloopstaat		
	2025	2024
	€	€
Aanschaffingswaarde	2.744.632	2.744.632
Herwaardering	<u>2.243.375</u>	<u>1.901.871</u>
Stand per 1 januari	<u>4.988.007</u>	<u>4.646.503</u>
Mutatie aanschafwaarde door terugkoop/afloop verplichting	-1.406.206	-
Mutatie herwaardering door terugkoop/afloop verplichting	-1.005.674	-
Herwaardering	<u>65.406</u>	<u>341.504</u>
Mutatie 2025	-2.346.474	341.504
Aanschaffingswaarde	1.338.426	2.744.632
Herwaardering	<u>1.303.107</u>	<u>2.243.375</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.641.533</u>	<u>4.988.007</u>
	2025	2024
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>255.162</u>	<u>255.162</u>

In 2025 is deze post verantwoord onder Overige schulden.

10. Kortlopende schulden

	2025	2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	25.630	-
Schulden aan banken	13.295.244	6.518.565
Kortlopend gedeelte agio leningen	235.924	234.957
	<u>13.556.798</u>	<u>6.753.522</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>2.368.258</u>	<u>2.193.021</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	1.088.171	1.752.526
Loonheffing	197.572	-
Pensioenen	106	125
Vennootschapsbelasting	1.114.593	599.102
	<u>2.400.442</u>	<u>2.351.753</u>
Overlopende passiva		
Nog te ontvangen facturen	240.941	208.895
Nog te betalen rente en aflossing	2.812.940	2.355.296
Niet opgenomen vakantiedagen	107.473	113.110
Vooruitontvangen huur	446.063	488.900
Nog te betalen schade zonnepanelen	-	39.282
Diversen	18.081	45.096
	<u>3.625.498</u>	<u>3.250.579</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. In feite zorgen wij ervoor dat de jaarlijkse betalingen op deze wijze worden gedekt. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Over 2025 heeft 3B Wonen 0,0216% obligoheffing betaald over het geborgd schuldrestant van leningen afgesloten vanaf 1 juli 2007 per 31 december 2025 ad. € 212.807.272 is € 45.966.

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

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

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

In 2021 heeft 3B Wonen een obligolening afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten. In 2025 is de hoofdsom via amenderingsovereenkomst vastgesteld op € 5.538.000 (2024: € 5.306.000), de rente over het opgenomen deel is gebaseerd op 6-maands Euribor met een opslag van 55 basispunten (2024: 50 basispunten). Over het niet opgenomen deel is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 24 basispunten (2024: 23 basispunten) op jaarbasis. Per 31 december 2025 bedraagt het niet opgenomen deel € 5.538.000.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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 cross-default, bij (dreigende) overtreding van convenanten en bij aanstelling van een externe toezichthouder.

In 2021 heeft 3B Wonen een onherroepelijke volmacht verleend aan het WSW tot het vestigen van rechten van hypotheek en pand voor een bedrag van € 602.400.000 inclusief rente, boete en kosten op het DAEB-bezit.

Achternvangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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

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 december 2025 betreft 134,9%.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing.

In 2025 betaalde 3B Wonen € 31.826.

Loopbaanontwikkelbudget

Als gevolg van CAO-afspraken is er een jaarlijks loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar. Voor de werknemers van 3B Wonen is eind 2025 nog € 104.166 beschikbaar. Werknemers kunnen maximaal 5 jaar sparen. In 2025 hebben 6 werknemers gebruik gemaakt van dit budget: in totaal € 12.003. Gezien de beperkte omvang en de onzekerheid dat werknemers gebruik gaan maken van dit budget is in de jaarrekening geen voorziening opgenomen.

Aangegane verplichtingen nieuwbouwprojecten

Project Westpolder 4

Investeringsbesluit genomen voor bouw van 32 appartementen: € 9.368.418. Eind 2025 zijn de koopovereenkomst en turnkey-overeenkomst getekend. Start bouw 2026.

Project De Wildert

Investeringsbesluit genomen voor bouw van 30 appartementen met ontmoetingsruimte en binnentuin: € 10.009.784. Intentieovereenkomst is getekend. Start bouw 2027. Bouwer en ontwikkelaar nog onbekend en moet nog worden aanbesteed. Feitelijk dan enkel 'morele' verplichting aangaan via intentieovereenkomst. Bij 'niet haalbaar zijn' kunnen we juridisch nog van het project af.

Overloop onderhoud naar 2026

De budgetten van diverse begrote projecten in 2025 van planmatig onderhoud, zijnde € 104.160 (energetische maatregelen € 0) worden overgeheveld en uitgevoerd in begrotingsjaar 2026. Dit is een klein bedrag ten opzichte van de begroting.

Gebeurtenissen na balansdatum

Projecten

Project De Dijk en De Kade

Na balansdatum is nadere informatie beschikbaar gekomen over een lopend geschil met de gemeente over de verantwoordelijkheid voor en de kosten van een rioleringsproblematiek in het project De Dijk en De Kade. 3B Wonen en de gemeente verschillen van inzicht over de interpretatie van de afspraken zoals vastgelegd in de aanneemovereenkomst en zijn nog in overleg over de verdeling van de verantwoordelijkheden en de daarmee samenhangende kosten.

Per balansdatum was de omvang van de financiële gevolgen nog niet voldoende bepaalbaar. Na balansdatum zijn de volgende concrete bedragen beschikbaar gekomen:

- Opdracht tijdelijke noodvoorziening (bypass-riolering), verstrekt op 2 februari 2026
€ 96.000 exclusief BTW
- Externe kostenraming definitieve oplossing, opgesteld op 5 februari 2026 € 190.000 exclusief BTW
- Totaal geraamde kosten (tijdelijk + definitief) € 286.000 exclusief BTW

Omdat de financiële onderbouwing pas ná 31 december 2025 beschikbaar is gekomen en de afwikkeling met de gemeente per balansdatum nog niet vaststond, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. De definitieve verdeling van de kosten tussen 3B Wonen en de gemeente is op het moment van opstellen van de jaarrekening nog niet bekend. Zodra hierover overeenstemming is bereikt, zal de financiële impact worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2026.

Nieuwe leningen

Op 5 januari 2026 is een contract voor een nieuwe geborgde lening met variabele hoofdsom van 7,5 miljoen geëffectueerd. De lening heeft een rentepercentage van 1-maands EURIBOR + 0,34%, een looptijd van 10 jaar en een stortingsdatum per 15 januari 2026.

Op 17 februari 2026 is een contract voor een nieuwe geborgde lening van 10 miljoen geëffectueerd. De lening heeft een rentepercentage van 2,77%, een looptijd van 6,5 jaar en een stortingsdatum per 3 maart 2026.

Op 2 april 2026 is een contract voor een nieuwe geborgde lening van 7 miljoen geëffectueerd. De lening heeft een rentepercentage van 3,51%, een looptijd van 50 jaar en een stortingsdatum per 1 juni 2026.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen	34.621.228	32.481.527
Bedrijfsruimten	1.772.983	1.714.709
Parkeren	41.451	39.333
Flexwoningen	1.461.306	1.921.500
	<u>37.896.968</u>	<u>36.157.069</u>
Huurderving wegens leegstand	-466.592	-390.409
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>37.430.376</u>	<u>35.766.660</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen	1.048.212	1.022.588
Bedrijfsruimten	101.019	100.229
Parkeren	27.152	25.910
	<u>1.176.383</u>	<u>1.148.727</u>
Huurderving wegens leegstand	-10.837	-13.453
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	9.358	-207.558
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.174.904</u>	<u>927.716</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>38.605.280</u>	<u>36.694.376</u>

Gemiddelde huurverhoging van de DAEB-woningen per 1 juli 2025 is 4,43% (2024: 4,96%).

Gemiddelde huursomstijging (conform dVi-definitie) over 2025 bedraagt 4,4% (2024: 4,7%).

De huurderving in 2025 is 1,22% (2024: 1,08%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Woningen en woongebouwen	1.458.549	1.406.325
Teruggave servicecontracten	-	-61.661
Vergoedingsderving wegens leegstand	-82.518	-36.898
	<u>1.376.031</u>	<u>1.307.766</u>

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

	2025	2024
	€	€
13. Lasten servicecontracten		
Energie en water	493.917	692.070
Kosten schoonmaken	497.941	507.691
Onderhoudskosten groenvoorziening	17.068	3.851
Kosten camerabeveiliging	60	60
Kosten glasverzekering	113.641	153.987
Zonneschermen	-	931
Complexbeheer	167.861	193.440
Rioolontstopping	53.085	54.200
Beheerkosten VvE	15.394	16.910
Diverse overige lasten	2.517	754
	<u>1.361.484</u>	<u>1.623.894</u>

	2025	2024
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	3.631.704	3.538.442
Energielabels	45.655	43.140
Kosten NEN 2580	18.391	14.782
	<u>3.695.750</u>	<u>3.596.364</u>

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	3.456.042	3.251.195
Sociale lasten	587.065	550.328
Pensioenlasten	415.887	360.510
Kosten uitzendkrachten	599.741	533.462
	<u>5.058.735</u>	<u>4.695.495</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 48 werknemers in dienst (2024:44). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Klant	27,03	24,90
Bedrijfsvoering	10,14	10,03
Staf	9,64	8,26
	<u>47,81</u>	<u>44,19</u>

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

	Totaal kosten verantwoord in de jaarrekening	1. Vastgoed-beleggingen	13. Lasten service-contracten	14. Lasten verhuur- en beheer activiteiten	15. Lasten onderhouds-activiteiten	18. Verkoop vastgoed-portefeuille	24. Kosten overige activiteiten	25. Overige organisatie-kosten	26. Leefbaar heid
lonen & salarissen	3.456.042	151.661	91.746	1.462.154	673.800	2.558	150.568	763.386	160.169
sociale lasten	587.064	25.137	16.897	259.708	114.677	434	25.838	118.121	26.251
pensioenlasten	415.887	19.602	8.039	168.430	81.480	308	18.442	99.404	20.183
uitzendkrachten	599.741	0	0	265.024	65.176	0	22.618	233.368	13.555
overige personele kosten	370.517	0	0	125.031	52.588	0	11.847	173.782	7.271
totaal personele kosten	5.429.253	196.400	116.682	2.280.346	987.721	3.300	229.314	1.388.061	227.430
afschrijving kantoor	88.465	0	0	53.894	24.487	0	4.991	0	5.093
afschrijving inventaris	79.771	0	0	48.597	22.081	0	4.501	0	4.592
afschrijving software	115.061	0	0	70.096	31.849	0	6.492	0	6.624
afschrijving vervoersmiddelen	33.838	0	0	31.929	0	0	1.909	0	0
totaal afschrijvingen	317.135	0	0	204.516	78.418	0	17.892	0	16.309
totaal overige bedrijfslasten	2.005.070	0	0	1.146.843	375.744	0	95.711	308.625	78.147
totaal toegerekende organisatie-kosten	7.751.457	196.400	116.682	3.631.705	1.441.882	3.300	342.917	1.696.686	321.886

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	5.347.818	6.703.043
Dagelijks onderhoud	2.081.285	2.414.669
Mutatieonderhoud	1.470.663	2.309.227
Vraaggestuurd onderhoud	1.006.753	1.644.187
Asbestsanering	163.292	168.407
Bijdrage VvE-onderhoud	719.745	557.689
Toegerekende organisatiekosten	1.441.882	1.224.926
	<u>12.231.438</u>	<u>15.022.148</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bijdrage VvE	71.437	84.587
Belastingen	1.553.119	1.482.621
Verzekeringen	195.371	141.778
Overige	11.633	-2.094
	<u>1.831.560</u>	<u>1.706.892</u>
TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>20.861.079</u>	<u>16.052.844</u>

	2025	2024
	€	€
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	542.033	1.232.942
18. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	3.300	6.000
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	266.225	732.349
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	272.508	494.593
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-8.704.508	-5.336.615
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-295.056	-3.833.454
	-8.999.564	-9.170.069
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-409.503	3.079.145
DAEB-vastgoed in exploitatie	-10.127.058	97.864.106
	-10.536.561	100.943.251
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.140.957	497.827
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	940.268	-341.504
	-200.689	156.323
TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-19.736.814	91.929.505
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
23. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengsten uit beheer voor derden	170.219	268.218
Energieprestatievergoeding	183.240	111.032
Overige	5.397	4.139
	358.856	383.389

	2025	2024
	€	€
24. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	342.917	311.146

25. Overige organisatiekosten

WSW obligoheffing	57.290	60.609
Toegerekende organisatiekosten	1.696.686	1.708.798
Diverse bijdragen en heffingen	140.880	111.895
	<u>1.894.856</u>	<u>1.881.302</u>

In de overige organisatiekosten is inbegrepen het honorarium van de externe accountant.

De volgende honoraria van Baker Tilly (Netherlands) B.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

Controle van de jaarrekening	111.144	123.643
Andere controlewerkzaamheden	7.000	7.400
	<u>118.144</u>	<u>131.043</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

26. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsprojecten	492.024	607.584
Toegerekende organisatiekosten	321.886	366.020
	<u>813.910</u>	<u>973.604</u>

Financiële baten en lasten**27. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Overige	156.681	226.100
---------	---------	---------

28. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente op schulden/leningen	5.307.610	4.905.476
Borgstellingsvergoeding WSW	45.966	43.287
Overige rentelasten	7.153	31.165
	<u>5.360.729</u>	<u>4.979.928</u>

transporteren

	2025	2024
	€	€
Transport	5.360.729	4.979.928
Bereidsstellingsprovisie	15.301	20.052
	<u>5.376.030</u>	<u>4.999.980</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.

De fiscale aangifte zijn tot en met 2024 zijn definitief vastgesteld.

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

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

Daarnaast heeft de renteaftrekbepijking als gevolg van ATAD een negatief effect.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	-3.449.547	-2.732.107
Correctie acute vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	-30.392	-
Mutatie actieve belastinglatentie	-262.789	42
	<u>-3.742.728</u>	<u>-2.732.065</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). De effectieve belastingdruk is 73% (2024: 3%).

WNT-VERANTWOORDING 2025 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 2025 € 180.000.



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

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

H. Vliet
Vlieland

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2025	Directeur bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.470
Beloningen betaalbaar op termijn	22.381
<i>Subtotaal</i>	<u>176.851</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 180.000

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

Gegevens 2024

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024	Directeur bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2024 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.813
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	22.588
Maximum bezoldiging	-
Vrije rubriek	-
<i>Subtotaal</i>	<u>166.401</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 170.000

Herstel fout WNT-verantwoording 2024

Na vaststelling van de jaarrekening 2024 is geconstateerd dat in de WNT-verantwoording 2024 de bezoldiging van de directeur-bestuurder niet volledig was opgenomen. Een bezoldigingscomponent was abusievelijk niet meegenomen in de berekening van de totale bezoldiging.

In de jaarrekening 2024 was voor de betreffende topfunctionaris een totale bezoldiging opgenomen van €155.461. De juiste totale bezoldiging over 2024 bedraagt €166.401. Het verschil bedraagt €10.940.

De vergelijkende cijfers 2024 in de WNT-verantwoording zijn hiervoor aangepast.

Van een overschrijding van het toepasselijke WNT-bezoldigingsmaximum dan wel van een onverschuldigde betaling is geen sprake.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	E.E. Pannebakker	Y.M.L. van Eck	P. de Vries	M.A.M. Immers
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.440	12.960	12.960	12.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	19.440	12.960	12.960	12.960

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

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

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

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

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	E.E. Pannebakker	Y.M.L. van Eck	P. de Vries	M.A.M. Immers
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.360	12.240	12.240	12.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	13.600	13.600	13.600

Gegevens 2025**Bedragen x € 1****H.D.
Lootsma****Functiegegevens**Lid RvC
1/1 - 31/12

Aanvang en einde functievervulling in 2025

Bezoldiging

Bezoldiging	12.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-

Bezoldiging

12.960

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

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2024**Bedragen x € 1****H.D.
Lootsma****Functiegegevens**

Lid RvC

Aanvang en einde functievervulling in 2024

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	12.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.600

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

8 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**Gescheiden balans**

(voor resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	210.128	4.288	322.888	6.590
DAEB vastgoed in exploitatie	966.977.970	-	966.733.696	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	27.868.998	-	28.278.502
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	266.578	3.277.649	2.915.373	3.176.017
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.220.604	-	8.976.134	-
	<u>974.465.152</u>	<u>31.146.647</u>	<u>978.625.203</u>	<u>31.454.519</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.740.471	55.928	2.371.302	48.394
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	26.174.644	-	25.769.176	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	296.000	-	592.000	-
Latente belastingvorderingen	27.144	-	289.933	-
Overige vorderingen	6.382.737	-	6.570.976	-
	<u>32.880.525</u>	<u>-</u>	<u>33.222.085</u>	<u>-</u>
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	447.332	9.129	417.474	8.520
Vorderingen op groepsmaatschappijen	296.000	-	296.000	-
Overige vorderingen	835.152	244.625	142.331	61.682
Overlopende activa	582.207	11.882	403.832	7.263
	<u>2.160.691</u>	<u>265.636</u>	<u>1.259.637</u>	<u>77.465</u>
Liquide middelen	6.626.380	1.039.667	630.334	1.489.300
	<u>1.019.083.347</u>	<u>32.512.166</u>	<u>1.016.431.449</u>	<u>33.076.268</u>

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserves	636.880.458	14.828.205	650.615.298	15.137.229
Overige reserves	138.682.685	11.183.193	26.759.515	7.000.638
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-10.258.134	163.246	98.188.329	3.631.309
	<u>765.305.009</u>	<u>26.174.644</u>	<u>775.563.142</u>	<u>25.769.176</u>

Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	11.546.799	-	13.317.762	-
---	------------	---	------------	---

Langlopende schulden

Schulden aan overheid	596.891	-	-	-
Schulden aan banken	219.522.971	2.811.100	210.509.992	3.777.766
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	296.000	-	592.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	243.933	2.397.601	2.648.982	2.339.026
Overige schulden	210.642	44.520	210.642	44.520
	<u>220.574.437</u>	<u>5.549.221</u>	<u>213.369.616</u>	<u>6.753.312</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	25.630	-	-	-
Schulden aan banken	13.364.500	166.668	6.586.852	166.670
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.320.892	47.365	2.041.196	41.657
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	296.000	-	296.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.337.171	63.271	2.316.703	35.050
Overlopende passiva	3.608.909	214.997	3.236.178	14.403
	<u>21.657.102</u>	<u>788.301</u>	<u>14.180.929</u>	<u>553.780</u>

<u>1.019.083.347</u>	<u>32.512.166</u>	<u>1.016.431.449</u>	<u>33.076.268</u>
----------------------	-------------------	----------------------	-------------------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	37.439.547	1.165.733	35.563.254	1.131.122
Opbrengsten servicecontracten	1.303.706	72.325	1.236.929	70.837
Lasten servicecontracten	-1.307.285	-54.200	-1.551.933	-71.963
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.621.835	-73.915	-3.524.724	-71.640
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.987.713	-243.725	-14.664.591	-357.556
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.779.071	-52.488	-1.691.255	-15.640
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.047.349	813.730	15.367.680	685.160
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	542.033	-	1.232.942	250.000
Toegerekende organisatiekosten	-3.300	-	-6.000	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-266.225	-	-732.349	-106.126
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	272.508	-	494.593	143.874
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.999.566	-	-9.313.943	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.127.057	-409.504	97.864.106	3.079.145
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-243.746	43.057	46.358	109.966
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.370.369	-366.447	88.596.521	3.189.111
Opbrengsten overige activiteiten	188.593	170.264	96.244	287.145
Kosten overige activiteiten	-180.216	-162.703	-4.923	-306.223
Nettoresultaat overige activiteiten	8.377	7.561	91.321	-19.078
Overige organisatiekosten	-1.855.979	-38.876	-1.844.673	-36.630

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid	-795.340	-18.570	-955.096	-18.507
Bedrijfsresultaat	-1.693.454	397.398	101.750.346	3.943.930
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152.073	40.128	268.938	4.522
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.254.520	-157.031	-4.871.746	-175.594
Financiële baten en lasten	-5.102.447	-116.903	-4.602.808	-171.072
Resultaat voor belastingen	-6.795.901	280.495	97.147.538	3.772.858
Belastingen	-3.625.479	-117.249	-2.590.518	-141.549
Resultaat uit deelnemingen	163.246	-	3.631.309	-
Resultaat na belastingen	-10.258.134	163.246	98.188.329	3.631.309

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	37.575.569	1.169.969	35.894.396	1.137.931
Vergoedingen	1.275.000	70.733	1.435.984	75.861
Overige bedrijfsontvangsten	192.509	597.662	6.683	225.462
Ontvangen interest	161.415	33.220	268.938	4.522
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	39.204.493	1.871.584	37.606.001	1.443.776
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.003.948	-320.288	-3.771.060	-379.375
Onderhoudsuitgaven	-10.160.413	-206.470	-14.268.018	-322.372
Overige bedrijfsuitgaven	-6.000.175	-198.779	-6.264.631	-146.005
Betaalde interest	-4.975.366	-122.310	-4.863.307	-175.594
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-150.713	-4.157	-170.051	-2.454
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-490.808	-12.408	-596.397	-11.187
Vennootschapsbelasting	-2.665.956	-86.218	-2.738.193	-141.547
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-28.447.379	-950.630	-32.671.657	-1.178.534
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.757.114	920.954	4.934.344	265.242

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	541.638	-	1.255.802	250.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	21.122.331	-	14.613.551	-
Verbeteruitgaven	591.927	97.211	2.481.777	431.272
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	250.000	-
Sloopuitgaven	7.839	-	-	-
Investerings overig	524.714	10.708	252.888	13.741
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-22.246.811	-107.919	-17.598.216	-445.013
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-21.705.173	-107.919	-16.342.414	-195.013
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	296.000	-	296.000	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-21.409.173	-107.919	-16.046.414	-195.013
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	-	13.500.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	8.327.109	-	3.621.161	-
Aflossing ongeborgde leningen	24.786	1.262.668	-	462.668
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-8.351.895	-1.262.668	-3.621.161	-462.668
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.648.105	-1.262.668	9.878.839	-462.668
	5.996.046	-449.633	-1.233.231	-392.439
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	630.334	1.489.300	1.863.565	1.881.739
Liquide middelen per 31 december	6.626.380	1.039.667	630.334	1.489.300
	5.996.046	-449.633	-1.233.231	-392.439

OVERIGE GEGEVENS



OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 25 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

2 Verwerking van het verlies 2025

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € 10.258.131 over 2025 in het boekjaar 2026 in mindering worden gebracht op de overige reserves.

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

Opgesteld door de directeur-bestuurder op 25-05-2026

J.M.D. Vliet Vlieland

Dit verslag is vastgesteld op 24-06-2026 door de Raad van Commissarissen van 3B Wonen

E.E. Pannebakker

Y.M.L. van Eck

M.A.M. Immers

H.D. Lootsma



Accountants



Aan de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen
Stichting 3B Wonen

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

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

denhaag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2025; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Baker Tilly (Netherlands) B.V. trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Baker Tilly (Netherlands) B.V., waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24425560. In deze voorwaarden is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen.

Accountants



Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

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

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

Het risico dat het managementmaatregelen van interne beheersing doorbreekt

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

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

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

Accountants



Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Opbrengstverantwoording

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

Het risico dat betalingen worden verricht aan een onjuist bankrekeningnummer waardoor uitgaven niet nauwkeurig danwel ten onrechte zijn verantwoord.

Diverse medewerkers hebben gedurende het jaar de mogelijkheid gehad om crediteurenstamgegevens te wijzigen. Daarbij is er geen onafhankelijke controle achteraf zichtbaar, die vaststelt of wijzigingen nauwkeurig en volledig hebben plaatsgevonden. Ook bij het overzetten van de betaaladvieslijst uit de financiële administratie naar de bankapplicatie (definitieve betaallijst) bestaat de mogelijkheid dat bankrekeningnummers onterecht nog worden gemuteerd. Echter, daarbij is er wel een onafhankelijke controle achteraf zichtbaar, die vaststelt of bankrekeningnummers onterecht worden gemuteerd.

Hierdoor hebben wij bovengenoemd frauderisico geïdentificeerd. We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het betaalproces in kaart gebracht en het bestaan en de werking getoetst.
- Wij hebben voor een steekproef van gedurende het boekjaar uitgevoerde betaalbatches vastgesteld dat de onafhankelijke controle op de betaalbatches zichtbaar en aantoonbaar is uitgevoerd.
- Wij hebben gegevensgericht vastgesteld dat de geselecteerde betaalbatches overeenkomen met de uiteindelijk uitgevoerde betalingen door aansluiting van de betaalbatch met de betaalbevestiging van de bank, waarbij wij onder meer het aantal posten, het totaalbedrag en de hashcode hebben gecontroleerd en voor geselecteerde handmatige betalingen hebben wij vastgesteld dat een vierogencontrole heeft plaatsgevonden.

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

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

Het risico bestaat dat voor investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling te hoge prijzen worden betaald doordat medewerkers uit hoofde van persoonlijke belangen of gezien de complexiteit van investerings- en aanbestedingstrajecten prijsafspraken met leveranciers zouden kunnen maken dan wel opdrachten aan specifieke partijen zouden kunnen gunnen en daarvoor een tegenprestatie ontvangen. Dit risico achten wij met name aanwezig bij omvangrijke investeringsprojecten, zoals grondaankopen en aanneemsommen, gezien de omvang van de daarmee gemoeide bedragen.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor investeringen in kaart gebracht en het bestaan getoetst;

- Wij hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op investeringen boven een vooraf vastgestelde drempel vastgesteld:
 - of de prijsstelling van de onderliggende transacties marktconform is. Hierbij hebben wij onder meer de overeengekomen prijzen beoordeeld aan de hand van externe marktinformatie, projectcalculaties, stichtingskostenbegrotingen, financiële projectonderbouwingen en overige relevante documentatie.
 - dat de geselecteerde investeringen aansluiten met de onderliggende overeenkomsten, leveringsdocumentatie, facturen en betalingen en hebben wij beoordeeld of sprake was van ongebruikelijke contractvoorwaarden of indicaties van verbondenheid tussen partijen.

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

Controleaanpak continuïteit

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

Zoals toegelicht in de paragraaf “Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit” van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio die voor het jaar 2025 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2034. Wij hebben de verwachte kasstromen van Stichting 3B Wonen geëvalueerd door middel van vergelijking met de realisatie van voorgaande jaren en verbanden gelegd met de geprognosticeerde balans en winst- en verliesrekening, met de nadruk op de vraag of Stichting 3B Wonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 49 tot en met 56. Hierin staat beschreven dat Stichting 3B Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze

Accountants



actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standard van SBR incl XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole zijn geweest.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Accountants



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

Den Haag, 24 juni 2026

Baker Tilly (Netherlands) B.V.

Was getekend.

drs. R. Buitenhuis RA

