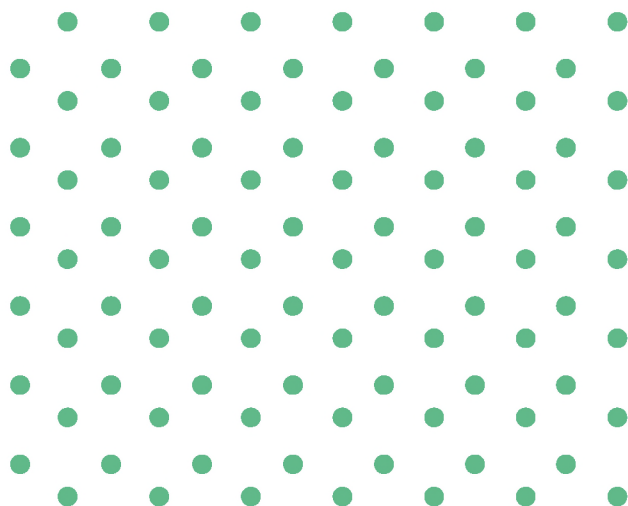




3B WONEN



JAARVERSLAG & JAARREKENING

2024

Samenwerken aan
veerkrachtige wijken



INHOUDSOPGAVE

Jaarverslag 2024

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1. Voldoende en passende sociale huurwoningvoorraad	4
Hoofdstuk 2. Samenwerken in inclusieve buurten	9
Hoofdstuk 3. Toekomstbestendig en flexibel	13
Intermezzo Prestatieafspraken 2024	18
Hoofdstuk 4. Kengetallen	20
Hoofdstuk 5. Risicomanagement	21
Hoofdstuk 6. Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit	23
Hoofdstuk 7: Governance	29
Hoofdstuk 8: Verslag van de Raad van Commissarissen	32

Jaarrekening 2024	39
Ondertekening	103
Controleverklaring van de accountant	104



VOORWOORD

Met trots presenteren wij u ons jaarverslag 2024! In dit verslag leest u wat wij afgelopen jaar hebben gedaan, wat goed ging en waar onze uitdagingen lagen.

Het afgelopen jaar stond in het teken van (door-)ontwikkeling. 2024 was extra bijzonder omdat we het oude koersplan 'Samenwerken aan veerkrachtige wijken' afsloten. We bereidden onze nieuwe koers voor, die niet voor niets de titel kreeg: Voortbouwen. Vanaf 2025 bouwen we voort op wat we de afgelopen jaren ingezet hebben; na jaren van zaaien hebben we vooral ook geoogst. We hebben belangrijke stappen gezet om onze doelen te bereiken en onze visie te verwezenlijken.

In 2024 zaten we niet stil:

- Julianastraat: Hier leverden we 36 nieuwe appartementen op. Fijn voor de nieuwe bewoners!
- Waterwijk in Wilderszijde: We bouwden 20 energiezuinige huizen. Binnenkort vinden de nieuwe bewoners hier hun thuis.
- Nieuwe woningen: We besloten om 132 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. In 2025 gaan we hiermee van start.

We hielpen bewoners door te stromen en huisvestten kwetsbare doelgroepen. In 2024 realiseerden we 20 doorstromingen, voornamelijk onder senioren. Daarnaast verhuurden we 294 sociale huurwoningen die beschikbaar kwamen voor nieuwe verhuur. Dat waren 258 bestaande huurwoningen en 36 nieuwbouwwoningen.

Onze inzet op duurzaamheid resulteerde in een gemiddeld energielabel A voor onze woningen. We installeerden hybride warmtepompen en startten met een pilot voor circulaire keukens. Zo maken we de wereld een beetje groener!

Ik wil iedereen bedanken die ons heeft geholpen: alle medewerkers, partners en in het bijzonder de gemeente Lansingerland en de Huurdersvereniging Lansingerland. Samen kijken we uit naar komende, spannende jaren vol mogelijkheden, kansen en uitdagingen.

Juni 2025

*Hanneke Vliet Vlieland
Directeur-bestuurder
3B Wonen*



Voldoende en passende sociale huurwoningvoorraad

Speerpunt voldoende sociale huurwoningen

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

Ontwikkeling van de woningvoorraad

Onze projecten

Er gebeurde in 2024 veel op het gebied van nieuwbouw. Er is gebouwd, opgeleverd en we namen nieuwe investeringsbesluiten.

In het eerste kwartaal van 2024 leverden wij 36 appartementen op aan de Julianastraat in Berkel en Rodenrijs. In de zomer startten we met het bouwen van 20 energiezuinige eengezinswoningen in Waterwijk in Wilderszijde. In het najaar van 2024 startte de bouw van 25 eengezinswoningen aan de

Markermeerstraat in Berkel en Rodenrijs. In 2025 gaan we deze verhuren!

Ook werkten we in 2024 aan investeringsbesluiten. Hiermee is de allereerste stap gezet voor de bouw van meer nieuwe sociale huurwoningen. We verwachten in 2025 te starten met de bouw van 132 woningen. We zijn ook alweer bezig met de projecten die daarna volgen. De trein komt op stoom.

Overzicht ontwikkeling van de woningvoorraad 2024

Ons streven is om jaarlijks zo'n 100 nieuwe woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad. In 2024 werden dit 36 woningen. We haalden ons doel niet omdat er veel werk zat in de voorbereiding van de nieuwe projecten. Deze zouden starten in 2024, maar starten nu in het eerste kwartaal van 2025. Het gaat om het starten met de bouw van 132 woningen.

Overzicht ontwikkeling van de woningvoorraad 2024

Aantal woningen in exploitatie	
Stand ultimo 2023	4481
Opgeleverd Nieuwbouw	36
Aankopen	0
Verkopen	4
Ombouw BOG naar woning	1
Stand ultimo 2024	4514
• Waarvan DAEB	4432
• Waarvan niet-DAEB	82

Speerpunt passende woning

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

Doorstroommakelaar

We begeleiden huishoudens die nu niet passend wonen naar een beter passende woning qua inkomen en grootte. Hiervoor hebben wij een collega die zich hiermee bezighoudt. De meeste doorstromers zijn senioren die aangeven te willen verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning. De woningen die de senioren achterlaten, vaak eengezinswoningen, verhuren wij weer door aan passende huurders. Dit zijn vaak gezinnen die zo weer een kans krijgen een andere woning te vinden. De senioren die willen verhuizen naar een kleinere woning (doorstromers) mogen hun lagere huurprijs 'meenemen' naar de nieuwe woning. Dat helpt senioren die willen doorstromen. In 2024 stroomden 20 senioren door. Daarmee hebben wij ons doel gehaald. Ons doel was namelijk 20 doorstromingen per jaar.

Huisvesting van de doelgroep en de wijze van toewijzing

In 2024 verhuurden we 294 sociale huurwoningen die beschikbaar kwamen voor nieuwe verhuur. Dat waren 258 bestaande huurwoningen en 36 nieuwbouwwoningen.

Voor het adverteren en toewijzen van woningen gebruiken wij ons regionaal systeem Woonnet Rijnmond of directe bemiddeling. Binnen Woonnet Rijnmond zijn er verschillende mogelijkheden om een woning aan te bieden. Het vaakst doen we dit op basis van inschrijfduur. Hoe lang je ingeschreven staat, bepaalt de kans op een woning. Daarnaast gebruiken we Direct Kans, waarbij we de woning verloten onder de woningzoekenden die binnen 15 minuten reageren. Bij Loting wordt na een bepaalde periode de advertentie gesloten en wordt de woning verloot onder degenen die reageerden. Mensen met een urgentie krijgen hierbij voorrang.

Directe bemiddeling naar een nieuwe woning (buiten Woonnet Rijnmond om) doen wij in een aantal situaties:

- Voor doorstromers
- Voor statushouders
- Bij maatwerk
- Bij herhuisvesting: bijvoorbeeld bij sloop
- Voor mensen met een urgentieverklaring die zelf niet binnen 3 maanden een woning vonden

De onderverdeling per wijze van toewijzing van de verhuurde sociale huurwoningen in 2024 ziet er als volgt uit:

Soort verhuring	Aantal
Inschrijfduur	142
Directe bemiddeling	117
Wens & wacht	10
Direct kans	16
Loting	10
Totaal	294

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 doelgroep onderscheidt 3B Wonen deze doelgroepen met voorrang:

- Reguliere urgenten
- Statushouders

Reguliere urgenten

Reguliere urgenten zijn woningzoekenden die een urgentieverklaring krijgen op grond van de "Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam". Met deze urgentieverklaring kunnen deze woningzoekenden drie maanden met voorrang reageren op vrijkomende woningen. In 2024 wezen wij een woning toe aan 60 woningzoekenden met een urgentieverklaring met voorrang (geen statushouders). Dit is ongeveer 20% van het totaal aantal verhuringen. In 2023 was dit 16,5%.

Statushouders

Statushouders huisvesten wij op basis van een jaarlijkse taakstelling van de gemeente. Deze taakstelling was in 2024, 167 personen. In 2024 huisvestten wij 60 statushouders. Dit is zonder de statushouders die vanuit voormalig verzorgingstehuis Hergerborch doorstroomden naar een andere woning. Deze statushouders krijgen een andere woning toegewezen omdat Hergerborch gesloopt wordt.

Maar het kostte ons veel moeite om zo veel statushouders een woning aan te bieden. Dit komt omdat in er Lansingerland een woningtekort is. Er zijn vooral weinig sociale huurwoningen. De taakstelling wordt bepaald op basis van aantal inwoners van een gemeente. Door onze beperkte sociale voorraad hebben wij dus relatief veel personen te huisvesten in de taakstelling. Daarnaast zien we de populatie van statushouders veranderen. Voorheen bestond deze vooral uit gezinnen. Nu zien we dat deze grotendeels uit alleenstaanden bestaat. Ons bezit is over het algemeen passender voor gezinnen, wat het behalen van de taakstelling verder bemoeilijkt. We blijven de taakstelling goed monitoren en proberen de balans te bewaken tussen slaagkansen voor regulier woningzoekenden, urgenten en statushouders.

Met de gemeente zijn we in gesprek om extra aanbod te creëren door tijdelijke huisvesting of een doorstroomlocatie.

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 hulp van de doorstroommakelaar zetten we ons in voor hen.

Reguliere toewijzingen en lokale toewijzingen

In 2024 verhuurden wij 294 woningen aan nieuwe bewoners. Hiervan verhuurden wij 67% aan reguliere woningzoekenden. De afgelopen jaren lag dit percentage rond de 60%. De overige woningen, 33% gingen naar urgente doelgroepen (personen met een urgentieverklaring en statushouders).

68% van alle woningen wezen wij toe aan lokale woningzoekenden. Dit betekent aan mensen uit de gemeente Lansingerland of met een binding met de gemeente. Dit percentage is inclusief urgenten met uitzondering van statushouders, mantelzorgers en uitstromers uit voorzieningen. De lokale voorrang is inclusief de herhuisvesting van de huurders van Hergerborch. Dit betekent aan mensen uit de gemeente Lansingerland of met een binding met de gemeente. We mogen wettelijk maximaal 50% met voorrang lokaal toewijzen.

Huurverhoging en aftoppingsbeleid 3B Wonen

In 2024 verhoogden we de huren van onze sociale huurwoningen met maximaal 5,8%. Ondanks dat dit een hoger percentage is dan gebruikelijk heeft 3B Wonen ook in 2024 de betaalbaarheid geborgd. Dit deden we door de huurprijzen niet hoger te laten worden dan de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Hierdoor hadden onze huurders met huurtoeslag de maximale toeslag. Huren die al dicht tegen deze grenzen lagen, verhoogden we met minder dan 5,8% of werden bevroren.

Voor de hoge (midden)inkomens voerden we een extra (inkomensafhankelijke) huurverhoging door, van €50 of €100.

Huurverhoging vrije sector, BOG, MOG en parkeerplaatsen en garages

Voor vrijesectorwoningen is de huur verhoogd met 5,5% (CAO-looninflatie + 1%).

De huurprijs voor Bedrijfsonroerend goed (BOG) en

Maatschappelijk onroerend goed (MOG) is verhoogd met 3,1% (de consumentenprijsindex, CPI). De huurprijs voor parkeerplaatsen en garages is verhoogd met 5,8%.

Overzicht verdeling (streef)huurprijzen van het bezit

Woningvoorraad naar huurprijs	Woningen in eigen bezit			Woningen derden		
	Streefhuur	Netto huur	% netto	Streefhuur	Netto huur	% netto
Kwaliteitskortingsgrens	200	304	6,7%	0	0	0,0%
1e aftoppingsgrens	1.327	2.615	58,0%	60	107	38,8%
2e aftoppingsgrens	1.921	650	14,4%	0	10	3,6%
Liberalisatiegrens	984	796	17,6%	148	116	42,0%
Vrije sector	82	149	3,3%	68	43	15,6%
Totaal aantal woningen	4.514	4.514	100%	276	276	100%

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

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

Passend toewijzen

Als woningcorporatie moeten wij minimaal 95% passend toewijzen. Passend toewijzen houdt in dat de huurprijs van de woning 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 2024: € 650,43 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 697,07 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 2024 hebben wij 99% passend toegewezen. We voldoen daarmee ruim aan de norm van 95%.

De (bruto) inkomensgrenzen in 2024 waren:

Type huishouden	Inkomensgrens
Tot AOW leeftijd:	
Eenpersoonshuishouden	€ 27.725
Meerpersoonshuishouden	€ 37.625
Vanaf AOW leeftijd	
Eenpersoonshuishouden	€ 27.225
Meerpersoonshuishouden	€ 36.675

Planmatig en niet planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud

We hebben een succesvol jaar gehad op het gebied van planmatig onderhoud. We investeerden in professioneel opdrachtgeverschap wat zich heeft vertaald in het tijdig in opdracht geven van werk en gereed krijgen van 95% van alle projecten. De kleine overloop bestaat uit werk dat bijvoorbeeld door weersomstandigheden niet kon worden afgemaakt.

Resultaat gericht samenwerken (RGS)

RGS is een ketensamenwerking waar gestuurd wordt op resultaat in plaats van op prestatie. Opdrachtnemer en opdrachtgever gaan een samenwerking aan en gebruiken elkaars kennis om tot het meest optimale en efficiënte onderhoudsresultaat te komen. In 2024 is er een raamovereenkomst ondertekend voor ons gevelonderhoud. Onze gevels worden onderhouden op basis van de RGS. We merken positieve verschillen ten opzichte van de voorgaande jaren: complete en opdrachtwaardige offertes, nagenoeg geen meer- en minderwerk en een duidelijke planning.

Niet planmatig onderhoud

We gaven in 2024 meer uit aan niet planmatig onderhoud dan op voorhand was bedacht. Dit komt deels door een hoger aantal reparatieverzoeken, hogere kosten per reparatie, maar ook door meer aanvragen voor het vervangen van keukens en badkamers. Daarnaast hadden we veel bewerkelijke mutatiewoningen ten opzichte van voorgaande jaren. De afgelopen periode deden we meer onderzoek naar de oorzaken. In de 1e helft van 2025 komt er een werkgroep als vervolg hierop. De werkgroep gaat om de uitgaven van de NPO onderdelen verder tegen het licht houden en acties uitzetten.

Speerpunt duurzaamheid

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

Energie index

Gemiddeld label A

We zien dat de jarenlange inzet op energetische verbetering resultaat oplevert. Want ons gemiddelde energielabel is een A! Door de ingang van de nieuwe

rekenmethode (NTA8800) voor het energielabel, is een splitsing ontstaan in de berekening van de energielabels. Een deel van de woningen heeft een label op basis van de energie index. De overige woningen hebben een label op basis van de EP2-waarde. Onze EP2 waarde is op dit moment gemiddeld 139,73.

De afgelopen jaren realiseerden wij energetische maatregelen zonder huurverhoging voor de huurder. Daarmee dragen we voor onze huurders heel concreet bij aan de betaalbaarheid. Ook leveren we hiermee een belangrijke bijdrage aan de klimaatdoelstellingen doordat we zorgen we voor minder energieverbruik.

E, F en G-energielabels

We brachten de woningen met een energielabel E, F of G zijn in kaart. Dit zijn er nog maar 42. Dit is minder dan 1% van onze totale woningvoorraad. In 2028 zijn deze energielabels verbeterd naar minimaal energielabel D. In de meeste gevallen maken de woningen met slechte energielabels plaats voor hoogwaardige nieuwbouw.

Hybride warmtepompen

Vanuit de Transitievisie warmte van gemeente Lansingerland is het Uitvoeringsprogramma Verduurzaming gebouwde omgeving Lansingerland opgesteld. Als lid van de werkgroep voeren wij een pilot uit met de plaatsing van hybride warmtepompen in Bleiswijk-zuid. Vier hybride systemen zijn inmiddels geplaatst. Door de pilot krijgen we beter inzicht in de consequenties voor meerjarige investerings- en planmatig onderhoudsbegroting. Ook de ervaringen van de huurders over de ingreep in de woning en het energiegebruik- en de energiekosten geven ons inzichten. Dit wordt met meetapparatuur gemonitord die ook voor de deelnemende huurders beschikbaar wordt. De pilot loopt tenminste door tot medio 2025, zodat we een heel stookseizoen meten.

Circulariteit

We investeerden in meer kennis over het onderwerp circulariteit. Daarnaast spraken we met meerdere leveranciers over circulaire keukens. In 2025 starten we op dit onderwerp een pilot.

In 2024 onderzochten we hoe we circulaire materialen gebruiken in ons onderhoud.

Samenwerken in inclusieve buurten

Speerpunt actief signaleren en buurtvisies

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

Buurtmonitor

Met de buurtmonitor meten we aan de hand van indicatoren of een buurt kwetsbaar is. In 2024 zijn verschillende gegevens verzameld van ons bezit. De uitkomsten hiervan zijn besproken met onze partners, zoals de gemeente, Humanitas en stichting Welzijn Lansingerland. In overleg is besloten om voor Berkel Dorp een buurtvisie te gaan maken. In 2025 gaan we hier verder mee aan de slag.

Schoon, heel en (brand)veilig

De complex- en buurtbeheerders van team Buurten zijn dagelijks te vinden in onze wooncomplexen. Zij

controleren of alles schoon, heel en veilig is en hebben veel contact met huurders. In 2024 is samenwerking op gang gekomen met BOA's voor meldingen in het openbaar gebied.

Ook was brandveiligheid een belangrijk thema. Er kwamen strengere regels waardoor er niets brandbaars in de algemene ruimten mag staan. We besteedden aandacht aan voorlichting en handhaving. Zo organiseerden we bijvoorbeeld samen met de wijkbrandweerman voorlichtingsbijeenkomsten onder de naam 'Bakkie brandweer'.

Stimuleren sociale cohesie

Het stimuleren van de sociale cohesie pakken we op verschillen de vlakken aan. We proberen spanningen tussen huurders vroegtijdig te bespreken en met elkaar tot oplossingen te komen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarom stellen we budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven. In zo'n 5 à 10 woongebouwen organi-

seerden huurders ontmoetingsmomenten, variërend van een nieuwjaarsreceptie tot een barbecue of een straatspeeldag.

Bezoeken nieuwe huurders

In 2024 zijn we begonnen met het bezoeken van nieuwe huurders. Dit doen we bij bewoners van een appartementengebouwen met als doel de gebouwen samen netjes te houden. Een ander voorbeeld zijn huurders die in een VvE-complex wonen. In een VvE is de Algemene Leden Vergadering bepalend. We willen bewoners hier goed over informeren. Andere bewoners waar we deze bezoeken doen, zijn statushouders, jongeren of huurders waarvan we denken dat een stukje extra aandacht nodig is. Deze bezoeken hebben een aantal doelen:

- Zorgen voor een goede landing van de nieuwe bewoners in hun nieuwe buurt door het stimuleren van kennismaking 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

Nieuw in 2024 was '3B Wonen komt Buurten!'. De aanleiding was de behoefte om beter te weten wat er speelt onder een brede groep van onze huurders én onze zichtbaarheid te vergroten. We zijn bij zes woongebouwen gaan buurten. We nodigden de bewoners persoonlijk uit en beloonden hun aanwezigheid met een presentje. We zijn tevreden over de opkomst. We spraken met veel bewoners. Het is goed om te weten wat er speelt in onze buurten. De reacties van de bewoners en collega's waren positief. Buurtbemiddeling was hier ook bij aanwezig. De politie/BOA's kwamen ook een paar keer.

Aanpak tuinen jongerencomplexen en leefbaarheidsproject

We hebben een aantal woongebouwen voor jongeren met grote tuinen. We ervoeren dat jongeren die hier tijdelijk wonen niet veel doen aan de tuin. Om deze woongebouwen er netjes bij te laten staan, startten we in 2 woongebouwen met het vragen aan de bewoners of zij een deel van hun tuin willen inleveren in ruil voor een opknappbeurt. Van het deel van de tuin

dat de huurders inleverden, maakten we gemeenschappelijk groen. Dit leidde tot kleinere tuinen met nette schuttingen. 2 van de 4 aan de Platanendreef in Bleiswijk en 6 van de 8 aan de Van Vredenburglaan in Bergschenhoek. Bij de Van Vredenburglaan was de aanpak van de tuinen en het binnenterrein onderdeel van een breder leefbaarheidsproject. Dit startte met '3B Wonen komt Buurten!'. We bezochten ook verschillende woningen naar aanleiding van meldingen van schimmel/vocht/ventilatieproblemen. En we startten een project met een schilderes, die zelf huurster is van 3B Wonen. Zij gaf de kinderen van de nabijgelegen school een workshop. Vervolgens maakten de kinderen mooi kunstwerken, begin 2025 gaan we de poort van het complex hiermee opfleuren.

Speerpunt participatie

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

Participatie

Werken aan cohesie bij nieuwbouwprojecten

Bij het opleveren van nieuwbouw vinden we het belangrijk om actief in te zetten op de vorming van een samenleving. Hier hebben we aandacht voor bij de toewijzing van deze woningen. Ook proberen we vroegtijdig mensen met elkaar in contact te brengen. Voor een nieuwbouwproject dat we in het voorjaar van 2025 gaan opleveren, dachten we na over hoe we dit in de praktijk gaan brengen. We troffen voorbereidingen om te investeren in burens die met elkaar prettig willen wonen. Dit krijgt begin 2025 zijn beslag met onder andere een 'Meet & Greet' voor de toekomstige bewoners.

Participatie

Ook in 2024 werkten we met verschillende meedenkgroepen en vroegen we bewoners gevraagd 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 bewoners van het nieuwbouwproject aan de Wildert en organiseerden we verschillende inloopbijeenkomsten voor de bewoners aan de Juliana-, Wilhelmina- en Oranjestraat in Berkel en Rodenrijs.



Speerpunt samenwerkingspartners

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

Prestatieafspraken

Lokale prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun werkgebied, de gemeente Lansingerland.

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

In 2023 maakten gemeente Lansingerland, Huurdersvereniging Lansingerland en 3B Wonen prestatieaf-

spraken voor twee jaar (2024 en 2025). 2024 was dus het eerste jaar van de nieuwe Prestatieafspraken. Zie hoofdstuk 'Prestatieafspraken 2024' voor verdere toelichting.

Herijking van de Nationale Prestatieafspraken

Eind 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken herijkt, voor de periode 2025-2035. Hierin zijn grofweg de volgende wijzigingen gekomen op de 3 thema's:

- Nieuwbouw: sluit aan op de ambitie van 100.000 woningen per jaar, hier worden in 2025 nieuwe woondeals over gesloten.
- Verduurzaming: focus verlegd van isolatie naar warmtevraagreductie van woningen.
- Huurbeleid: de huurverhoging wordt een gemiddelde van de inflatie over de afgelopen drie jaar. Dit maakt de huursomstijging voor corporaties en de huurverhoging voor huurders stabiel.

Vanaf 2025 gaan we aan de slag met de herijkte Nationale Prestatieafspraken.

Rol en relatie Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL)

Door structureel te overleggen op bestuurlijk en operationeel niveau werkten 3B Wonen en Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL) constructief samen.

Daarnaast is de samenwerking met HVLL verbeterd, door het opstellen van een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst tussen 3B Wonen en HVLL.

HVLL leverde in 2024 een belangrijke bijdrage aan het nieuwe Koersplan van 3B Wonen (2025-2028). HVLL gaf input over wat zij belangrijk vindt voor de koers van 3B Wonen. Op een later moment is het concept gedeeld en heeft HVLL nog vragen gesteld en punten meegegeven. Daarnaast gaf HVLL adviezen en deelde haar zienswijze over onder andere het huurprijsbeleid van 1 juli 2024 tot en met 30 juni 2025, het jaarplan en de begroting 2025 van 3B Wonen.

Samenwerking met stakeholders

Totstandkoming nieuw koersplan

We betrokken verschillende partijen bij het maken van ons nieuwe koersplan. We gaven onze medewerkers een belangrijke rol in het bepalen van de speerpunten en de daarbij horende acties. Bij het kiezen van onze uitgangspunten en een eerste selectie van de speerpunten vroegen we onze Huurdersvereniging mee te denken in een brown paper sessie. De Raad van Commissarissen dacht in twee sessies op strategisch niveau mee over de belangrijkste uitdagingen.

We stuurden onze huurders een enquête. Ongeveer 400 huurders deelden hun wensen en ideeën met ons. Vijfendertig huurders gaven aan dat zij in een persoonlijk gesprek verder wilden praten. Deze waardevolle gesprekken vonden dan ook plaats tijdens dit traject. Een middag gingen we in gesprek met een divers gezelschap van samenwerkingspartijen, zoals zorg- en welzijnspartners, aannemers waarmee we langdurige samenwerkingsafspraken hebben en ontwikkelaars. Zij gaven ons feedback op de eerste selectie van speerpunten. Hierdoor konden we onze speerpunten aanscherpen.

Op een ander moment spraken we sleutelfiguren. Dit zijn mensen uit Lansingerland met een groot netwerk binnen de gemeente, maar niet een organisatie vertegenwoordigen. Zij weten wat er speelt en kunnen het onderbuikgevoel dat leeft in de samenleving verwoor-

den. Dit gaf een ons frisse kijk op een aantal zaken, ondanks dat de meningen ook heel verschillend waren.

Trading places

3B Wonen en de gemeente Lansingerland investeerden met drie functiewissels in de onderlinge samenwerking en het begrip van elkaars context en organisatie. In september wisselden de directeur Ruimte en Economie en de directeur bestuurder van 3B Wonen van functie voor anderhalve week. In november volgden de beleidsadviseur Wonen van de gemeente en de beleidsadviseur van 3B Wonen. Tegelijkertijd wisselden de manager Wonen van 3B Wonen en de ambtelijk opdrachtgever Gebiedsontwikkeling van plek.

Ondanks dat beide organisaties en de betrokken professionals elkaar al goed kenden en goed samenwerkten, leidde de deelname aan Trading Places tot mooie resultaten. We hebben nu een bredere agenda voor ons directeuren-overleg, waarin we thema's zoals overlast en zorg meer centraal stellen. Door de opgedane kennis is er meer persoonlijke betrokkenheid, zoals de bestuurder van 3B Wonen die zich inzet om de geleerde lessen toe te passen op Bleizo-West.

Het is geweldig om te zien hoe deze samenwerking ons dichterbij ons gemeenschappelijke doel brengt: samen bouwen aan een leefbaar Lansingerland. Het doel is om deze energie vast te houden en te blijven werken aan een toekomst waarin iedereen een thuis kan vinden in onze fijne buurten.

Pilot Gezond en Wel Thuis

In 2024 startten we met een pilot Gezond en Wel Thuis in de Naeldhorst in Berkel en Rodenrijs. Het doel van Gezond en Wel Thuis is om ouderen langer zelfstandig in goede gezondheid te laten wonen. Om dat te bewerkstelligen, werken 3B wonen, Laurens en Welzijn Lansingerland nauw samen. Voor deze doelgroep is het belangrijk dat zij gemakkelijk anderen kunnen ontmoeten. Door de inzet van welzijnsactiviteiten kan zorg voorkomen of uitgesteld worden. De eerste resultaten zijn goed en de bewoners zijn positief. De pilot wordt verder voortgezet en uitgebreid in 2025.

Net als voorgaande jaren werkten we samen met het maatjesproject, de thuisadministratie van Humanitas en de Actiefpas en Buurtbemiddeling van Stichting Welzijn Lansingerland.

Toekomstbestendig en flexibel

Speerpunt bijdragen aan 'de bedoeling'

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

Werken vanuit de bedoeling gaat over jezelf de vraag stellen: 'Wat heeft de huurder hieraan?' In plaats van je alleen te richten wat mag en moet volgens de regels. Het toetsen van de tevredenheid over in hoeverre 3B Wonen bijdraagt aan die bedoeling bleek onvoldoende meetbaar. We lieten dit daarom bewust los en stellen onszelf bij elk besluit de vraag: "Wat merken onze (toekomstige) huurders daarvan?" Als we deze vraag onvoldoende kunnen beantwoorden, maken we andere keuzes. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat wij investeringsbesluiten niet alleen nemen door te kijken naar het rendement in de toekomst. Maar we wegen

een nieuwe investering juist af op de maatschappelijke waarde, de volkshuisvestelijke waarde.

Speerpunt dienstverlening aansluiten op de vraag

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

Klachten en ontevredenheidsmeldingen

Er zijn in totaal 176 klachten geregistreerd waarvan 43 klachten gegrond werden bevonden. Een klacht is ongegrond als de wensen of verwachtingen van de huurder niet onder de verantwoordelijkheid van 3B Wonen valt. We zien dat meer huurders een klacht indienen terwijl de gegronde klachten niet toenemen. Een stijging van het aantal klachten vinden we niet

persé slecht. Hiermee zien we dat de huurders ons weten te vinden.

De meeste klachten gaan over de afhandeling van reparaties en de communicatie hierover. De klanttevredenheidscijfers zijn continue onderwerp van gesprek met onze contractpartners. Op deze manier werken we samen aan verbetering. Een stap die we willen maken, is om meer inzicht krijgen in de verwachtingen van bewoners. Ook besteedden we aandacht aan onze eigen communicatie door brieven te vereenvoudigen, in begrijpelijke taal te communiceren en medewerkers hierop te trainen en te coachen. Net als voorgaande jaren maakten we een uitgebreide analyse van de klachten in 2024 en rapporteerden deze aan de bestuurder en RvC.

We voerden de volgende verbeteracties uit:

- De klachtenprocedures zijn aangescherpt waardoor er nu een betere registratie is.
- Klanttevredenheid is structureel onderwerp van gesprek met onze aannemers en contractpartijen.
- Met de huurdervereniging zijn verschillende onderwerpen besproken zoals ons beleid voor oplevering en bijvoorbeeld de inkoop van energie.
- Er is een training opgezet voor medewerkers.

Klanttevredenheid

De klanttevredenheid in de Aedes Benchmark is iets gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Afgelopen jaar eindigden we op C (net geen B). Ons doel was om te verbeteren. Hoewel we op een score B uitkwamen onder de nieuwe huurders en op een score C onder de vertrokken huurders, zijn de cijfers iets verbeterd. Hieronder de score van de Aedes Benchmark, gemeten in de periode september 2023 tot en met juni 2024.

	2024		2023	
Nieuwe huurders	7.8	B	7,6	B
Vertrokken huurders	7.3	C	6,7	C
Reparatieverzoeken	7.3	C	7,3	C

Speerpunt lerende organisatie

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

Besturing organisatie & organisatieontwikkeling

In 2023 pasten we onze structuur en het organogram aan. In 2024 brachten we hierin geen wijzigingen aan. We gaan eerst twee jaar werken in onze huidige structuur, waarna we deze evalueren. Dit zullen we halverwege 2025 ook doen. In 2024 besteedden we vooral aandacht aan de samenwerking tussen de clusters en de teams. Daarnaast zetten we in op het Operationeel Tactisch Overleg (OTO) om de verantwoordelijkheden te laten waar ze horen. Zo zetten we ook in op de samenwerking tussen het Visieteam en het OTO om continue aandacht te hebben voor de verbinding tussen de strategie en operatie.

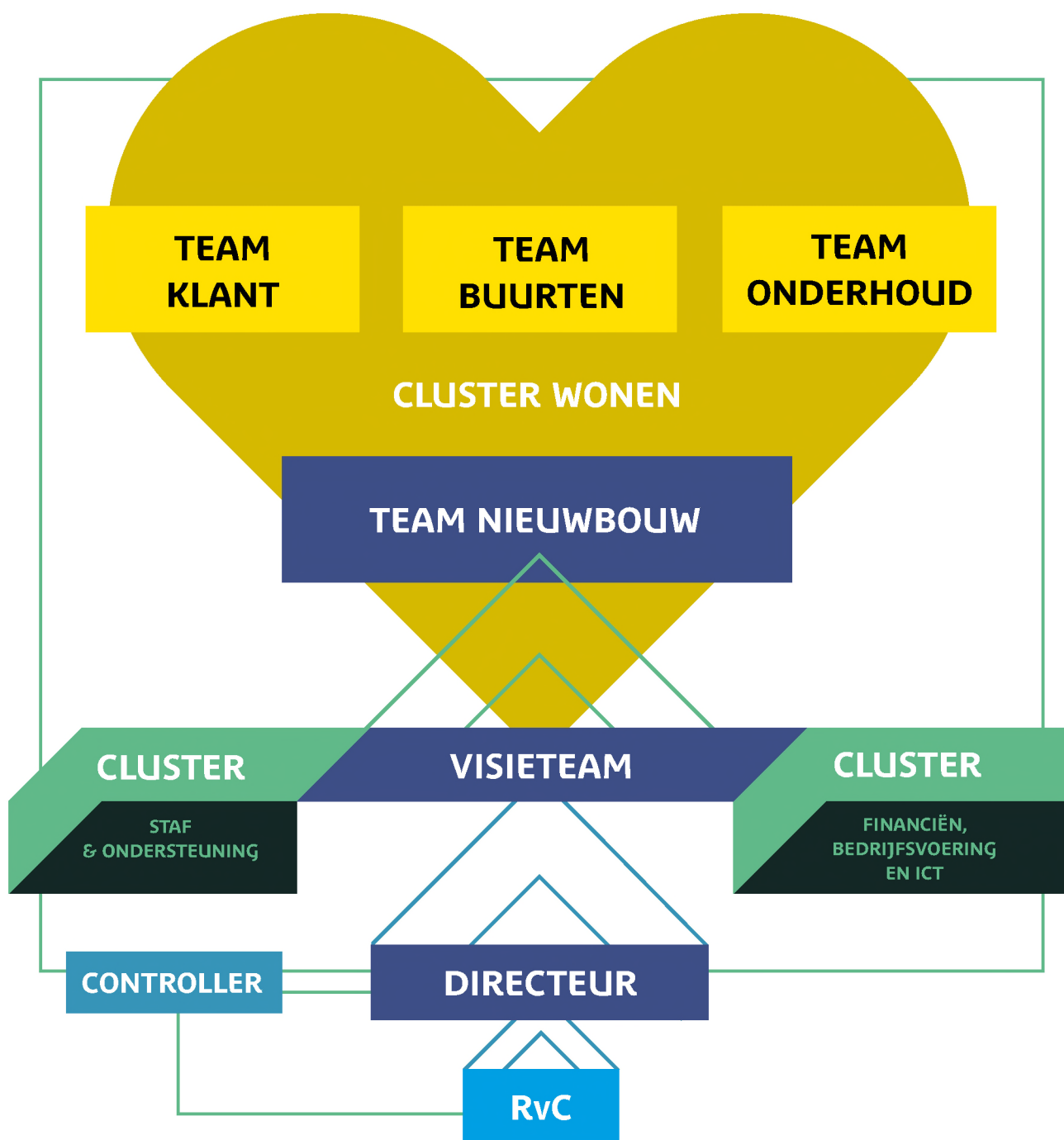
Moderne werkplek

Na het vaststellen van het functioneel ontwerp in 2023 en het uitvragen van offertes, hebben we in 2024 de volgende stap gezet richting de realisatie van de 'Moderne Werkplek'. We kozen een nieuwe Managed Service Provider (MSP) en voerden de overgang zorgvuldig en zonder verstoringen door. Hiermee zijn we overgestapt naar een volledig Cloud gebaseerde ICT-omgeving.

Om ervoor te zorgen dat collega's ongestoord hun werk kunnen doen, kreeg iedereen een laptop. Daarmee namen we afscheid van de verouderde minicomputers (NUC's) en het werken via een RDS-omgeving. Deze overgang maakt het mogelijk om flexibeler en gebruiksvriendelijker te werken, op kantoor én daarbuiten.

Met deze stappen hebben we een stevige basis gelegd voor het moderne werken. In 2025 bouwen we hierop voort en gaan we verder met de implementatie van het project 'Moderne Werkplek', waarin gebruiksgemak, veiligheid en samenwerking centraal staan.

Organogram organisatiestructuur vanaf 1 juli 2023



Personeel

Instroom

2024 was een succesvol jaar, we verwelkomden 21 nieuwe medewerkers. Het betreft 15 vaste medewerkers waarvan twee vervangers voor medewerkers die met pensioen gingen. Hier hebben we tijdelijk dubbele bezetting gecreëerd. Daarnaast hebben we een medewerker in dienst genomen in verband met zwangerschapsvervangings en kozen we niet voor extra inhuur.

De resterende medewerkers waren vier trainees (drie MBO'ers en een HBO'er) bij team Buurten, team Klant en team Financiën. Een stagiair voerde een opdracht uit op de afdeling Vastgoed en bij team Klant is een vakantiemedewerker ingezet. Onze inspanningen om nieuwe medewerkers aan te trekken zijn waren opnieuw succesvol. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt.

Uitstroom

In totaal zijn er 9 medewerkers uitgestroomd. Het betreft hier 4 tijdelijke medewerkers en 5 vaste medewerkers, waarvan er 2 met pensioen gingen.

Doorstroom

In 2024 zijn er zes medewerkers intern doorgestroomd naar een nieuwe functie. Medewerkers krijgen de kans

om te groeien bij 3B Wonen, binnen de huidige functie of op een andere plek binnen de organisatie. Ook op deze manier houden we de kennis binnen boord. Dit is een resultaat waar we trots op zijn. We slagen in het vinden en binden van onze medewerkers!

Externe inhuur

De inhuur van tijdelijke medewerkers is opvallend gedaald van gemiddeld 4,3 fte in T1 naar 0,2 fte in T3. Door in 2024 de bezetting boven formatie te organiseren, om daarmee de kwetsbaarheid van de organisatie te verlagen, is succesvol gebleken. We zijn als organisatie goed in staat de wisselingen, ziekteverzuim enzovoorts op te vangen en de inhuur te verlagen.

In dienst

Eind 2024 waren er 56 medewerkers (49,7 fte) in dienst bij 3B Wonen. Gemiddeld over 2024 waren er 47,6 fte werkzaam bij 3B Wonen. Zes medewerkers werkten tijdelijk als trainee of stagiair en één medewerker wordt voor 75% doorbelast aan andere corporatie (gemiddeld 3,4 fte). Het aantal parttimers bedraagt 27.

Overige organisatorische aspecten

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers eind 2024 is 47 jaar.

	Begroting Formatie (fte) 2024	Gemiddelde Bezetting werkelijk (fte) 2024	Verschil Begroting-bezetting (fte) 2024
Visieteam	5,2	5,5	-0,3
Staf & Ondersteuning	4,6	6,1	-1,5
Cluster Wonen	1,0	1,0	0,0
Team Buurten	5,0	4,5	0,5
Team Onderhoud	4,0	3,2	0,8
Team Klant	12,5	14,1	-1,6
Team Nieuwbouw	2,0	0,7	1,3
Cluster Bedrijfsvoering	8,4	9,1	-0,7
Subtotaal	42,7	44,2	-1,5
Tijdelijk of doorbelast		3,4	
Totaal	42,7	47,6	-4,9

Ziekteverzuim

Het gemiddeld ziekteverzuim in 2024 is 6,52% ten opzichte van 9,4% in 2023 waarbij in de tweede helft van 2024 het gemiddeld verzuim op 5,75% ligt. Hiermee is het ziekteverzuim bij 3B Wonen iets boven het gemiddeld landelijk verzuim, 5,2%.

De verzuimbepalingen zijn met name algemeen medisch, kortstondig en niet fysiek.

De verzuimoorzaak is vooral niet werkgerelateerd met een minimaal percentage (2,8%) werkgerelateerd.

De maatregelen die we treffen zijn:

- Er vindt iedere vier maanden een Sociaal Medisch Overleg plaats met de leidinggevenden en onze arbodienst waarin de cijfers worden besproken en afgezet tegen de analyse van de arbodienst;
- Preventief vindt inzet van duurzame inzetbaarheidscoaches plaats;
- Waar nodig wordt beperkt extra menskracht ingehuurd 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. We besteden jaarlijks aandacht aan de rol van de vertrouwenspersoon en de vindbaarheid van deze persoon voor medewerkers. We stimuleren contact met de vertrouwenspersoon. Omdat we ervan uitgaan dat een gesprek in een vroeg stadium met iemand die kan meedenken en een situatie kan hopen onderzoeken en afpellen, grotere problemen kan voorkomen. De vertrouwenspersoon is door de directeur-bestuurder in 2024 één keer geconsulteerd voor advies. De vertrouwenspersoon heeft in haar jaarlijkse verslag de aanbeveling gedaan oog te houden voor de werkdruk en specifiek voor de ervaren druk door de toename van agressie en verbaal geweld tegen onze medewerkers. Er is geen rode draad door haar geconstateerd in de door haar gevoerde gesprekken in 2024.

Integriteit

Er kwamen geen meldingen binnen van schending van de integriteit in 2024. Integer handelen is een belangrijk uitgangspunt bij 3B Wonen.

Jaarlijks besteden we met alle medewerkers aandacht aan het thema integriteit. Sinds 2024 werken wij met de 10 gouden regels voor integriteit. Hiermee hebben we onze integriteitscode doorvertaald in herkenbare en aansprekende voorbeelden. We hebben dit gedaan, omdat we merkten dat de vorige integriteitscode nauwelijks bekend was. Het werken met deze 10 gouden regels vergrootte de bewustwording van medewerkers en heeft het onderlinge gesprek over integriteit gestimuleerd.

Speerpunt financiële stabiliteit en continuïteit

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

We zorgen ervoor dat we voldoende financiële ruimte hebben om te blijven investeren in bestaande en nieuwe woningen, om nu en in de toekomst huurders woningen van goede kwaliteit te kunnen bieden. In de (meerjaren-)begroting komen alle elementen uit ons beleid samen. Denk bijvoorbeeld aan het huurbeleid, de onderhoudsbehoefte en investeringsplannen. In het najaar stelden we de meerjarenbegroting 2025-2034 op. Aan de ontwikkeling van de ICR en de LTV is duidelijk te zien dat we veel inzet plegen en de financiële ruimte die er is, inzetten voor de volkshuisvesting: de ICR daalt naar 1,42 in 2034 en de LTV stijgt naar 58%. Dit komt voornamelijk door het grote investeringsprogramma. In dit investeringsprogramma zochten we naar de balans tussen ambitie ((landelijke) prestatieafspraken) en realiteit (uitvoerbaarheid). De meerjarenbegroting van 3B Wonen voldoet aan de externe normen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op de financiële ratio's. De meeste ratio's voldoen ook aan de interne signaalnormen van 3B Wonen gedurende 10 jaar. Alleen de ICR komt vanaf 2029 onder de interne signaalnorm. De ICR is voor 3B Wonen de ratio die het eerste knelt. Bij het opstellen van de begroting maakten we een analyse van de risico's en bijstuurmogelijkheden. Net als vorig jaar zien we dat

we dichterbij de grens gaan opereren en gevoelig zijn voor het renterisico omdat we van plan zijn veel te lenen om de nieuwbouw te bekostigen. Dat betekent dat het belangrijk blijft om ontwikkelingen te monitoren, de meerjarenbegroting regelmatig (minimaal twee keer per jaar) te updaten en indien nodig de bijstuurmaatregelen verder te concretiseren.

In september 2024 is het 'Duurzaam Prestatiemodel' gelanceerd door het ministerie van Volkshuisvesting

en Ruimtelijke Ordening (VRO), het WSW, de Aw en Aedes. Het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) is een rekenmodel dat inzicht geeft hoe we op de lange termijn tegelijkertijd de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven in Nederland en de financiële- en volkshuisvestelijke continuïteit van woningcorporaties waarborgen. In 2025 gaan we ons financieel beleid herijken en nemen de inzichten uit het Duurzaam Prestatiemodel daarin mee.

Intermezzo Prestatieafspraken 2024

Lokale prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun werkgebied, de gemeente Lansingerland.

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

In 2023 maakten gemeente Lansingerland, Huurdersvereniging Lansingerland en 3B Wonen prestatieafspraken voor twee jaar (2024 en 2025). 2024 was dus het eerste jaar van de nieuwe prestatieafspraken.

Belangrijke onderwerpen in de prestatieafspraken zijn: de nieuwbouwopgave, het borgen van de betaalbaarheid, doorstroming en leefbaarheid. Speciale afspraken zijn: de mogelijkheden bekijken voor een hospitairegeling en extra aandacht voor huurders met een chronische ziekte of beperking.

Bijdrage aan de lokale prestatieafspraken 2024

In 2024 heeft 3B Wonen de volgende bijdragen geleverd aan de lokale prestatieafspraken:

- We hebben 36 nieuwbouwwoningen (appartementen) opgeleverd en zijn gestart met de bouw van 45 grondgebonden woningen.
- We verkochten vier woningen. De prestatieafpraak is dat 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.

- We hebben de huurprijzen van sociale huurwoningen niet hoger laten worden dan de geldende liberalisatiegrens, (tegenwoordig maximale lage huurgrens), waardoor deze sociaal en betaalbaar voor de doelgroep zijn gebleven.
- Bij (voorziene) 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 2024 heeft ons bezit gemiddeld een energielabel A, mede door de toevoeging van energiezuinige nieuwbouw en de afname van woningen met een energielabel E, F en G.
- De pilot hybride warmtepompen, die gestart is in 2023, liep in 2024 door in vier van onze woningen.
- 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.

Voor veel van de prestatieafspraken geldt dat we in 2024 voorbereidingen troffen of onderzoek deden en de uitvoering ervan in 2025 plaatsvindt.

Op sommige prestatieafspraken ervoeren we knelpunten in de uitvoering. Hierdoor vonden deze geen doorgang of doorgang met vertraging. Dit was het geval bij:

1. Afspraken over de wijze waarop de woonruimte verdeeld wordt.

Partijen voerden in 2024 meermaals overleg over de slaagkansen en de woonruimteverdeling. Tot concrete afspraken op papier is het echter nog niet gekomen. Dit heeft onder andere te maken met beperkte capaciteit bij zowel 3B Wonen als gemeente Lansingerland. Aan deze afspraak wordt in 2025 invulling gegeven.

2. Het melden van betalingsachterstanden van huurders door 3B Wonen bij de Vroegsignalering van de gemeente Lansingerland

Gedurende enkele maanden in 2024 heeft 3B Wonen niet alle betalingsachterstanden van huurders bij 3B Wonen op tijd bij de Vroegsignalering van de gemeente gemeld. Dit had mede te maken met personele wijzigingen bij 3B Wonen, waardoor deze afspraak onvoldoende bekend was. Dit is in 2024 opgemerkt en rechtgezet.

3. Multidisciplinair overleg in het sluitende aanpak team

Bij de gemeente is in 2024 de vraag ontstaan of het sluitende aanpak team nog meerwaarde had. De casuïstiek die hier besproken werd, komt bij de woonurgentie-overleggen al aan de orde. Om die reden hebben 3B Wonen en de gemeente geen overleg in het sluitende aanpak team gevoerd in 2024. De gemeente en 3B Wonen blijven in gesprek over de noodzaak van dit overleg in 2025.

Nationale Prestatieafspraken

Ook de Nationale Prestatieafspraken (2023) liepen door in 2024.

De Nationale Prestatieafspraken gaan over drie thema's: nieuwbouw, verduurzaming en kwaliteit en huurbeleid.

3B Wonen heeft hier in 2024 als volgt een bijdrage aan geleverd:

Nieuwbouw

- We dragen in sterke mate bij aan de nieuwbouwpoging van sociale huurwoningen in de gemeente Lansingerland. Naast de 36 opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2024, startten we met de bouw van 45 woningen.

Verduurzaming en kwaliteit

- We hebben veel aan verduurzaming gedaan in het verleden. In 2024 voerden we het laatste deel uit van ons energetisch programma. We zijn trots op de mate van isolatie en het aantal zonnepanelen in ons bezit.
- Vocht- en schimmelproblematiek speelt in ons bezit nauwelijks. Als het speelde, hebben we dit direct aangepakt.
- Wij hebben geen woningen in bezit met een slechte staat van onderhoud en voorkomen dat dit gebeurt.
- We bereiden de sloop-/nieuwbouw voor van een seniorencomplex.
- We investeerden extra in ontmoeting, met een focus bij nieuwbouwprojecten.

Huurbeleid

- In 2024 verhoogden wij de huren met maximaal de looninflatie.
- We verlaagden de huren van huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum naar €575 per maand. Behalve als zij deze huurverlaging al in 2023 hebben gehad.

Kengetallen

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
GEGEVENS WONINGBEZIT - AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE/ONTWIKKELING						
Aantal woningen in exploitatie op 31-12	4.514	4.481	4.217	4.166	4.178	4.174
- waarvan DAEB	4.432	4.399	4.162	4.111	4.123	4.115
- waarvan niet-DAEB	82	82	55	55	55	59
Aantal woningen opgeleverd/aangekocht	36	266	55	43	-	18
Aantal verkochte DAEB woningen lopend boekjaar	4	2	4	4	5	4
Aantal woningen naar voorraad verkoop / gesloopt	-	-	-	51	-	45
Aantal woningen in aanbouw	45	37	196	128	73	43
Aantal garages/parkeer- en standplaatsen	76	76	70	70	70	70
Aantal overige verhuureenheden	25	26	26	26	26	40
Totaal verhuureenheden in exploitatie	4.615	4.583	4.313	4.262	4.274	4.284
Totaal woningen in beheer voor derden	276	276	299	299	299	231
KWALITEIT PER VHE						
Aantal reparatieverzoeken	1,33	1,61	1,36	1,93	1,60	1,63
Totaal kosten onderhoud	€ 2.990	€ 2.605	€ 1.836	€ 1.675	€ 1.758	€ 1.353
Gemiddelde EP2	139,7	155,7	-	-	-	-
Gemiddelde energie-index	-	-	1,23	1,20	1,24	1,37
WOZ-waarde	€ 304.101	€ 289.241	€ 291.945	€ 250.851	€ 229.030	€ 212.808
WONINGTOEWIJZING						
Toewijzing aan doelgroep	98%	98%	98%	94%	94%	97%
Passend toewijzen	99%	97%	96%	96%	97%	98%
PRIJS-KWALITEIT-VERHURINGEN						
Punten woningwaardering per vhe Daeb	177	173	177	170	173	167
Gemiddelde huurprijs per maand Daeb	€ 638	€ 604	€ 615	€ 596	€ 598	€ 585
Mutatiegraad bezit in %	5,9%	4,8%	4,5%	5,2%	6,0%	4,9%
Gemiddeld aantal reacties per vhe	403	807	327	307	322	248
Huurachterstand in % van jaarhuur	1,54%	1,46%	1,30%	0,52%	0,57%	0,56%
Huurderving in % van jaarhuur	1,08%	1,01%	0,46%	0,94%	0,90%	0,97%
BALANS - VERLIES & WINSTREKENING PER VHE						
Jaarresultaat	€ 21.276	-€ 1.002	€ 546	€ 29.739	€ 15.596	€ 16.214
Marktwaaarde	€ 215.604	€ 192.726	€ 195.680	€ 194.313	€ 165.217	€ 148.963
Beleidswaarde	€ 134.895	€ 109.576	€ 127.325	€ 99.340	€ 84.404	€ 73.515
Eigen vermogen	€ 168.053	€ 147.802	€ 155.266	€ 156.572	€ 126.477	€ 110.622
Langlopende schulden	€ 47.569	€ 47.164	€ 44.622	€ 45.030	€ 40.353	€ 41.267



Risicomanagement

Ook in 2024 hebben wij de zelfbeoordelingstool gebruikt, gebaseerd op het Aw/WSW beoordelingskader voor verticaal toezicht. Deze tool is met het gehele Visieteam en de bedrijfscontroller ingevuld. Als algemeen beeld kwam hieruit naar voren dat we de potentiële risico's in beeld hebben en kunnen bijsturen als een risico zich voordoet. Naast de zelfbeoordelingstool doen we ook jaarlijks een strategische risicoinschatting en een frauderisicoanalyse. Al deze risicoanalyses vormen input voor het jaarlijkse interne controleplan.

Risicodomein: De financiële continuïteit en positie

Wij hebben een goede financiële positie en zijn in staat om onze ambitieuze doelstellingen te realiseren. Dat laat onverlet dat wij periodiek onze financiële situatie, ook op de langere termijn, goed blijven monitoren. Met name onder de druk van externe factoren zoals de ontwikkeling van

de financieringsrente, de inflatie en politieke onzekerheden ten aanzien van huurbeleid, zien ook wij bij het doorrekenen van toekomstscenario's druk ontstaan op onze financiële ratio de ICR (Interest Coverage Ratio).

Bij strategische en tactische besluitvorming over ons (investerings-) beleid wegen we deze impact voortdurend mee. Bij de besluitvorming over de begroting brengen we verschillende scenario's in beeld. Dat betreft niet alleen de scenario's van een hogere rente – of inflatie. 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 maar dat wij waakzaam blijven en waar nodig bijsturen als de omstandigheden hier om vragen. Het feit dat wij nog voldoende bijstuurmaatregelen hebben als dit nodig is, geeft genoeg comfort voor de financiële positie en – continuïteit op de langere termijn.

Risicodomein: Het bedrijfsmodel en de portefeuillestrategie

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

Door de marktomstandigheden, en met name de gestegen bouwkosten, blijft het risico voor onvoldoende realisatiekracht aanwezig. Door het inzetten op versterking van onze acquisitiekracht en het goed toepassen van de inkoop- en aanbestedingstermijnen hopen we dit risico beheersbaar te houden.

Risicodomein: Governance en beheersing organisatie

Governance

In 2024 herijkten we ons monitoring- en rapportagesysteem om zo te blijven voldoen aan de gewenste PDCA-cyclus. We focussen ons op het verder ontwikkelen van een goede borging van het 'Three lines' model. Hierbij hebben we aandacht voor de integrale activiteiten tussen de drie lijnen en bewaken een goede onderlinge afstemming. Door het periodiek monitoren van de voortgang met het Visieteam, de RvC en de controller worden de mogelijke risico's beheersbaar en waar nodig van aanvullende beheersmaatregelen voorzien. Jaarlijks voeren we een compliance check uit op ons governance model en reglement financieel beleid en beheer. In 2024 zijn hier geen bijzondere bevindingen geconstateerd. Ook het oordeel van onze accountant over de Jaarrekening 2023 was positief.

Beheersing organisatie

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

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

Ad 1: ICT-risico's

Ook 3B wonen ontkomt er niet aan om de beveiliging van de ICT-omgeving te monitoren om risico's zoals hacking tegen te gaan. Hiertoe maakten we in 2024 onder andere nieuwe afspraken met onze nieuwe externe partner. We zijn actief bezig om te zorgen dat onze ICT-beveiliging voldoet aan de normen van externe partijen die ons risico op dit gebied willen afdekken. Ook werken we aan bewustwordingscampagnes bij ons personeel.

Ad 2: Compliance

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

Ad 3: Frauderisico's en integriteit

Onder leiding van onze controller heeft het Visieteam de Frauderisicoanalyse gedaan. Hieruit kwamen geen bijzondere bevindingen naar voren. Naar aanleiding van de handreiking Aw hielden we onze inkoopprocessen opnieuw tegen het licht.

In 2024 hebben we wederom twee sessies georganiseerd op het gebied van integriteitsdilemma's.

Ad 4: Personeelsrisico's

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

Resultaat en prognose

In 2024 is het financieel resultaat na belastingen uitgekomen op € 98,2 miljoen positief (€ -4,6 miljoen in 2023). Dit is een saldo van positieve en negatieve bedragen. De grootste componenten zijn het positieve nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille à € 16,1 miljoen (€ 15,8 miljoen in 2023) en de waardeveranderingen vastgoedportefeuille à € 91,9 miljoen (€ -11,4 in 2023). In dat saldo van € 91,9 miljoen zit onder andere de waardestijging

van het vastgoed in exploitatie (€ 100,9 miljoen) en het resultaat op nieuwbouwprojecten. De waardestijging van het vastgoed in exploitatie is in 2024 veel hoger dan in 2023. Dat komt vooral door de leegwaardestijging van het vastgoed in 2024.

Onderstaande tabel toont het resultaat 2024 en de prognose voor de komende jaren. De prognose cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde begroting 2025.

Functionele resultatenrekening Jaarrekening 2024 en de prognose t/m 2029	Jaar- rekening	Meerjarenprognose				
(x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.053	20.375	24.501	24.842	28.859	28.807
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	495	429	449	517	425	561
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.930	4.106	72	16.361	13.501	11.917
Netto resultaat overige activiteiten	72	320	373	507	634	745
Overige organisatiekosten	-1.881	-1.812	-2.115	-2.330	-2.475	-2.611
Leefbaarheid	-974	-847	-846	-877	-906	-936
Rentebaten en -lasten	-4.774	-5.634	-7.473	-9.512	-10.575	-11.664
Vennootschapsbelasting	-2.733	-3.828	-4.570	-4.615	-5.413	-5.383
Jaarresultaat na belasting	98.188	13.109	10.392	24.893	24.050	21.436

Continuïteit

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

Ratio's

De financiële ratio's in 2024 zijn berekend volgens de uitgangspunten zoals beschreven in het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en het WSW. De normen wijzigden in 2024. De norm voor de LTV is 70% (was 85%) voor de DAEB en is 70% (was 75%) voor de Niet-DAEB. De solvabiliteit is 30% voor zowel DAEB als Niet-DAEB (dit was 15% voor DAEB en 40% voor de Niet-DAEB). In onderstaande tabel wordt weergegeven op welke wijze de financiële ratio's zijn berekend en hoe 3B Wonen hierop scoort.

Ratio's	Berekeningswijze		Realisatie 2024 t.o.v. de normen van het Aw en WSW		
			DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Solvabiliteit	Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	3B Wonen	63%	75%	62%
	= $\frac{\text{Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde}}{\text{Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde}}$	Norm (min)	30%	30%	30%
ICR	Operationele kasstroom + rentelasten - rentebaten	3B Wonen	2,0	2,5	2,0
	= $\frac{\text{Rentelasten - rentebaten}}{\text{Rentelasten - rentebaten}}$	Norm (min)	1,4	1,8	1,4
Loan to value	Nominale schuld	3B Wonen	36%	18%	36%
	= $\frac{\text{Beleidswaarde}}{\text{Beleidswaarde}}$	Norm (max)	70%	70%	70%
Dekkings-ratio	Marktwaaarde leningen	3B Wonen	24%	16%	23%
	= $\frac{\text{Marktwaaarde vastgoed}}{\text{Marktwaaarde vastgoed}}$	Norm (max)	70%	70%	70%

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

De totale marktwaaarde groeide van € 883,3 miljoen op 1 januari 2024 naar € 995,0 miljoen op 31 december 2024. Dit is een stijging van 12,7% (€ 112 miljoen). De marktwaaarde van het vastgoed van 3B Wonen steeg voornamelijk door:

- De gemiddelde contracthuur steeg met 5,5%. Waarde-effect: +2,2%.

- De gemiddelde WOZ-waarde van woongelegenheden steeg met 4,97%. Waarde-effect: +3,2%.
- De disconteringsvoet is verhoogd met 0,50 procentpunt. Waarde-effect: -7,8%.
- De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden in onze regio steeg met 9,25%-punt. Waarde-effect: +13,4%.

Deze vier elementen zijn samen goed voor 10,9% van de stijging. De overige 1,7% is een saldo van diverse kleine mutaties.

	x € 1000,-	%
Marktwaaarde in verhuurde staat 1 januari 2024	€ 883.263	100%
Voorraadmutaties	€ 8.092	0,9%
Vastgoedgegevens	€ 52.797	6,0%
Contracthuur	€ 19.094	2,2%
WOZ-waarde	€ 28.184	3,2%
Overig	€ 5.518	0,6%
Methodische wijzigingen	€ 4.776	0,5%
Validatie	-€ 43.817	-5,0%
Validatie disconteringsvoet	-€ 42.845	-4,9%
Overig	-€ 972	-0,1%
Marktontwikkelingen	€ 89.902	10,2%
Historische leegwaardestijging	€ 118.407	13,4%
Disconteringsvoet	-€ 26.270	-3,0%
Overig	-€ 2.236	-0,3%
Marktwaaarde in verhuurde staat 31 december 2024	€ 995.012	112,7%

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 tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. 3B Wonen volgt hiertoe de richtlijnen van het waarderingshandboek 2024.

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. Met ingang van boekjaar 2024 wordt gerekend met een vaste disconteringsvoet van 4,17% voor DAEB bezit en 4,7% 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. In 2024 zijn de uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde op diverse plekken aangepast zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening.

De totale beleidswaarde steeg van € 502 miljoen op 1 januari 2024 naar € 623 miljoen op 31 december 2024. Dit is een stijging van 24%. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes die 3B Wonen maakte (zoals de onderhoudsbegroting), door methodische wijzigingen en door gewijzigde parameters (marktontwikkelingen) in de marktwaaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde van het vastgoed van 3B Wonen steeg voornamelijk door:

- De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden steeg met 5,5%. Waarde-effect: +5,0%.
- Methodische wijziging naar 60 jaar kasstromen zonder eindwaarde. Waarde-effect: -7,9%.
- Methodische wijziging hanteren sociale disconteringsvoet gecombineerd met de marktontwikkeling van de disconteringsvoet Waarde-effect: +28,4%.

- De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo heeft de lagere stijging van de onderhoudskosten de grootste positieve impact. Waarde-effect: +2,9%.
- De sociale huurgrens alias maximale lagehuurgrens steeg naar € 900,07 in 2025. Waarde-effect: +3,4%.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van de woningen steeg met 11%. Het onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. Bij de begroting 2025 en verder is de gemiddelde onderhoudsnorm verhoogd van € 2.356 naar € 2.452 (beiden prijspeil 31-12-23), een stijging van 4,1%. Dit was het gevolg van verbeteringen in de onderhoudsbegroting en hogere eenheidsprijzen. Vervolgens heeft de indexering naar prijspeil 31-12-24 plaatsgevonden (6,6% conform handboek). Waarde-effect: -9,0%



	x € 1000,-	%
Beleidswaarde 1 januari 2024	€ 502.189	100%
Voorraadmutaties	€ 3.979	0,8%
Vastgoedgegevens	€ 27.217	5,4%
Contracthuur	€ 25.234	5,0%
Overig	€ 1.984	0,4%
Methodische wijzigingen	€ 114.847	22,9%
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	-€ 39.890	-7,9%
Sociale disconteringsvoet	€ 155.169	30,9%
Overig	-€ 432	-0,1%
Validatie	-€ 489	-0,1%
Marktontwikkelingen	€ 19.628	3,9%
Macro-economische parameters	€ 14.717	2,9%
Sociale en vrije sector huurgrens	€ 17.097	3,4%
Disconteringsvoet	-€ 12.474	-2,5%
Overig	€ 288	0,1%
Parameters beleidswaarde	-€ 44.830	-8,9%
Onderhoudskosten beleidswaarde	-€ 45.200	-9,0%
Overig	€ 369	0,1%
Beleidswaarde 31 december 2024	€ 622.540	124,0%

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 € 372 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 gedeut:



	x € 1000,-	%
Marktw waarde in verhuurde staat 31 december 2024	995.012	100%
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-224.162	-23%
Betaalbaarheid (huren)	-231.707	-23%
Kwaliteit (onderhoud)	-81.230	-8%
Beheer (beheerkosten)	-20.059	-2%
Disconteringsvoet	184.686	19%
Subtotaal	-372.472	-37%
Beleids waarde 31 december 2024	622.540	63%

Per saldo is de beleids waarde eind 2024 € 622 miljoen, 63% van de marktw waarde. Dit impliceert dat circa 37% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktw waarde, 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 exploitatiekasstroom. De norm van de externe toezichthouders (WSW en AW) is 1,4 voor de ICR. Bij een ICR van 1,4 zijn we in staat uit de exploitatiekasstroom 1,4 maal de rente te betalen. De eigen doelstelling van 3B Wonen ligt hoger dan de normen van het WSW, namelijk 1,8 (ICR). De achtergrond daarvan is dat we het niet wenselijk achten te dicht tegen de minimale grenzen aan te opereren. Een tegenvaller leidt dan al snel tot de situatie waarin we niet meer voldoen aan de minimale eisen van de sectorinstituten. Per ultimo 2024 kwam onze ICR uit op 2,0.

Aankondiging huurbevriezing in voorjaarsnota

In april 2025 heeft het kabinet een huurbevriezing voor sociale woningen opgenomen in de voorjaarsnota. Dit ondanks de in december 2024 gezamenlijk overeengekomen Nationale Prestatie Afspraken (NPA). De huurbevriezing is nog niet vervat in wet- en regelgeving. Er was veel verweer van diverse partijen binnen en buiten de corporatiesector. Het politiek draagvlak voor deze maatregel was onzeker. Ook was

er onduidelijkheid over de precieze uitwerking van dit voornemen. Bijvoorbeeld wat zou betekenen voor de indexatie van de huurcategoriegrenzen (waar 3B Wonen haar streefhuren op afstemt) en welke vorm en hoogte van compensatie er zou komen. Uiteindelijk heeft Minister Keijzer het plan op 3 juni ingetrokken op basis van het negatieve advies van de Raad van State en de politieke onrust na de val van het Kabinet Schoof.

In de tussentijd heeft 3B Wonen – ondanks de onzekerheid – in beeld gebracht wat de impact had kunnen zijn. 3B Wonen gaat in de beleidswaarde uit van een gemiddelde reguliere huurstijging van 4,50% in 2025 en 3,53% in 2026. Daarbij gingen we naast de huurbefriazing gedurende twee jaar ook uit van een bevrozing van de huurcategoriegrenzen (en dus streefhuren) en hielden we geen rekening met compensatie. De impact op de marktwaarde is naar schatting 3,0 à 3,5%. De impact op de beleidswaarde schatten we in op 4,7%. Vergeleken met de stijging over boekjaar 2024 (respectievelijk 24,0% en 12,7%) is dit beperkt. De loan to value op beleidswaarde of de dekkingsratio op marktwaarde zijn niet de ratio's die het eerst gaan knellen voor 3B Wonen. De impact op de kasstromen en de ICR is groter. De ICR komt in onze analyse zonder compensatie of bijsturing vanaf 2030 onder de norm van 1,4. Er zijn voldoende bijstuurmogelijkheden (bijstellen investeringsprogramma of aanpassen beheer- of onderhoudskosten), waardoor onze financiële continuïteit is gewaarborgd. De gevolgen voor onze ambities en onze volkshuisvestelijke prestaties zouden substantieel zijn.

Treasury

De totale liquide middelen positie daalde met € 1,6 miljoen naar € 2,1 miljoen. 3B Wonen loste in 2023 € 3,8 miljoen af aan langlopende leningen en trok voor € 13,5 miljoen aan nieuwe financieringen aan.

Het gemiddeld verschuldigde rentepercentage van de leningenportefeuille bedroeg eind 2024 2,37% (bij een gemiddelde looptijd/duration van 18,3 jaar). Het relatieve renterisico bleef binnen de in

het Treasurystatuut bepaalde grens van 15%. Ook de andere relevante risico's (m.n. kredietrisico, co, liquiditeitsrisico en marktrisico) – worden gemonitord en - indien nodig – van passende bijstuurmaatregelen voorzien. In 2024 was dit niet nodig.

Financieringsbehoefte

Op basis van het Treasury jaarplan 2025 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)
2025	€ 6,5	€ 36,8
2026	€ 10,3	€ 118,8
2027	€ 11,8	€ 171,9
2028	€ 10,1	€ 209,7
2029	€ 5,1	€ 247,4
Totaal	€ 43,7	€ 784,7

Het borgingsplafond voor het jaar 2024 bedroeg € 234,7 miljoen. Dit bedrag was toereikend voor het onder borging aantrekken van de financieringsbehoefte.

Deelnemingen en verbindingen

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

Niet-DAEB portefeuille

3B Wonen heeft 82 niet-DAEB woningen, 1 BOG complex (waarvan een kinderdagverblijf en een kantoorruimte) en 39 garages. Eén BOG eenheid is in 2024 omgebouwd naar een DAEB-woning. Bij de administratieve scheiding is een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak van € 3.700.000 tegen een rente van 4%. Het schuldrestant per 31 december 2023 bedraagt € 888.000.

Governance

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

Governance en bestuur

Corporate governance is het stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden, dat erop gericht is de doelstellingen van 3B Wonen te borgen in de organisatie. Het dagelijks beleid van 3B Wonen wordt bepaald door het bestuur. Bij haar besluitvorming betreft het bestuur het advies van het Visieteam. De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur. Vanwege de steeds groter wordende opgave van 3B Wonen en de daarbij horende verdergaande professionalisering van de organisatie worden de RvC en het bestuur ondersteund door een bestuurssecretaris.

Bestuur

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

Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen 3B Wonen. De RvC adviseert 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 RvC 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 voor 3B Wonen relevante stakeholders om voeling te houden met wat er leeft. Soms ontstaan deze contacten vanwege andere functies en netwerken, soms vanwege opleidingen en soms vanwege netwerk-/stakeholdersbijeenkomsten van 3B Wonen (denk bijvoorbeeld aan bijwonen van meerdere bijeenkomsten en de ALV van de huurdersvereniging) en de VTW.

Governancecode Woningcorporaties

Bij goed bestuur gaat het in grote mate om cultuur, houding en gedrag. Daarnaast zijn er vanuit de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet 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 Audicommissie 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. Eén van de vereisten is het behalen van een minimaal aantal punten Permanente Educatie (PE). De governancecode schrijft voor dat bestuurders per jaar 36 PE-punten halen ofwel over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten. Wanneer een bestuurder later in het jaar aantreedt, geldt een aantal PE-punten naar rato. Commissarissen moesten in 2024 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 2024 weergegeven.

	PE-norm	PE-behaald
Naam	2024	2024
Bestuur		
J.M.D. Vliet Vlieland	36	47*
Raad van Commissarissen		
Y.M.L. van Eck	5	12
H.D. Lootsma	5	0**
M.A.M. Immers	5	15
P. de Vries	5	13
E.E. Pannebakker	5	14

* Behaalde PE-punten 2022 t/m 2024: 40, 60, 47

** In 2023 55 punten behaald waarvan 5 punten zijn meegenomen naar 2024

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. Deze is in 2024 geactualiseerd. 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 2024 geen aanwijzingen dat zich transacties met mogelijk tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder hebben voorgedaan. Evenmin deden zich naar beste weten van de Raad geen transacties voor van materiële betekenis met mogelijke tegenstrijdige belangen ten aanzien van één of meer toezichthouders. Uit een inventarisatie onder de directeur-bestuurder en RvC-leden is gebleken dat er geen wijzigingen zijn betreft eventuele toezichthoudende of bestuurlijke rollen bij partijen die als verbonden partij kunnen worden gekwalificeerd

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

Mevrouw Vliet Vlieland 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 stelde in 2024 vast dat zowel de directeur-bestuurder als de leden van de Raad geen vastgoed in bezit of beheer hebben ten behoeve van verhuur aan derden. Daarmee is geen sprake van belangenverstrengeling in enige vorm.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

Tijdens het verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen gezien en ervaren dat 3B Wonen op koers is gebleven.

De resultaten na afloop van het koersplan waren aansprekend. Zo is de nieuwbouw op stoom gekomen. Eindelijk zien we in een sneltreinvaart woningen verschijnen in Wilderszijde. Er zijn waardevolle ervaringen opgedaan met de realisatie en het beheer van flexwoningen en gloort er de nieuwe uitdaging van Bleizo-West.

3B Wonen heeft ook laten zien dat het niet alleen een corporatie is van bouwen, bouwen, bouwen. Vanuit het koersplan was er vooral ook veel aandacht voor de mensen. Mensen in de buurt. Mensen als stakeholder en de “eigen” mensen (collega’s). De doorlopende uitdaging door de tekorten op de arbeidsmarkt vroeg om een creatieve aanpak. En dat werkte goed in 2024, waardoor er zelfs een moment kwam dat geen personeel moest worden ingehuurd. Dit is een topprestatie. Maar gelijktijdig blijft dit ook naar de toekomst een uitdaging, ook al biedt 3B wonen een fantastische plaats om te werken en te leren.

De RvC heeft gezien dat de relatie met de huurdersorganisatie en de gemeente is versterkt. Dit is belangrijk omdat samen meer kan worden bereikt. Met de betrokken huurdersvereniging zijn nieuwe afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst en met de gemeente heeft het programma “Trading Places” plaatsgevonden, waarbij medewerkers van de gemeente en de corporatie letterlijk tijdelijk van stoel wisselden. Zo leerden zij hoe het is om vanuit een ander perspectief te kijken naar waar we samen voor staan.

Ook in 2024 zijn wij als Raad betrokken geweest bij de ontwikkeling van het nieuwe koersplan 2025-2028. De ondertitel “Voortbouwen” is veelzeggend en bevestigt dat 3B Wonen op de goede weg is.

De Raad is blij met de positieve beoordelingen vanuit de externe toezichthouders. Dit bevestigt telkens weer ons beeld. Het is belangrijk om vanuit deze positie onze bijdrage te leveren wat in Lansingerland nodig is en ook vanuit de NPA wordt verwacht. Overigens baart de financiële opgave vanuit de NPA ons wel zorgen. Zo lijkt het “duurzaam prestatiemodel” lang niet zo duurzaam als de naam doet vermoeden. Zeker als wij lezen dat van een verdere structurele uitbreiding

van sociale huur na 2034 geen sprake kan zijn terwijl hoogleraar Johan Conijn aangeeft dat het gemiddeld aantal sociale huurwoningen verder zal dalen naar 25%.

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.

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 2024 waren er geen verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC 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 2024 vanzelfsprekend gevolgd. Ook is via de interne controle en de externe accountantscontrole

systematisch aandacht voor beheersing van frauderisico's.

De Raad van Commissarissen vervult haar toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van haar taken volgt. Het intern toetsingskader is voor het bestuur het kader om te besturen en voor de raad 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 geëvalueerd door het bestuur en de Auditcommissie Financiën. De laatste grondige evaluatie heeft plaatsgevonden in 2023. In 2024 heeft een 'light' evaluatie plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan zijn in de voltallige Raad besproken. In 2024 is de accountant (Baker Tilly) aanwezig geweest bij één RvC-vergadering en twee vergaderingen van de Auditcommissie Financiën, waarbij het jaarverslag 2023, het controleplan en managementletter besproken zijn. De accountant heeft de controlewerkzaamheden uitgevoerd. Het huidige contract met Baker Tilly loopt tot en met boekjaar 2025.

Leden RvC

De RvC bestond op 31 december 2024 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 2024:

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	Bestuurslid Nicolaasparochie Zoetermeer (onbezoldigd) 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 Finance & Control bij HW Wonen	16-6-2022	16-6-2026	Ja
Deskundigheidsgebied	Financiën, bedrijfsvoering en ICT					
Auditcommissie	Voorzitter					
Nevenfuncties	Geen					
H.D. Lootsma	29-03-1972	Lid	Dagvoorzitter, speechschrijver en spoken word artiest	21-6-2023	21-6-2027	Ja
Deskundigheidsgebied	Lokale overheid, sociaal domein, sociale en fysieke leefbaarheid en participatie					
Selectie- en remuneratiecommissie	Voorzitter					
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht van welzijnsorganisatie DOCK Speechschrijver bij de gemeente Deventer					
P. de Vries	27-02-1958	Lid *	Woningmarktexpert bij Kadaster	16-6-2022	16-6-2026	Ja
Deskundigheidsgebied	Werking van de woningmarkt, waardeontwikkeling					
Nevenfuncties	Docent & research fellow bij de Amsterdam School of Real Estate Lid European Mortgage Federation Research and Data Committee					

* huurderscommissaris

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

Activiteiten van de RvC

De Raad van Commissarissen had in 2024 zes reguliere vergaderingen. Daarnaast was er de zelfevaluatie in januari, een themaverdiepingsbijeenkomst in maart (onderwerp: inspiratiesessie voor het nieuwe koersplan) met een lezing van Peter Boelhouwer over recente ontwikkelingen in de woningmarkt. Eind augustus was er het jaarlijkse overleg met de huurdersvereniging (onderwerp: beeldkwaliteit in de buurt) en eind september een diner themabijeenkomst met als onderwerp de eerste contouren van het nieuwe koersplan 2025-2028. Daarnaast was er het jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad.

De Raad heeft zich in 2024 vanzelfsprekend gebogen over een aantal jaarlijks terugkerende onderwerpen de organisatie betreffende, zoals: tertiaalrapportages, treasuryjaarplan, de jaarrekening en het jaarverslag, begroting en de meerjarenprognose en het portefeuilleplan. De Raad heeft goedkeuring verleend aan diverse (investerings-)projecten voor nieuwbouw en aan projecten voor onderhoud en verduurzaming.

De Raad heeft in 2024 opnieuw kunnen vaststellen dat 3B Wonen er - financieel en wat betreft de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille - gezond voorstaat. Ze handelt rechtmatig (Aw) en heeft een gezond risicoprofiel (WSW). Dat is geen statische situatie. Zo is er een blijvende behoefte aan nieuwbouw vanwege de krapte op de woningmarkt. Energietransitie en duurzaamheid 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 in 2024 nog niet het geval.

Voor 3B Wonen is huisvesting meer dan een betaalbare woning, het gaat erom dat onze huurders prettig en veilig wonen. Klanttevredenheid is daarin

een belangrijk ijkpunt. 3B Wonen stelt de klant en de toekomstige huurder/woningzoekende centraal, werkt elke dag aan een optimale dienstverlening, voldoende verduurzaamde woningen én een zodanige samenwerking dat zo persoonlijk mogelijke producten en diensten kunnen worden geleverd. Voor de Raad van Commissarissen is die ambitie ook in 2024 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, alsmede van de ontwikkeling van competenties. Voorafgaand aan het formele beoordelingsgesprek met de bestuurder bespreekt de selectie- en remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden van de raad van commissarissen, deze verantwoording met de bedrijfscontroller en de leden van het Visieteam. Bij het oordeel over het functioneren van de bestuurder betreft de raad van commissarissen ook de resultaten van het jaarlijks gesprek dat een delegatie van de raad heeft gevoerd met de ondernemingsraad. Deze gebruikelijke werkwijze is ook in 2024 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 2024 viermaal bijeengeweeest. De commissie heeft zich hierbij o.a. gericht op de jaarstukken 2023, het jaarplan 2025 incl. begroting 2025, de Compliance check RFBB, de Checklist Frauderisicoanalyse, de managementletter van de externe accountant en de voortgang van het IC-plan.

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

De jaarstukken 2023 en het jaarplan 2025 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 2025 is dan ook uitvoerig besproken. Bewustwording, vergroten van inzicht en het gesprek hierover zal ook in 2025 plaatsvinden. Het duurzaam prestatieproces en cybersecurity hadden afgelopen jaar de bovengemiddelde aandacht van de auditcommissie,

en ook in 2025 zal er thematisch extra aandacht aan worden gegeven.

In 2024 hebben de leden van de auditcommissie gesproken met de onafhankelijke controller. Dit in afwezigheid van de directeur-bestuurder conform het reglement financieel beleid en beheer (RFBB). Hier zijn geen noemenswaardige bijzonderheden uit naar voren gekomen. Tot slot heeft de auditcommissie in 2024 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 overlegde in 2024 vijf keer. Naast de 'reguliere' taken zoals de werkgeversrol, de toezichthoudende rol en de zelfevaluatie op het eigen functioneren heeft de commissie zich beziggehouden met de jaarevaluatie 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 hield de commissie zich bezig 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 'Honoreringscode 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 2024 vastgesteld op basis van de normen voor een corporatie op basis van categorie E. In 2020 is het beloningsbeleid geëvalueerd door de Raad van Commissarissen en aangesloten op wat binnen de corporatiesector gebruikelijk is. Sinds 1 januari 2021 is de beloning vastgesteld op 90% van het bedrag uit de VTW-beroepsregel schaal E. De bezoldiging valt daarmee ruim binnen de WNT-normen.

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
In dienst vanaf	1-okt.-18	1-apr.-20	16-jun.-22	16-jun.-22	21-jun.-23
In dienst tot en met	30-sep.-26	31-mrt.-28	15-jun.-26	15-jun.-26	20-jun.-27
Bruto-inkomen	€ 18.360	€ 12.240	€ 12.240	€ 12.240	€ 12.240
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 18.360	€ 12.240	€ 12.240	€ 12.240	€ 12.240
Bruto-onkosten-vergoeding	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2024	€ 18.360	€ 12.240	€ 12.240	€ 12.240	€ 12.240

Bezoldiging directeur-bestuurder

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

Besluiten van de RvC in 2024

De RvC heeft in het verslagjaar 2024 de volgende besluiten goedgekeurd c.q. vastgesteld:

Nr.	Vergaderdatum	Besluit
01	28-02-2024	De RvC verleent goedkeuring aan het IC-plan.
02	28-02-2024	De RvC verleent goedkeuring aan het aangepaste Toezichtkader en -visie.
03	20-03-2024	De RvC besluit mevrouw van Eck per 1 april 2024 na een positieve zienswijze van de Aw te herbenoemen voor een periode van 4 jaar.
04	26-06-2024	De RvC stelt de jaarrekening 2023 vast.
05	26-06-2024	De RvC stelt het jaarverslag 2023 vast.
06	26-06-2024	De RvC besluit, in verband met het afsluiten van verslagjaar 2023, aan de bestuurder van Stichting 3B Wonen finale kwijting en decharge te verlenen voor het tijdens diens bestuur gevoerde beleid over 2023.
07	26-06-2024	De RvC keurt het bod aan de gemeente voor 2025 goed.
08	26-06-2024	De RvC keurt de opdrachtverstrekking aan Ecorys i.h.k.v. de maatschappelijke visitatie goed.
09	26-06-2024	De RvC stelt de governance jaaragenda 2024 vast.
10	02-10-2024	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit tot aankoop en realisatie van 52 appartementen Waterwijk – Bergschenhoek.
11	02-10-2024	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit tot aankoop en realisatie van 58 appartementen en 9 eengezinswoningen Polderwijk Bergschenhoek.
12	02-10-2024	De RvC geeft goedkeuring aan het controleplan 2024
13	02-10-2024	De RvC geeft goedkeuring aan de opdrachtbevestiging controle jaarrekening 2024
14	02-10-2024	De RvC geeft goedkeuring aan de economische uitgangspunten meerjarenbegroting 2025 en verder.
15	02-10-2024	De RvC stelt de jaaragenda 2025 vast.
16	06-11-2024	De RvC stelt het rooster van aftreden vast.
17	27-11-2024	De RvC geeft goedkeuring aan de nevenfunctie van de directeur-bestuurder bij SUWR.
18	27-11-2024	De RvC geeft, onder voorbehoud van het nog te ontvangen advies van HVLL, haar goedkeuring aan het herijkte koersplan.
19	27-11-2024	De RvC geeft haar goedkeuring, met kennisneming van het advies van HVLL, aan zowel het jaarplan en begroting 2025 als aan de MJB 2026-2029.
20	27-11-2024	De RvC geeft haar goedkeuring aan het treasuryjaarplan 2025.
21	27-11-2024	De RvC stelt de compliance check governance vast
22	27-11-2024	De RvC stelt de bezoldiging van de Raad voor 2025 vast.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt de directeur-bestuurder, het Visieteam, alle medewerkers, de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging

Lansingerland voor hun bijdrage in 2024. De Raad heeft veel waardering voor wat er in 2024 is waargemaakt en in gang gezet. Het volkshuisvestelijke en het financiële resultaat van 2024 geeft ons veel vertrouwen voor de toekomst.



Jaarrekening 2024



INHOUDSOPGAVE

FINANCIEEL VERSLAG

Jaarrekening	Pagina
1 Balans per 31 december 2024	41
2 Winst-en-verliesrekening over 2024	43
3 Kasstroomoverzicht 2024	44
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	46
5 Toelichting op de balans per 31 december 2024	62
6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	85
7 Overige informatie	91
8 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	95
 OVERIGE GEGEVENS	
1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023	102
2 Bestemming van het resultaat 2024	102
Ondertekening	103
Controleverklaring van de accountant	104

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(voor resultaatbestemming)

		31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(1)				
Software (licenties)			329.477		403.840
Vastgoedbeleggingen	(2)				
DAEB vastgoed in exploitatie		966.733.696		858.388.341	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		28.278.502		24.874.212	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.091.390		5.593.563	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.976.134		5.618.235	
			1.010.079.722		894.474.351
Materiële vaste activa	(3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			2.419.695		2.387.996
Financiële vaste activa	(4)				
Latente belastingvordering(en)		289.933		289.891	
Agio herstruct. derivaten		6.570.976		6.758.502	
			6.860.909		7.048.393
			1.019.689.803		904.314.580
Vlottende activa					
Vorderingen	(6)		1.151.272		3.362.639
Liquide middelen	(7)		2.119.635		3.745.304
			3.270.907		7.107.943
			1.022.960.710		911.422.523

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	36.694.377	34.080.835
Opbrengsten servicecontracten	(13)	1.307.766	1.427.822
Lasten servicecontracten	(14)	-1.623.894	-1.726.653
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-3.596.364	-3.171.127
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-15.022.148	-13.056.276
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-1.706.894	-1.648.521
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.052.843	15.906.080
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	1.255.802	1.000.296
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(18)	-22.859	-15.961
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-6.000	-4.500
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-732.349	-671.487
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		494.594	308.348
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-9.170.069	-12.923.207
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	100.943.251	1.580.967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	156.323	-10.602
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		91.929.505	-11.352.842
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	383.389	408.929
Kosten overige activiteiten	(25)	-311.146	-300.391
Nettoresultaat overige activiteiten		72.243	108.538
Overige organisatiekosten	(26)	-1.881.302	-1.784.247
Leefbaarheid	(27)	-973.604	-774.813
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	226.100	190.769
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-4.999.980	-4.667.811
Financiële baten en lasten		-4.773.880	-4.477.042
Resultaat voor belastingen		100.920.399	-2.065.978
Belastingen	(30)	-2.732.065	-2.527.111
Resultaat na belastingen		98.188.334	-4.593.089

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	37.032.327		33.679.090	
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	226.100		190.768	
Vergoedingen	1.511.845		1.177.283	
Overige bedrijfsontvangsten	232.145		408.990	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		39.002.417		35.456.131
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	4.150.435		4.259.810	
Onderhoudsuitgaven	14.590.391		11.486.855	
Overige bedrijfsuitgaven	6.410.636		5.044.898	
Betaalde interest	4.991.541		3.765.677	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	172.504		276.423	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	607.584		459.212	
Vennootschapsbelasting	2.879.740		1.439.854	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-33.802.831		-26.732.729
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.199.586		8.723.402
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.255.802		603.164	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	-		397.438	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		1.255.802		1.000.602
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	14.613.551		22.460.576	
Verbeteruitgaven	2.913.047		2.353.575	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		4.949.656	
Investeringen overig	243.770		126.929	
Externe kosten bij verkoop	22.859		16.266	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-17.793.227		-29.907.002
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-16.537.425		-28.906.400
FVA				
Liquide middelen Fusie ASB per 1 januari	-		217.523	

	2024		2023	
	€	€	€	€
Ontvangsten overig	-		730.456	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		-		947.979
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-16.537.425		-27.958.421
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		13.500.000		24.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	3.621.161		4.111.332	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	166.668		791.668	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-3.787.829		-4.903.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		9.712.171		19.097.000
		-1.625.668		-138.019

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, Boterdorpsweg 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 2024 tot en met 31 december 2024. 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.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting 3B Wonen zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

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

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

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

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

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

Software (licenties)Afschrijving

Actief

%

Software (licenties)

20

Vastgoedbeleggingen**Vastgoedbeleggingen****(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie***Classificatie en kwalificatie*

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

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

Complexindeling

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

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

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

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

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 de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herclassificatie

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

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
- b verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
- c terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieelgstransactie 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 2024 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.

Schattingswijziging beleidswaarde

In de jaarrekening 2024 is een schattingswijziging doorgevoerd in de beleidswaarde. De beleidswaarde van de woongelegenheden wordt niet langer afgeleid van de marktwaarde, maar wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruikmakend van een sociale disconteringsvoet, een gewijzigde exploitatieperiode en gewijzigd onderhoud. De disconteringsvoet is gewijzigd van marktconform naar beleidsconform. De looptijd is gewijzigd van 15 jaar met eindwaarde naar een exploitatieperiode van 60 jaar zonder eindwaarde.

In de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde worden de gehanteerde uitgangspunten nader toegelicht. Aangezien sprake is van een schattingswijziging en niet van een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

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 2024 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

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 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% 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 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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 2025-2034.

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan 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 onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

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

Materiële vaste activa***Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie***

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Voorraad per 1 januari

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

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

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen 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 KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

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

	2024	2023
Niet-DAEB activiteit	Aantal VHE	Aantal VHE
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	1	2
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	82	82
Parkeerplaatsen	39	39
	<u>122</u>	<u>123</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. In 2024 is een eenheid BOG verbouwd tot DAEB woning.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Verloopstaat	2024	2023
	€	€
Software (licenties)		
Verkrijgingsprijs	539.302	495.477
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-135.462	-32.974
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>403.840</u>	<u>462.503</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	36.004	43.826
Afschrijvingen	-110.367	-102.489
	<u>-74.363</u>	<u>-58.663</u>
Verkrijgingsprijs	575.306	539.303
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-245.829	-135.463
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>329.477</u>	<u>403.840</u>

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	322.981.890	289.766.928	14.894.382	9.497.816
Herwaarderingsen	535.406.451	537.387.457	9.979.830	7.313.888
	<u>858.388.341</u>	<u>827.154.385</u>	<u>24.874.212</u>	<u>16.811.704</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	2.731.776	7.140.727	431.271	1.152
Herwaardering vastgoed in ontwikkeling	-2.356.777	-11.496.846	-	-
Herwaardering desinvesteringen	-597.519	-268.825	-5.937	-
Overname woningen ASB	-	9.347.120	-	7.711.048
Desinvesteringen	-134.830	-78.143	-100.189	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	97.720.232	1.230.658	3.079.145	350.308
Overboekingsen van vastgoed in ontwikkeling	10.982.473	25.359.265	-	-
Totaal mutaties 2024	<u>108.345.355</u>	<u>31.233.956</u>	<u>3.404.290</u>	<u>8.062.508</u>

	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	336.561.310	322.981.890	15.225.464	14.894.382
Herwaarderings	630.172.386	535.406.451	13.053.038	9.979.830
	<u>966.733.696</u>	<u>858.388.341</u>	<u>28.278.502</u>	<u>24.874.212</u>

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2024	858.388	24.874	883.262
Voorraadmutaties	8.198	-106	8.092
Mutatie objectgegevens	51.194	1.603	52.797
Mutatie methodische wijzigingen	4.676	100	4.776
Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. validatie	-42.702	-1.115	-43.817
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg marktontwikkelingen	86.979	2.923	89.902
Stand per 31 december 2024	<u>966.733</u>	<u>28.279</u>	<u>995.012</u>

De totale marktwaarde groeide van € 883,3 miljoen op 1 januari 2024 naar € 995,0 miljoen op 31 december 2024. Dit is een stijging van 12,7% (€ 112 miljoen). De marktwaarde van het vastgoed van 3B Wonen steeg voornamelijk door:

- De mutatie van de objectgegevens leidt tot een stijgen van € 52,8 miljoen. De gemiddelde contracthuur is gestegen met 5,5% en de gemiddelde WOZ-waarde van woongelegenheden is gestegen met 4,97%.
- De mutatie van parameteraanpassingen a.g.v. validatie leidt tot een daling van € 43,8 miljoen. De gemiddelde disconteringsvoet is gestegen (doorexpluiten 5,69% naar 5,92%; uitponden van 9,21% naar 9,65%).
- De mutatie van parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen leidt tot een stijging van € 89,9 miljoen. De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden in onze regio is gestegen met 9,25%.

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 doorexpluitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexpluitatiescenario 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 doorexpluiterscenario wordt de huur van de woongelegenheden aangepast naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.

- 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 woningwaarderingssstelsel.
- 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging woongelegenheden	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0783%	0,0783%	0,0783%	0,0783%	0,0783%	0,0783%

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud m2 bvo BOG	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud m2 bvo MOG	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91
Instandhoudingsonderhoud m2 bvo ZOG	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84
Mutatie onderhoud m2 bvo BOG	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29
Mutatie onderhoud m2 bvo MOG	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
Mutatie onderhoud m2 bvo ZOG	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
Beheerskosten % van de markthuur - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerskosten % van de markthuur - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerskosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijk OZB BOG-MOG (% van de WOZ)	0,552%	0,552%	0,552%	0,552%	0,552%	0,552%
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	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud Garagebox	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82
Beheerskosten Parkeerplaats	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83
Beheerskosten Garagebox	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris, en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2024 (10,4% overdrachtsbelasting en 1% overige kosten). In december 2024 is de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% aangenomen. 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 woningwagens 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 2025 voor de verhuur aan de gemeente t.b.v. Oekraïners en verplaatsingskosten in 2033.

Markthuurstijging

De markthuurstijging 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 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).

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 2024 (peildatum 1 januari 2023) bedraagt € 1,37 mld. (WOZ aanslag 2023 met peildatum 1 januari 2023: € 1,3 mld.). De WOZ waarde op basis van WOZ aanslag 2024 (peildatum 1 januari 2024) van het niet-DAEB bezit bedraagt € 34,1 mln. (WOZ aanslag 2024 met peildatum 1 januari 2023: € 33,9 mln.).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 622,5 miljoen.

De beleidswaarde is met 24% (€ 120 miljoen) gestegen. De beleidswaarde van het vastgoed van 3B Wonen steeg voornamelijk door de methodische wijziging met € 115 miljoen. Dit komt grotendeels door de overgang naar de sociale disconteringsvoet. Daarnaast zorgt de mutatie van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen voor een stijging van € 20 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de indexering van de huurgrenzen de macro-economische parameters. Tot slot leidt de mutatie van de parameters van de beleidswaarde tot een daling van € 45 miljoen. Dit komt vooral door een toename van de onderhoudskosten. Deels komt dit voort uit de reguliere indexatie van 1 jaar (6,6%). Daarnaast is de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) gestegen door aanpassing van de geplande onderhoudsuitgaven (4,1%).

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2024	479.363	22.826	502.189
Voorraadmutaties	4.085	-106	3.979
Mutatie objectgegevens	26.600	617	27.217
Mutatie methodische wijzigingen	112.789	2.058	114.847
Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. validatie	-481	-9	-489
Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	19.870	-242	19.628
Mutatie parameters beleidswaarde	-44.313	-517	-44.830
Stand per 31 december 2024	597.912	24.628	622.540

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) voor	2024	2023
Streefhuur in € per maand	€ 720	€ 706
Onderhoudsnorm per jaar	€ 2.614	€ 2.356
Beheernorm per jaar	€ 1.130	€ 1.094
Disconteringsvoet	4,18%	5,69%

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 10 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. In de meerjarenbegroting houdt 3B Wonen rekening met een taakstellende besparing van € 50 per kostenfactor (circa 2% van de gemiddelde onderhoudsnorm) onder de noemer "goed is goed genoeg".

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 31-12-2024. 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 10 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 tien jaars gemiddelde 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 42 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 2025 - 2034.

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 navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Uitgangspunt	Mutaties t.o.v. Uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	
		x € 1.000.000	hoger/lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 24	hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 25	lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger/lager	€ 18	hoger/lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger/lager	€ 18	hoger/lager
Disconteringsvoet	0,5 procentpunt hoger	€ 62	lager
Disconteringsvoet	0,5 procentpunt lager	€ 73	hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en VOV

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	2.744.632	2.744.632	9.971.035	15.456.863
Herwaarderings/Voorziening onrendabele investerings en herstructureringen	2.848.931	2.882.695	-4.352.800	-7.204.642
	<u>5.593.563</u>	<u>5.627.327</u>	<u>5.618.235</u>	<u>8.252.221</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	18.236.232	19.873.438
Overboeken naar MVA in exploitatie	-	-	-8.625.696	-13.862.419
Bijzondere waardevermindering	-	-	-2.484.670	-6.250.904
Herwaarderings	497.827	-33.764	-3.767.967	-2.394.100
Totaal mutaties 2024	<u>497.827</u>	<u>-33.764</u>	<u>3.357.899</u>	<u>-2.633.985</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	2.744.632	2.744.632	17.224.794	9.971.035
Herwaarderings/Voorziening onrendabele investerings 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>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder Vastgoed onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024:18 (2023:18). 3B Wonen heeft overeenkomsten afgesloten met 18 kopers met een MGE (=maatschappelijk gebonden eigendom) constructie. Voor deze woningen geldt een terugkoopplicht van 20 jaar die worden teruggekocht tegen MGE-prijs (verkoopprijs met korting). Terugkooptermijn vervalt in 2025 voor 11 woningen en 2032 voor 7 woningen. Daarnaast vergoedt of vordert 3B Wonen 50% van het waardeverschil tussen de huidige marktwaarde bij terugkoop en de MGE-prijs.

3. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Kantoor	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	3.315.984	136.370	710.797	4.163.151
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.146.170	-83.556	-545.429	-1.775.155
	<u>2.169.814</u>	<u>52.814</u>	<u>165.368</u>	<u>2.387.996</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	51.726	48.149	107.891	207.766
Desinvesteringsen	-	-26.983	-	-26.983
Afschrijving desinvesteringsen	-	26.983	-	26.983
Afschrijvingen	-85.008	-21.024	-70.035	-176.067
Totaal mutaties 2024	<u>-33.282</u>	<u>27.125</u>	<u>37.856</u>	<u>31.699</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.367.710	157.536	818.688	4.343.934
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.231.178	-77.597	-615.464	-1.924.239
	<u>2.136.532</u>	<u>79.939</u>	<u>203.224</u>	<u>2.419.695</u>

Toelichting

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

De WOZ-waarde 2025 met peildatum 1 januari 2024 van het kantoor bedraagt € 1,5 mln.(2023: 1,4 mln.).

4. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Belastinglatentie MGE korting	289.933	289.891

Belastinglatentie MGE korting

Bij invoering van de VPB plicht is de verleende korting op de MGE woningen fiscaal geactiveerd. Bij verkoop of na beëindiging terugkoopverplichting valt de korting vrij. De korting die fiscaal vrijvalt is verantwoord als belastinglatentie. Het betreft een statische latentie. De nominale waarde van deze belastinglatentie bedraagt € 300.224 en de contante waarde van deze latentie bedraagt € 289.933 (disconteringsvoet 2,37%). De latentie heeft een looptijd van 2 jaar.

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

Agio herstruct. derivaten

Agio herstruct. derivaten	6.570.976	6.758.502
---------------------------	-----------	-----------

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 €186.816 vrijgevallen conform het aflossingsschema.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
5. Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Voorraad per 1 januari	-	324.518
Mutatie	-	-324.518
	-	-

6. Vorderingen

Huurdebiteuren	425.993	405.932
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	363	-
Overige vorderingen	361.769	295.550
Overlopende activa	363.147	2.661.157
	<u>1.151.272</u>	<u>3.362.639</u>

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	708.751	502.135
	<u>708.751</u>	<u>502.135</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-282.758	-96.203
	<u>425.993</u>	<u>405.932</u>

De huurdebiteuren ultimo 2024 zijn hoger ten opzichte van 2023. In de tweede helft van 2024 zijn de openstaande huurvorderingen beoordeeld. Hierdoor zijn er meer vorderingen uit handen gegeven aan onze deurwaarder. Ook kregen we vaker te maken met minnelijke schuldenregelingen. We verwachten in 2025 een inhaalslag te maken en oude vorderingen op te schonen, vandaar een verhoging van de dotatie.

Verloopstaat	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Stand per 1 januari	96.204	105.535
Dotatie	207.558	-3.042
Onttrekking	-21.004	-6.290
Stand per 31 december	<u>282.758</u>	<u>96.203</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing	<u>363</u>	<u>-</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	361.769	295.550
Over de vorderingen wordt geen rente berekend.		
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde facturen	351.634	278.538
Nog af te rekenen servicekosten	-	191.217
Diverse	11.513	2.191.402
	<u>363.147</u>	<u>2.661.157</u>

De post 'Diverse' was ultimo 2023 eenmalig hoog vanwege de toegekende subsidie voor de Flex woningen van € 2 miljoen, die nog niet was uitgekeerd. In 2024 is dit bedrag uitgekeerd en zakt de post 'Diverse' naar een normaal laag niveau.

7. Liquide middelen

Rabobank rekening-courant	22.667	4.577
Rabobank spaarrekening	81.371	220.000
Rabobank rekening-courant (voormalig ASB)	10.116	125.050
BNG rekening-courant	2.005.481	3.395.677
	<u>2.119.635</u>	<u>3.745.304</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

8. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve VOV	3.346.759	2.848.932
Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen	647.268.538	557.810.156
	<u>650.615.297</u>	<u>560.659.088</u>

Per 31 december 2024 is in totaal € 647,3 mln aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 557,8 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 waarderen 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 € 372,5 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 markthuur 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 2024	2.848.932	557.810.155	560.659.087
Waardedaling resp. -stijging vastgoed in exploitatie	-	90.061.839	90.061.839
Vrijval wegens verkoop vastgoed in exploitatie	-	-603.456	-603.456
Mutatie herwaardering	497.827	-	497.827
Stand per 31 december 2024	<u>3.346.759</u>	<u>647.268.538</u>	<u>650.615.297</u>

Verloopstaat

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	121.308.817	117.914.615
Stand per 31 december na resultaatbestemming	121.308.817	117.914.615
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-4.593.089	2.353.003
Overige reserves ASB per 1 januari	-	908.040
Mutatie herwaarderingsreserve	-89.956.213	133.158
Stand per 31 december	26.759.515	121.308.816

Voorstel resultaatbestemming:

Resultaat boekjaar

Stand per 1 januari	-4.593.089	2.353.003
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	4.593.089	-2.353.003
Resultaat huidig boekjaar	98.188.334	-4.593.089
Stand per 31 december	98.188.334	-4.593.089

De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van €98,8 mln ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening 2024 verwerkt.

9. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	10.465.817	6.250.903
Saldering met vastgoed in ontwikkeling	-2.484.670	-6.250.903
Dotatie a.g.v nieuwe vorming ORT	5.336.615	10.465.817
Stand per 31 december	13.317.762	10.465.817

De verwachte looptijd van de dotatie van €13,3 mln is 2 jaar.

10. Langlopende schulden

	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	214.287.758	173.963.245	210.151.168	164.959.658
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.988.007	-	4.646.503	-
Waarborgsommen	255.162	-	255.162	-
	<u>219.530.927</u>	<u>173.963.245</u>	<u>215.052.833</u>	<u>164.959.658</u>

De aflossingsverplichtingen voor de komende periode zijn als volgt: Vanaf 1 tot 6 jaar: € 32,4 mln. Vanaf 6 jaar: € 174,0 mln. Totale aflossingsverplichting: € 206,4 mln.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,37% (2023: 2,38%). Er zijn twee roll-over leningen met een variabele hoofdsom met een variabele rente, afhankelijk van het (1-maands) EURIBOR. De leningen overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of fixe ineens afgelost. De gemiddeld gewogen rentevaste periode ultimo boekjaar is 18,3 jaar (2023: 17,9 jaar). Het aflossingsbestanddeel zal in het komende jaar circa € 6,5 mln. bedragen.

Marktwaaarde leningen

De marktwaaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2024 € 228,0 mln. (2023: € 210,5 mln.). De marktwaaarde 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 € 213 mln. geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Er zijn 2 roll-over leningen met variabele hoofdsom waarvan nog € 5 mln. kan worden opgenomen. Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn zekerheden gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Verloopstaat	2024	2023
	€	€
<i>Langlopende schulden</i>		
Stand per 1 januari	202.853.198	178.853.426
Opgenomen gelden	13.500.000	24.000.000
Overgenomen leningen ASB	-	4.902.772
Aflossing	-3.788.791	-4.903.000
Stand per 31 december	<u>212.564.407</u>	<u>202.853.198</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-6.518.565</u>	<u>-1.178.903</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>206.045.842</u>	<u>201.674.295</u>

De komende vijf jaar heeft 3B Wonen een aflossingsverplichting van € 32,4 mln.

Leningen ASB

Per 1 januari 2023 is het bezit van ASB inclusief de leningen overgenomen. Voor deze leningen is door ASB hypotheek verleend op het bezit aan de Laan van Romen, Freesiastraat en de Warmoezerij. Deze leningen zijn niet geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en zijn als niet-Daeb leningen verantwoord. Het schuldrestant van deze leningen bedraagt per 31 december 2024 € 3,9 mln (2023: € 4,1 mln).

Agio leningen

Agio leningen	2024	2023
<i>stand per 1 januari</i>	8.710.868	8.943.906
Vrijval Agio herstructurering derivaten	-187.526	-186.816
Vrijval Agio Vestia lening	-46.469	-46.222
Stand per 31 december	8.476.873	8.710.868
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-234.957	-233.995
<i>Stand per 31 december</i>	8.241.916	8.476.873
<i>Specificatie</i>		
Agio Herstructurering derivaten	6.382.737	6.570.976
Agio Vestia lening	1.859.179	1.905.897
totaal	8.241.916	8.476.873

De aflossingsverplichtingen voor de komende periode zijn als volgt: Vanaf 1 tot 6 jaar: € 1.189.343. Vanaf 6 jaar: €7.052.573. Totale aflossingsverplichting: € 8.241.916.

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 2024 bedraagt de agio € 6,6 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 2024 bedraagt de agio voor deze lening € 1.859.179 mln.

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	4.988.007	4.646.503
Verloopstaat	2024	2023
	€	€
Verkrijgingsprijs begin boekjaar	2.744.632	2.744.632
Herwaardering begin boekjaar	1.901.871	1.925.033
Stand per 1 januari	4.646.503	4.669.665
Herwaardering ontstaan in het boekjaar	341.504	-23.162
Mutatie 2024	341.504	-23.162
Verkrijgingsprijs einde boekjaar	2.744.632	2.744.632
Herwaardering einde boekjaar	2.243.375	1.901.871
Boekwaarde per 31 december	4.988.007	4.646.503
	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	255.162	255.162

11. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	6.518.565	1.178.903
Kortlopend gedeelte agio leningen	234.957	233.995
	<u>6.753.522</u>	<u>1.412.898</u>
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	<u>2.193.019</u>	<u>2.354.249</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	1.752.526	775.432
Loonheffing	-	4.011
Pensioenen	125	45.017
Vennootschapsbelasting	599.102	746.735
	<u>2.351.753</u>	<u>1.571.195</u>
Overlopende passiva		
Nog te ontvangen facturen	208.786	345.106
Nog te betalen rente en aflossing	2.355.296	2.299.426
Niet opgenomen vakantiedagen	113.110	83.514
Vooruitontvangen huur	488.900	450.180
Nog te betalen schade zonnepanelen	39.393	-
Diversen	45.096	12.490
	<u>3.250.581</u>	<u>3.190.716</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoheffing

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

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. In feite zorgen wij ervoor dat de jaarlijkse betalingen op deze wijze worden gedekt. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Over 2024 heeft 3B Wonen 0,0297% obligoheffing betaald over het schuldrestant per 31 december 2023 ad. € 204.070.818 is € 60.609.

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 2024 is de hoofdsom via amenderingsovereenkomst vastgesteld op € 5.306.000, de rente over het opgenomen deel is gebaseerd op 6-maands Euribor met een opslag van 30 basispunten. Over het niet opgenomen deel is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 17 basispunten op jaarbasis. Per 31 december 2024 bedraagt het niet opgenomen deel € 5.306.000.

Volmacht WSW

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

Achternvangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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

Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2024 heeft 3B Wonen € 28.523 betaald.

Loopbaanontwikkelbudget

Als gevolg van CAO afspraken is er een jaarlijks loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar. Voor de werknemers van 3B Wonen is per 2024 nog € 88.345 beschikbaar. Werknemers kunnen maximaal 5 jaar sparen. In 2024 hebben 5 werknemers gebruik gemaakt van dit budget voor totaal € 13.258. Gezien de beperkte omvang en de onzekerheid dat werknemers gebruik gaan maken van dit budget is in de jaarrekening geen voorziening opgenomen.

Dekkingsgraad pensioenfonds SPW

De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie en beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. De risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft de onderneming geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad per 31-12-2024 betreft 130,3%.

Overloop onderhoud naar 2024

De budgetten van diverse begrote projecten in 2024 van planmatig onderhoud € 173.087 (energetische maatregelen € 0) worden overgeheveld en uitgevoerd in begrotingsjaar 2025. Dit is een klein bedrag ten opzichte van de begroting.

Aangegane verplichtingen nieuwbouwprojecten

Raamovereenkomst Wilderszijde OCW realisatie 130 sociale huurwoningen Waterwijk Wilderszijde

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

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

Voortvloeiend uit deze raamovereenkomst zijn in 2024 zijn 3 overeenkomsten getekend en is 1 project in uitvoering genomen. Het betreft een project van 20 eengezinswoningen (in uitvoering), een project van 8 eengezinswoningen en een project met 52 meergezinswoningen. De totale (restant) verplichting hiervan is € 14,4 miljoen.

Een project van 25 eengezinswoningen aan de Markermeerstraat is in uitvoering. De restant verplichting voor dit project is 1,1 miljoen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Projecten

In 2025 zijn er nieuwe turn key overeenkomsten getekend voor een 3-tal bouwprojecten. Het betreft een project voor 58 meergezinswoningen en een project voor 9 eengezinswoningen, met een aangegane verplichting van respectievelijk 12,8 miljoen en 2,8 miljoen. Beide projecten komen in 2025 tot uitvoering op de locatie Wilderszijde.

Voor het 3e bouwproject van 5 meergezinswoningen aan de Westersingel zijn turn key overeenkomsten getekend voor 1,4 miljoen.

Nieuwe Leningen

Op 7 januari 2025 is een contract voor een nieuwe geborgde lening van 10 miljoen geëffectueerd. De lening heeft een rentepercentage van 2,857%, een looptijd van 6 jaar en een stortingsdatum per 30 januari 2025.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
12. Huuropbrengsten		
Huren daeb woningen	32.481.527	30.895.448
Huren niet daeb woningen	1.022.588	1.019.523
Huren bedrijfsruimte daeb	1.714.709	1.662.601
Huren bedrijfsruimte niet daeb	100.229	102.906
Huren parkeren daeb	39.333	38.143
Huren parkeren niet-daeb	25.910	24.849
Huren flexwoningen gemeente daeb	1.921.500	687.610
	<u>37.305.796</u>	<u>34.431.080</u>
Huurderving wegens leegstand	-403.861	-350.245
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-207.558	-
	<u>36.694.377</u>	<u>34.080.835</u>

Gemiddelde huurverhoging van de DAEB-woningen per 1 juli 2024 is 4,96% (2023:-1,7%).
 Gemiddelde Huursomstijging (conform dVi-definitie) over 2024 bedraagt 4,7% (2023:-1,8%).

De huurderving in 2024 is 1,08% (2023: 1,01%).

13. Opbrengsten servicecontracten

Woningen en woongebouwen	1.406.325	1.255.273
Teruggave servicecontracten	-61.661	191.217
Vergoedingsderving wegens leegstand	-36.898	-18.668
	<u>1.307.766</u>	<u>1.427.822</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.

14. Lasten servicecontracten

Energie en water	692.070	787.115
Kosten schoonmaken	507.691	487.052
Onderhoudskosten groenvoorziening	3.851	5.661
Kosten camera beveiliging	60	69
Kosten glasverzekering	153.987	142.758
Zonneschermen	931	-
Complexbeheer	193.440	174.044
Rioolontstopping	54.200	53.238
Beheerkosten VVE	16.910	15.854
Diverse overige lasten	754	60.862
	<u>1.623.894</u>	<u>1.726.653</u>

	2024	2023
	€	€
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	3.538.442	3.036.911
Energie labels	43.140	87.871
Kosten NEN 2580	14.782	46.345
	<u>3.596.364</u>	<u>3.171.127</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	3.251.195	2.442.585
Sociale lasten	550.328	396.711
Pensioenlasten	360.510	307.239
Kosten uitzendkrachten	533.462	920.608
	<u>4.695.495</u>	<u>4.067.143</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 44 werknemers in dienst (2023:38). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2024	2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Klant	24,90	23,88
Bedrijfsvoering	10,03	7,22
Staf	8,26	5,96
	<u>44,19</u>	<u>38,06</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	16. Overige directe operationele lasten	18. Verkoop vastgoed-portefeuille	24. Kosten overige activiteiten	25. Overige organisatie-kosten	26. Leefbaar heid
lonen & salarissen	3.251.195	54.541	117.422	1.478.345	609.549	0	4.687	140.132	649.640	196.879
sociale lasten	550.328	10.073	22.002	264.740	96.367	0	793	23.769	102.384	30.200
pensioenlasten	360.510	7.601	9.724	157.955	65.982	0	520	15.482	80.190	23.056
uitzendkrachten	533.462	0	0	166.614	35.087	0	0	12.119	313.623	6.019
overige personele kosten	425.188	0	0	148.624	42.589	0	0	12.189	211.183	10.603
totaal personele kosten	5.120.682	72.215	149.148	2.216.279	849.573	0	6.000	203.690	1.357.020	266.757
afschrijving kantoor	85.008	0	0	53.055	21.477	0	0	4.797	0	5.680
afschrijving inventaris	70.035	0	0	43.710	17.694	0	0	3.952	0	4.679
afschrijving software	110.366	0	0	68.881	27.883	0	0	6.228	0	7.374
afschrijving vervoersmiddelen	21.024	0	0	19.838	0	0	0	1.186	0	0
totaal afschrijvingen	286.433	0	0	185.484	67.054	0	0	16.163	0	17.733
totaal overige bedrijfslasten	1.969.580	0	0	1.136.680	308.299	0	0	91.293	351.777	81.531
totaal toegerekende organisatie-kosten	7.376.695	72.215	149.148	3.538.443	1.224.926	0	6.000	311.146	1.708.798	366.020

	2024	2023
	€	€
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	6.703.043	5.559.354
Dagelijks onderhoud	2.414.669	2.532.039
Mutatie onderhoud	2.309.227	2.224.310
Vraaggestuurd onderhoud	1.644.187	1.076.459
Asbestsanering	168.407	75.481
Bijdrage VVE - onderhoud	557.689	470.999
Toegerekende organisatiekosten	1.224.926	1.117.634
	15.022.148	13.056.276

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Vve bijdrage	84.587	65.629
Belastingen	1.482.621	1.349.117
Verzekeringen	141.778	145.041
Overige	-2.092	88.734
	1.706.894	1.648.521

TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	16.052.843	15.906.080
---	-------------------	-------------------

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopkosten verkoop woningen	-22.859	-15.961
Mutatiekosten verkoop woningen	-	-306
Verkoopopbrengst verkoop woningen	1.255.802	1.000.602
	1.232.943	984.335

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2024	2023
	€	€
19. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	6.000	4.500
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	732.349	671.487
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	494.594	308.348
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Dotatie a.g.v. nieuwe vorming ORT	-5.336.615	-10.465.817
Bijzondere Waardevermindering	-3.833.454	-2.457.390
	-9.170.069	-12.923.207
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.079.145	350.308
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	97.864.106	1.230.659
	100.943.251	1.580.967
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeverandering vastgoed VOV	497.827	-33.764
Waardeverandering terugkoopplicht VOV	-341.504	23.162
	156.323	-10.602
TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	91.929.505	-11.352.842
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
24. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengsten uit beheer voor derden	268.218	315.030
Energie prestatie vergoeding	111.032	93.899
Overige	4.139	-
	383.389	408.929
25. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	311.146	300.391

	2024	2023
	€	€
26. Overige organisatiekosten		
WSW obligoheffing	60.609	251.017
Toegerekende organisatiekosten	1.708.798	1.452.763
Diverse bijdragen en heffingen	111.895	80.467
	<u>1.881.302</u>	<u>1.784.247</u>

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

Controle van de jaarrekening	<u>131.043</u>	<u>137.910</u>
------------------------------	----------------	----------------

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die zijn uitgevoerd door de externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De accountants-, advies- en andere controlekosten hebben betrekking op de in rekening gebrachte honoraria voor het betreffende boekjaar ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De externe accountant voor het controlejaar 2024 is Baker Tilly (conform voorgaand boekjaar).

27. Leefbaarheid

Leefbaarheidsprojecten	607.584	459.212
Toegerekende organisatiekosten	366.020	315.601
	<u>973.604</u>	<u>774.813</u>

Financiële baten en lasten

28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige	<u>226.100</u>	<u>190.769</u>
---------	----------------	----------------

29. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen	-4.905.476	-4.581.559
Borgstellingsvergoeding WSW	-43.287	-52.705
Rente overige schulden	-31.165	-171
Bereidsstellingsprovisie	-20.052	-33.376
	<u>-4.999.980</u>	<u>-4.667.811</u>

30. 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 2020 zijn definitief vastgesteld.

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

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	-2.732.107	-2.531.451
Mutatie actieve belastinglatentie	42	4.340
	<u>-2.732.065</u>	<u>-2.527.111</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). De effectieve belastingdruk ad 3% (2023:-122%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest.

7 OVERIGE INFORMATIE

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

WNT-VERANTWOORDING 2024 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 2024 € 170.000.

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

Gegevens 2024**Bedragen x € 1****H. Vliet
Vlieland****Functiegegevens**Directeur
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
dienstbetrekking1,0
ja

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

132.873

Beloningen betaalbaar op termijn

22.588

Subtotaal

155.461

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

170.000

-/- 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 2023**Functiegegevens**Directeur
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2023 (in fte)

1,0

dienstbetrekking

ja

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

131.362

Belastbare onkostenvergoedingen

-

Beloningen betaalbaar op termijn

21.034

Maximum Bezoldiging

-

Vrije rubriek

-

Subtotaal

152.396

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

163.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

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 functie vervulling 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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>18.360</u>	<u>12.240</u>	<u>12.240</u>	<u>12.240</u>

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

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

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

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

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	E.E. Pannebakker	Y.M.L. van Eck	P. de Vries	M.A.M. Immers
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functie vervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.064	11.736	11.736	11.736
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300

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

Aanvang en einde functievervulling in 2024

Lid RvC
1/1 - 31/12**Bezoldiging**

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

12.240
16.300
-

Bezoldiging

12.240

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

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

Gegevens 2023**Bedragen x € 1****H.D. Lootsma****Functiegegevens**

Aanvang en einde functievervulling in 2023

Lid RvC
21/6 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

6.238
8.664

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 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)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	322.888	6.590	393.002	10.838
DAEB vastgoed in exploitatie	966.733.696	-	858.388.341	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	28.278.502	-	24.874.212
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.915.373	3.176.017	2.677.111	2.916.452
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.976.134	-	5.618.235	-
	978.625.203	31.454.519	866.683.687	27.790.664
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.371.302	48.394	2.323.906	64.090
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	25.769.176	-	22.137.867	-
Interne lening	592.000	-	1.184.000	-
Latente belastingvordering(en)	289.933	-	289.891	-
Agio herstruct. derivaten	6.570.976	-	6.758.502	-
	33.222.085	-	30.370.260	-
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	417.474	8.520	395.025	10.906
Vorderingen op groepsmaatschappijen	296.000	-	-	-
Overige vorderingen	142.331	61.682	287.629	7.921
Overlopende activa	403.832	7.263	2.647.755	13.402
	1.259.637	77.465	3.330.409	32.229
Liquide middelen				
	630.334	1.489.300	1.863.565	1.881.739
	1.016.431.449	33.076.268	904.964.829	29.779.560

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	650.615.298	15.137.229	548.816.192	11.842.896
Overige reserves	26.759.515	7.000.638	133.151.715	9.386.327
Resultaat boekjaar	-	-	-4.593.090	908.644
Resultaat boekjaar	98.188.329	3.631.309	-	-
	<u>775.563.142</u>	<u>25.769.176</u>	<u>677.374.817</u>	<u>22.137.867</u>

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	13.317.762	-	10.465.817	-
--	------------	---	------------	---

Langlopende schulden

Schulden aan banken	210.509.992	3.777.766	206.040.064	4.111.104
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.648.982	2.339.026	2.457.077	2.189.426
Waarborgsommen	210.642	44.520	210.642	44.520
Interne lening	-	592.000	-	1.184.000
	<u>213.369.616</u>	<u>6.753.312</u>	<u>208.707.783</u>	<u>7.529.050</u>

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	6.586.852	166.670	1.412.898	-
Schulden aan leveranciers	2.041.196	41.657	2.291.062	63.184
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	296.000	-	-
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	2.316.703	35.050	1.549.068	22.127
Overlopende passiva	3.236.178	14.403	3.163.384	27.332
	<u>14.180.929</u>	<u>553.780</u>	<u>8.416.412</u>	<u>112.643</u>

<u>1.016.431.449</u>	<u>33.076.268</u>	<u>904.964.829</u>	<u>29.779.560</u>
----------------------	-------------------	--------------------	-------------------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	35.563.254	1.131.122	32.943.706	1.137.130
Opbrengsten servicecontracten	1.236.929	70.837	1.389.504	38.318
Lasten servicecontracten	-1.551.933	-71.963	-1.680.313	-46.340
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.524.724	-71.640	-3.089.621	-81.506
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.664.591	-357.556	-12.743.320	-312.956
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.691.255	-15.640	-1.685.029	-43.960
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.367.680	685.160	15.134.927	690.686
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.232.942	250.000	588.255	396.080
Toegerekende organisatiekosten	-6.000	-	-3.000	-1.500
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-732.349	-106.126	-346.969	-324.518
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	494.593	143.874	238.286	70.062
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.313.943	-	-12.923.207	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97.864.106	3.079.145	1.230.659	350.308
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	46.358	109.966	-3.144	-7.458
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88.596.521	3.189.111	-11.695.692	342.850
Opbrengsten overige activiteiten	96.244	287.145	93.820	315.109
Kosten overige activiteiten	-4.923	-306.223	-292.329	-8.062
Nettoresultaat overige activiteiten	91.321	-19.078	-198.509	307.047
Overige organisatiekosten	-1.844.673	-36.630	-1.618.568	-38.990

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Leefbaarheid	-955.096	-18.507	-774.813	-
Bedrijfsresultaat	101.750.346	3.943.930	1.085.631	1.371.655
Rentebaten interne lening DAEB en Niet-DAEB	47.360	-	59.200	-
Rentelasten interne lening DAEB en Niet-DAEB	-	-47.360	-	-59.200
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	221.578	4.522	185.649	5.120
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.871.746	-128.234	-4.597.337	-116.697
Financiële baten en lasten	-4.602.808	-171.072	-4.352.488	-170.777
Resultaat voor belastingen	97.147.538	3.772.858	-3.266.857	1.200.878
Belastingen	-2.590.518	-141.549	-2.234.877	-292.234
Resultaat Niet-DAEB	3.631.309	-	908.644	-
Resultaat na belastingen	98.188.329	3.631.309	-4.593.090	908.644

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Rente ontvangsten interne lening	47.360	-	59.200	-
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	221.578	4.522	185.650	5.120
Huurontvangsten	35.894.396	1.137.931	32.541.960	1.137.130
Vergoedingen	1.435.984	75.861	1.138.965	38.318
Overige bedrijfsontvangsten	6.683	225.462	93.880	315.109
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>37.606.001</i>	<i>1.443.776</i>	<i>34.019.655</i>	<i>1.495.677</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Rente uitgaven interne lening	-	-47.360	-	-59.200
Betalingen aan werknemers	-3.771.060	-379.375	-4.144.213	-115.597
Onderhoudsuitgaven	-14.268.018	-322.372	-11.203.894	-282.961
Overige bedrijfsuitgaven	-6.264.631	-146.005	-4.956.075	-88.823
Betaalde interest	-4.863.307	-128.234	-3.648.980	-116.697
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-170.051	-2.454	-276.423	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-596.397	-11.187	-459.212	-
Vennootschapsbelasting	-2.738.193	-141.547	-1.147.620	-292.234
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-32.671.657</i>	<i>-1.178.534</i>	<i>-25.836.417</i>	<i>-955.512</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.934.344	265.242	8.183.238	540.165
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.255.802	-	603.164	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	324.518	-
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	-	250.000	-	397.438
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>1.255.802</i>	<i>250.000</i>	<i>927.682</i>	<i>397.438</i>
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	14.613.551	-	22.460.576	-
Verbeteruitgaven	2.481.777	431.272	2.353.575	-

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	250.000	-	4.949.656	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	324.518
Investerings overig	230.029	13.741	126.929	-
Externe kosten bij verkoop	22.859	-	14.910	1.357
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-17.598.216</i>	<i>-445.013</i>	<i>-29.905.646</i>	<i>-325.875</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-16.342.414</i>	<i>-195.013</i>	<i>-28.977.964</i>	<i>71.563</i>
FVA				
Liquide middelen Fusie ASB per 1 januari	-	-	217.523	-
Ontvangsten overig	-	-	574.850	155.606
Ontvangsten aflossing interne lening	296.000	-	296.000	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>296.000</i>	<i>-</i>	<i>1.088.373</i>	<i>155.606</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.046.414	-195.013	-27.889.591	227.169
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	13.500.000	-	24.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	3.621.161	-	4.111.332	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	166.668	-	791.668
Aflossing interne lening	-	296.000	-	296.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-3.621.161</i>	<i>-462.668</i>	<i>-4.111.332</i>	<i>-1.087.668</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.878.839	-462.668	19.888.668	-1.087.668
	-1.233.231	-392.439	182.315	-320.334
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.863.565	1.881.739	1.681.250	2.202.073
Liquide middelen per 31 december	630.334	1.489.300	1.863.565	1.881.739
	-1.233.231	-392.439	182.315	-320.334

OVERIGE GEGEVENS



OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de raad van Commissarissen gehouden op 26 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

2 Bestemming van het resultaat 2024

De directeur-bestuurder stelt voor om het resultaat over 2024 in 2025 als volgt te verwerken:

Resultaat	98.188.334
Toevoeging aan de overige reserves	<u>98.188.334</u>

Opgesteld door de directeur-bestuurder op 25 juni 2025

Mevrouw J.M.D. Vliet Vlieland

Dit verslag is vastgesteld op 25 juni 2025 door de Raad van Commissarissen van 3B Wonen

De heer E.E. Pannebakker

Mevrouw Y.M.L. van Eck

De heer P. De Vries

De heer M.A.M. Immers

Mevrouw H.D. Lootsma



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

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

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

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

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij de schattingsposten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd mede aan de hand van openbare gegevens van de NVM, het CBS en Fakton 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.

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.
- We hebben middels een gegevensgerichte steekproef op uitgevoerde betalingen vastgesteld dat de geselecteerde betalingen zijn gedaan aan de crediteur en bijbehorend IBAN-nummer, waarop die betrekking heeft.

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.

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

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

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor planmatig onderhoud in kaart gebracht en het bestaan getoetst;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de planmatig onderhoudskosten vastgesteld:
 - of de aanbesteding (aantal opgevraagde en ontvangen offertes) conform interne procedures is;
 - of de aannemersselectie door de daartoe bevoegde personen is uitgevoerd;
 - of de opdrachtverstrekking door een bevoegd persoon heeft plaatsgevonden.

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

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

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

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

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

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

Controleaanpak continuïteit

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

Zoals toegelicht in hoofdstuk 6 “Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit” van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio die voor het jaar 2024 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 48 tot en met 54. 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 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 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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 2024, 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

Accountants



- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Den Haag, 25 juni 2025

Baker Tilly (Netherlands) B.V.

Was getekend.

M.J. de Graaf RA



