

# Jaarverslag 2022

3B Wonen  
Boterdorpseweg 20  
2661 AC Bergschenhoek  
Postbus 108  
2660 AC Bergschenhoek



A. Bestuursverslag .....	3
Voorwoord .....	4
Hoofdstuk 1 Voldoende en passende sociale huurwoningvoorraad .....	6
Hoofdstuk 2 Samenwerken in inclusieve buurten .....	13
Hoofdstuk 3 Toekomstbestendig en flexibel .....	16
Hoofdstuk 4 Kengetallen .....	25
Hoofdstuk 5 Risicomanagement .....	26
Hoofdstuk 6 Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit .....	28
Hoofdstuk 7 Governance/verslag Raad van Toezicht .....	33
Hoofdstuk 8 Tot slot .....	44
B. Jaarrekening 2022 .....	45
C. Ondertekening .....	111
Controleverklaring van de accountant .....	112



### Dynamiek

Ondanks we begin 2022 nog in de nasleep van de coronapandemie zaten, met een lockdown, lagen zaken dit jaar niet stil. Corona leek snel vergeten, toen begin 2022 de oorlog in Oekraïne uitbrak. Naast het leed in dit land waren forse prijsstijgingen een gevolg. Problemen stapelen zich op door een hoge inflatie en stijgende rentes. Het is onrustig, ook in Nederland, met boerenprotesten en de toeslagen affaire. In de media spreekt men van een wooncrisis, vluchtelingen crisis, stikstofcrisis en energiecrisis. Dit zijn bijzondere tijden en de dynamiek is zo groot tussen de verschillende, met elkaar verweven, problemen dat je haast zou verwachten dat dit zou leiden tot ‘verlamming’ of een afwachtende houding in onze sector en ons werk. Maar niets is minder waar gebleken. We gingen bij 3B Wonen volop aan de slag.

### Wendbaar 3B Wonen

We werkten met de inzet van ons koersplan “Samen werken aan veerkrachtige wijken” aan een meer wendbare organisatie, die snel reageert op ontwikkelingen om ons heen en kansen hierin kan verzilveren. In 2022 brachten we dit in de praktijk. Naast het uitvoeren van ons reguliere werk kwamen er kansen en uitdagingen voorbij. Zoals: de fusie met de stichting Algemene Seniorenhuisvesting Berkel (ASB), de vraag voor langdurige opvang van ontheemden uit Oekraïne in combinatie met de versnelde realisatie van flexwoningen voor spoedzoekers. Met de inzet van een projectgroep speelden we in op de maatschappelijke uitdagingen. Bijvoorbeeld door huurders te helpen die door stijgende (energie-) prijzen in de knel kwamen.

Drie grote projecten die om tijd en inzet vroegen van veel mensen uit onze organisatie. Door te fuseren met ASB, zorgden we dat 74 woningen voor senioren behouden blijven voor de sociale en middenhuur. Waar nodig, gaan we deze woningen ook verduurzamen. Met de aanpak van (energie-) armoede en woonlasten werken we aan het voorkomen van nieuwe schulden onder huurders en helpen we hen op weg met onder andere energiecoaches. Als het nodig en mogelijk is, halen we energetische maatregelen naar voren om te zorgen dat onze woningen energiezuiniger worden. Maar in 90% van de gevallen hebben de woningen al een heel goed energielabel.

### Flexwonen Sporthoeklaan

We hebben veel tijd en energie gestoken in het meedenken en realiseren van de opvang van Oekraïners. De gemeente was hierin een strategische partner. We zagen dit als een belangrijke kans om ook spoedzoekers een dak boven het hoofd te kunnen bieden. Door intensief in gesprek te blijven met gemeente, Het Rijk en de ‘Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting’ konden we een businesscase uitwerken. Hierin vinden zowel Oekraïners kwalitatieve opvang als onze lokale woningzoekenden die in een knellende situatie zitten. We bouwen voor dit project 132 hoogwaardige woningen die we voor minimaal twintig jaar inzetten als een flexibele schil om de hoogste nood voor verschillende groepen mensen, in de wooncrisis te lenigen. Terwijl we ook volop blijven inzetten op het toevoegen van permanente nieuwe woningen om het tekort aan betaalbare woningen structureler op te lossen.

Had dit project sneller gekund? Misschien wel iets, meer zeker geen maanden sneller. En dan weten we zeker dat we één van onze doelen niet hadden behaald. Deze doelen waren om toekomstbestendig te bouwen, voor meerdere doelgroepen en niet alleen voor opvang van ontheemden, met een hoge kwaliteit voor bewoners en omgeving. We hebben iets willen neerzetten waar we over tien jaar nog steeds trots op zijn en waar we verder in toekomst nog steeds gebruik van kunnen maken.

Vanaf het allereerste verkennende gesprek tot de uiteindelijke realisatie van de woningen en bewoning door de bewoners, zijn er slechts veertien maanden verstreken. Dit is een heel bijzondere

prestatie die we te danken hebben aan een gemotiveerd, sterk en volhardend team van mensen van gemeente en 3B Wonen, aangevuld met juridische ondersteuning en experts vanuit de taskforce.

### Nieuw digitaal systeem

In 2022 wisselde 3B Wonen van bedrijfsinformatiesysteem. Dit systeem is de digitale ruggengraat van de organisatie, waarin al ons werk wordt vastgelegd en georganiseerd. Dit is geen kleine stap, echter een noodzakelijke stap omdat ons huidige systeem verouderd was. Met zes andere corporaties hebben we een uitvraag gedaan in de markt en zijn we tot een gezamenlijk selectie gekomen en uiteindelijk ook een gezamenlijke implementatie van het gekozen systeem: Tobias 365. De overstap naar een nieuw digitaal systeem zorgt dat we in de Cloud kunnen werken en sommige werkprocessen verder kunnen digitaliseren. De samenwerking met de andere corporaties (inmiddels De 7, genoemd) zorgt ervoor dat we kennis en ervaring kunnen delen en de kwetsbaarheid van onze kleine en middelgrote corporaties verlagen. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding en samenwerking blijft een dergelijk traject veelomvattend.

Naast het inrichten van het nieuwe systeem en overzetten van de gegevens, moet ook iedereen leren werken met het nieuwe systeem. Dit heeft een stevige wissel getrokken op onze organisatie en veel capaciteit gevraagd in een toch al drukke tijd. Om hier een beeld van te geven, we investeerden voor dit traject in 2022 naar schatting ruim 4.000 uren vanuit onze organisatie. Hoewel dit niet direct een positief effect heeft op onze huurders en toekomstige huurders, zullen we uiteindelijk beter in staat zijn om hen met dit systeem te helpen en onze bedrijfsvoering op orde te houden. Daarmee is de organisatie gebaat en beter ingericht voor de toekomst en daarvan zullen onze belanghebbenden uiteindelijk ook profiteren.

### Krappe bezetting

We kampten dit jaar met een krappe bezetting. Dit kende twee redenen. Het verzuim was in 2022 nog hoog, mede door de nasleep van corona en de griep. Daarnaast was 2022 het jaar waarin veel mensen van baan wisselden. Dit was zeker tegen het einde van het jaar merkbaar bij 3B Wonen. Naast een natuurlijk verloop door bijvoorbeeld pensionering, waren er ook collega's die kozen voor een nieuwe werkgever. Dit leidde in december tot zes vacatures die tegelijkertijd vacant kwamen. We vingten dit op door externen aan te trekken, om te voorkomen dat onze dienstverlening in gevaar kwam. De combinatie van uitstroom, ziekte en extreme drukte door de nieuwe projecten en de wisseling van het bedrijfsinformatiesysteem maakte de organisatie kwetsbaar. Met elkaar en de hulp van tijdelijke krachten kregen we het toch voor elkaar de belangrijkste zaken door te laten gaan. Soms niet op de manier die we het liefste zouden willen, maar wel met een aanvaardbare kwaliteit.

### Echte trots

Alle geschetste ontwikkelingen, uitdagingen en resultaten in ogenschouw nemend, kan ik oprecht zeggen dat ik heel erg trots ben op de mensen in onze organisatie, de mensen waarmee we samenwerken en de resultaten die we behaalden met elkaar. Dat is geen standaard holle frase aan het einde van een voorwoord, maar een doorleefd gevoel. Ik ben iedereen die hieraan bijgedragen heeft, het lef heeft getoond onze uitdagingen mee op te pakken, hard heeft geploeterd of op welke andere manier ook een steentje heeft bijgedragen, enorm dankbaar.

Hanneke Vliet Vlieland  
juni 2023

### 1.1 Speerpunt voldoende sociale huurwoningen

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

#### 1.1.1 Nieuwbouw

##### Onze projecten

We zijn trots dat we onze doelstelling voor 2022 behaalden voor het opleveren en start bouw van nieuwe woningen. We leverden 55 woningen op. Aan de Gouden Harplaan in Berkel en Rodenrijs zijn de sleutels van 30 energiezuinige appartementen uitgereikt aan de nieuwe bewoners. Er was ook een heugelijk moment aan de Watermunthof, waar de sleutels zijn overhandigd van 25 appartementen aan de nieuwe bewoners. De start van de bouw van 21 woningen in Westpolder 4 is niet doorgegaan, omdat het plan is vertraagd in verband met een stedenbouwkundig optimalisatie. Daarentegen is ons project Flexwonen juist versneld ten opzichte van de planning met 132 verplaatsbare woningen.

In reactie op oorlog in Oekraïne is het project Flexwonen voor spoedzoekers uitgebreid met de opvang voor ontheemden in de Oekraïne en versneld gestart. Dit In nauwe samenwerking met de gemeente Lansingerland. Als één van de eersten in Nederland combineerden we woningen voor tijdelijke bewoning van zowel Oekraïners als spoedzoekers.

De start van het bouwrijp maken voor deze woningen aan de Sporthoeklaan in Bergschenhoek was in oktober 2022. De oplevering wordt verwacht vanaf april 2023. 3B wonen gaat hier 132 tijdelijke woningen realiseren. Deze komen beschikbaar voor de opvang van 150 Oekraïners en 78 personen die met spoed een woning zoeken en niet via de reguliere wijze een “eigen” dak boven hun hoofd kunnen krijgen.

Daarnaast hebben we door de fusie met ASB uitbereiding van onze portefeuille bewerkstelligd met 73 seniorenwoningen. Door deze fusie hebben wij deze woningen kunnen behouden voor de (sociale) woningvoorraad van de gemeente Lansingerland. Deze fusie is op 1/1/2023 geëffectueerd en zit derhalve nog niet in de gegevens van dit jaarverslag.

In 2021 is de sloop van woningen en het bouwrijp maken van de grond aan de Julianastraat en de Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs gestart. Deze activiteiten zijn in 2022 afgerond en is de bouw gestart. Naar verwachting worden deze 73 woningen rond de zomer van 2023 opgeleverd.

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

##### Nieuw werkproces

Gegeven de grote nieuwbouwpoging is in 2022 het nieuwbouw werkproces herijkt. De hierbij behorende projectadministratie is in het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem ingericht en geoperationaliseerd.

#### 1.1.2 Doorstroommakelaar

We begeleiden huishoudens die nu niet passend wonen naar een 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.

In 2022 stroomden 23 huishoudens op deze manier door. Daarmee hebben wij ruim aan onze doelstelling voldaan. Ongeveer 10% van de verhuizingen in ons bezit is een doorstromer. Zij laten een woning achter die wij weer aan anderen kunnen verhuren. Dit zijn vaak gezinnen die zo weer een kans op de woningmarkt krijgen. Er zijn twee huishoudens doorgestroomd naar de nieuwbouw aan de Watermunthof in Berkel en Rodenrijs. Een huishouden is doorgestroomd naar een woning om mantelzorg voor een naaste te verlenen. Er staan 96 huishoudens op de wachtlijst. Twintig van hen hebben nu nog geen concrete verhuiswens, maar wel op de lange termijn. We zien de wachtlijst groeien. We blijven ons daarom inzetten om passend wonen te bevorderen, onder andere door specifiek bij nieuwbouw naar de mogelijkheden te kijken.

### 1.1.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad

De woningvoorraad ontwikkelde zich in 2022 als volgt:

Aantal woningen in exploitatie	
Stand ultimo 2021	4.166
Opgeleverd Nieuwbouw	55
Verkocht	-4
Stand ultimo 2022	4.217
- Waarvan DAEB	4.162
- Waarvan niet-DAEB	55

Het aantal woningen steeg met 51. Het netto verkoopresultaat van de verkochte woningen was € 515.578 (begroot 5 woningen: € 700.000).

## 1.2 Speerpunt passende woning

**We bevorderen dat huurders in een passende woning wonen. Passend in grootte, toegankelijkheid, sociaal en passend qua betaalbaarheid.**

### 1.2.1 Huisvesting van de doelgroep

In 2022 verhuurden we 244 sociale woningen. De onderverdeling per categorie ziet er als volgt uit:

Soort verhuring	aantal
Directe bemiddeling	93
Inschrijfduur	137
Loting	4
Directe kans	10
Totaal	244

### Huisvesting urgente doelgroepen/kwetsbare doelgroepen

Naast de primaire doelgroep, onderscheidt 3B Wonen kwetsbare doelgroepen. Dit zijn:

- Reguliere urgenten
- Statushouders
- Overige bijzondere (kwetsbare) doelgroepen

### Reguliere urgenten

Reguliere urgenten zijn mensen aan wie op grond van de “Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam” een urgentieverklaring is verleend. Met deze urgentieverklaring kunnen deze personen drie maanden met voorrang reageren op vrijkomende woningen. In 2022 is aan 89

personen (37 in 2021) met een urgentieverklaring bij voorrang een woning toegewezen in Lansingerland. Dit is 36,5% van het totaal aantal verhuringen in 2022.

### Statushouders

Ondanks de krapte in de woningmarkt hebben we in deze roerige tijden meer statushouders gehuisvest dan van ons werd verwacht.

Statushouders dienen wij te huisvesten op basis van een jaarlijkse taakstelling van de gemeente. Deze taakstelling bedroeg in 2022, 103 personen. In 2022 hebben wij 104 statushouders gehuisvest. Dit kost ons veel moeite, omdat in Lansingerland er sprake is van schaarste en deze extra gevoeld wordt door het lage percentage sociale huurwoningen. De taakstelling wordt bepaald op basis van aantal inwoners van een gemeente. Voor onze beperkte sociale voorraad hebben wij dus relatief veel personen te huisvesten in de taakstelling. We blijven de taakstelling goed monitoren en een balans te bewaren tussen slaagkansen voor regulier woningzoekenden, urgenten en statushouders. Met de gemeente zijn we in gesprek om te proberen extra aanbod te creëren door tijdelijke huisvesting of een doorstroomlocatie.

### Overige bijzondere (kwetsbare) doelgroepen

In Lansingerland is er een toenemende vraag naar woningen voor personen met een (aanvullende) zorgvraag. De woonvorm “beschermd wonen” is hiervoor geschikt. Wij werken hiervoor altijd samen met een zorginstelling. Hiervoor is afgesproken dat er 10 woningen aan de Stichting Pameijer beschikbaar worden gesteld in de jaren 2020, 2021 en 2022 voor het huisvesten van deze doelgroep. Hiervan moesten er nog vier worden toegewezen in 2022. Dit is opgenomen in de prestatieafspraken 2022-2023. In 2022 hebben we deze vier woningen toegewezen. Daarnaast hebben we nog 1 woning aan Pameijer verhuurd voor één van hun cliënten die onder begeleiding zelfstandig mocht gaan wonen.

### Reguliere toewijzingen

In 2022 hebben wij 244 woningen verhuurd. Hiervan is 63,5% aan reguliere woningzoekenden toegewezen. De overige woningen zijn aan de urgente doelgroepen toegewezen.

#### 1.2.2 Huurprijsbeleid

In 2022 is 2,3% huurverhoging doorgevoerd (inflatiepercentage). Dit was het wettelijke maximum voor sociale huurwoningen. 3B Wonen heeft haar aftoppingsbeleid echter doorgezet. Huren die al op de streefhuren lagen (de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag), zijn bevroren en huren die hoger dan 97,7% van de streefhuur lagen, zijn daardoor minder verhoogd dan 2,3%. Voor de hoge (midden)inkomens hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, van 3,8% of 5% (afhankelijk van het inkomen).

Voor vrijesectorwoningen is de huur verhoogd met 2,7 %, eveneens met een aftoppingsbeleid op € 924,30.

De huur voor bedrijfsonroerend goed (BOG) is verhoogd met 9,7% (de consumentenprijsindex, CPI). Voor maatschappelijk onroerend goed (MOG) met 2,3%. De huur voor parkeerplaatsen en garages is verhoogd met 2,3%.

De huurverhoging in juli 2022 heeft in totaal geleid tot een stijging van de huursom (inclusief huurharmonisatie) van 2,24%.

### Overzicht verdeling (streef)huurprijzen van het bezit



Woningvoorraad naar huurprijs	Woningen in eigen bezit			Woningen derden		
	Streef huur	Netto huur	% Netto huur	Streef huur	Netto huur	% Netto huur
Kwaliteitskortingsgrens (€442,46)	200	375	8,90%	0	0	0,00%
1e aftoppingsgrens (€633,25)	1164	2033	48,20%	60	53	17,70%
2e aftoppingsgrens (€678,66)	1875	980	23,20%	0	106	35,50%
Huurgrens (€763,47)	923	640	15,20%	171	81	27,10%
Boven huurgrens	55	189	4,50%	68	59	19,70%
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>4217</b>	<b>4217</b>	<b>100,00%</b>	<b>299</b>	<b>299</b>	<b>100,00%</b>

### Passend toewijzen

Als woningcorporatie moeten wij minimaal 95% passend toewijzen. In 2022 hebben wij 97,89% passend toegewezen. Wij voldoen daarmee ruim aan de norm van 95%.

Passend toewijzen houdt in dat de huurprijs van de woning en het inkomen van de huurder met elkaar in verhouding zijn. Er wordt passend toegewezen als de huurprijs niet hoger is dan de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 633,25 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor huishoudens van drie of meer personen) en de huurder een inkomen heeft onder de geldende inkomensgrens.

De (bruto) inkomensgrenzen in 2022 waren:

Type huishouden	Inkomensgrens
<b>Tot AOW leeftijd:</b>	
Eenpersoonshuishouden	€ 24.075
Meerpersoonshuishouden	€ 32.675
<b>Vanaf AOW leeftijd</b>	
Eenpersoonshuishouden	€ 23.975
Meerpersoonshuishouden	€ 32.550

### 1.2.3 Optimalisatie onderhoud

We hebben verder gewerkt aan de in 2021 gestarte optimalisatie van onderhoudsprocessen:

- Reparatie onderhoud
- Mutatie- en vraaggestuurd onderhoud
- Meerjarenonderhoudsbegroting
- Contract- en leveranciersmanagement

We hebben hierdoor beter in beeld welke werkzaamheden er op ons af komen nu en in de toekomst. Hierdoor zijn wij beter in control. De inzet van de medewerkers heeft bijgedragen aan een verhoging van taakvolwassenheid en professionalisering van het opdrachtgeverschap.

Een van de aanbestedingstrajecten voor planmatig onderhoud heeft ertoe geleid dat wij afscheid namen van één van onze 'vaste aannemers'. De geplande werkzaamheden zijn in opdracht gegeven aan andere ketenpartners van 3B Wonen en worden in 2023 uitgevoerd. Ook voor het totale liftonderhoud is een nieuwe partij gekozen. Eén van de afwegingen voor deze partner is dat zij de belofte doen sneller te kunnen reageren op storingen en onderdelen op voorraad hebben.

Bij de procesoptimalisaties is in eerste instantie gekozen om met onze bekende samenwerkingspartners een verbetering in te zetten. Dit leek ons de beste keuze, ook vanwege de gespannen situatie op de markt voor aannemers. Hierdoor blijft onze klant het vertrouwde gezicht van onze aannemers zien. Een voorbeeld hiervan is de opdracht voor het onderhoud van- en

vervanging van de centrale verwarming en mechanische ventilaties. Ook het contract met onze reparatie-aannemer is in een verbeterde versie voortgezet.

#### 1.2.4 Planmatig en niet planmatig onderhoud

Kosten 2022 bedragen in € 1.000	Kosten		Activeren / doorbelasting		Ten laste van winst- en verliesrekening	
	Begroting	Realisatie	Begroting	Realisatie	Begroting	Realisatie
Planmatig onderhoud	3.616	3.046	0	0	3.616	3.046
Overloop PO 2021	48		0	0	48	
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>	<b>3.664</b>	<b>3.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.664</b>	<b>3.046</b>
Reparatie onderhoud	1.500	1.810	0	0	1.500	1.810
Mutatieonderhoud	1.280	1.765	0	0	1.280	1.765
Asbestsanering tijdens mutatie	116	117	0	0	116	117
Vraaggestuurd interieuronderhoud	513	738	0	0	513	738
<b>Totaal niet planmatig onderhoud</b>	<b>3.409</b>	<b>4.430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.409</b>	<b>4.430</b>
Bijdrage Onderhoud VvE		443	0	0		443
<b>Totaal onderhoudskosten 2022</b>	<b>7.073</b>	<b>7.919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.073</b>	<b>7.919</b>
Energetische verbeteringen	2.499	1.643	2.499	1.643	0	0
Energetische verbeteringen overloop 2021	0				0	0
Energetische verbeteringen mutatie	105	55	105	55	0	0
Energetische verbeteringen verkoop	105	0		0	0	0
	<b>2.709</b>	<b>1.698</b>	<b>2.604</b>	<b>1.698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Planmatig onderhoud

De realisatie van het budget planmatig onderhoud is per saldo circa € 0.6 mln. lager uitgekomen dan wij verwachtten. Hiervoor zijn meerdere redenen:

- Aanbrengen rookmelders zoals recent verplicht door nieuwe wet- en regelgeving. Een deel van deze kosten worden in 2023 gemaakt;
- Vertraging in de uitvoering van enkele projecten;
- Inkoopvoordeel en minderwerk;
- Optimalisatie van de werkzaamheden t.b.v. liftrevisie;
- In twee complexen moest een nieuwe inventarisatie worden gedaan van de benodigde werkzaamheden. Deze werkzaamheden schuiven door naar volgend jaar;
- Een deel van de uitvoering van het liftonderhoud wordt gedaan 2023.

We zijn tevreden met ons resultaat. Daarnaast hebben we een belangrijke stap gezet in het professionaliseren van ons opdrachtgeverschap.

#### Niet planmatig onderhoud

De genoemde realisatie geeft een overschrijding aan. De oorzaak van de dan ontstane overschrijding is een hoger aantal reparatieverzoeken, meer kosten op groter mutatieonderhoud en meer aanvragen vraaggestuurd onderhoud.

Bijzonder om te vermelden is dat Lansingerland in februari 2022 werd getroffen door een storm. Dit had 170 schademeldingen tot gevolg, variërend van een dakpan tot een complete losgeraakte gevel. We zijn er trots op dat we 90% binnen twee maanden oplosten door intensieve samenwerking met onze partners.

### 1.2.5 Rookmelders

Vanwege nieuwe wet- en regelgeving moesten woningen met een bouwjaar voor 2003 in 2022 voorzien worden van rookmelders, in totaal 3.248 woningen. In maart 2022 zijn we begonnen met de aanbesteding volgens ons inkoopbeleid. In juni is de uitvoering van het project gestart. Eind december zijn bij 3.068 woningen rookmelders vervangen en geplaatst. Dit is 94% van het totale project. Dit is een heel mooi resultaat.

Volgens het Bouwbesluit moeten gebouwen met een bouwjaar vanaf 2003 standaard voorzien zijn van rookmelders. Onze woningen met een bouwjaar vanaf 2003 (circa 1000 woningen) zijn daarom ook niet meegenomen in dit project.

## 1.3 Speerpunt duurzaamheid

Ons strategisch duurzaamheidsbeleid is in 2021 vastgesteld. In 2022 hebben we ons gefocust op het zetten van kleine stappen die impact hebben voor de huurder. We concretiseren op deze manier werkende weg het strategisch beleid. Daarnaast zetten we stappen in de vorm van pilots.

De belangrijkste pilots in 2022 waren:

- **Hybride warmtesystemen:** Deze pilot is opgestart vooruitlopend op wetgeving in 2026 om over te gaan van cv installaties naar hybride systemen met een warmtepomp. Op basis van deskresearch zijn woningtypen bepaald waar de systemen geplaatst worden. Op basis van een volledig stookseizoen zal in bestaande woningen ervaring worden opgedaan met dit type verwarming.
- **Hittestress:** Deze pilot is opgestart om kennis op te doen rondom het bestrijden van hittestress. In 2021 en 2022 zijn metingen gedaan in twee complexen waarin het vermoeden bestond dat hier de waarden van de hittestressnorm overschreden werden. In 2021 werden de normen nét niet overschreden. Gezien de klimaatverandering en de te verwachten hetere zomers, zijn in een aantal woningen zonwerende maatregelen aangebracht. Na de meting 2022 blijkt dat deze maatregelen een positief effect hebben gehad. Maar we zijn er nog niet. De kwaliteit van woningen (isolatie, mechanische ventilatie, verwarming) vraagt om een actieve bewuste bijdrage van de bewoners in het gezond houden van het binnenklimaat. Het aandeel dat bewoners zelf kunnen leveren in het verwarmen, ventileren en koelen van de woning, krijgt onze aandacht in het vervolgtraject.

### 1.3.1 Energie index

Onze woningen hebben deels nog een oude energie-index en deels de nieuwe EP2. Dit komt door de invoering van de nieuwe rekenmethode volgens de NTA8800 waar de EP2 is ingevoerd. De gemiddelde energie-index is 1,23, wat gelijk staat aan oud label B. Van ons bezit dat met de nieuwe methodiek is gemeten is de gemiddelde EP2 151,50. Dit staat gelijk staat aan label A. Bij het vernieuwen van energielabels krijgen we alleen nog maar een EP2.

### 1.3.2 Energiearmoede

3B Wonen heeft uiteraard ook aandacht voor de gevolgen van de stijgende energieprijzen voor onze huurders. In 2022 is daarom de projectgroep woonlasten & energiearmoede gestart. In de projectgroep is in kaart gebracht wat we kunnen doen voor onze huurders die in hierdoor in financiële nood komen.

Het gemiddelde energielabel van de woningen van 3B Wonen is bijna A. Het overgrote deel van onze woningen is goed geïsoleerd en heeft, waar mogelijk, zonnepanelen. Dit beperkt de lasten voor onze huurders. Er zijn echter nog wel enkele woningen waarvoor dit niet geldt. In de projectgroep

onderzochten we of we verduurzamingsmaatregelen voor deze woningen naar voren kunnen halen. Waar mogelijk is dit gedaan en pakken we de realisatie daarvan in 2023 op.

In november is er een informatiepakket naar al onze huurders gegaan. Hierin stonden energiebesparingstips, was een douchewekker bijgevoegd en is het aanbod gedaan om een energieverbruiksmeter te lenen. Van dit laatste is zo'n 30 keer gebruik gemaakt. Daarnaast zijn energiecoaches ingezet bij een deel van onze huurders.

Bovendien zijn we extra ruimhartig met betalingsregelingen omgegaan. Deze monitoren we, zodat betalingsproblemen snel opgemerkt worden en kan worden voorkomen dat deze oplopen. Tot slot is 3B Wonen aangehaakt bij het project "aanpak energiearmoede" van de gemeente Lansingerland. In 2023 worden er in deze aanpak ook energiecoaches ingezet bij huurders met energiearmoede.

### 2.1 Speerpunt actief signaleren

**We signaleren actief problemen in een complex of de buurt.**

#### 2.1.1 Buurtmonitor

Om te meten of een buurt al dan niet kwetsbaar is en een gezamenlijke aanpak gewenst is, meten wij op indicatoren in onze buurtmonitor. Dit zijn indicatoren omtrent: fysieke toegankelijkheid, veiligheid, diversiteit, inzicht in hulpbronnen en de sociale infrastructuur. Deze indicatoren zijn vastgesteld. De buurten waarin we significant woningen hebben, zijn eveneens gedefinieerd en vastgesteld. Jaarlijks gaan we deze buurten preventief monitoren. Uit de monitor volgt of we voor een specifieke buurt een buurtanalyse moeten uitvoeren.

### 2.2 Speerpunt gezamenlijke buurtvisies

**We stellen gezamenlijke buurtvisies op voor buurten die dit, volgens ons, onze partners en de bewoners, nodig hebben. We gebruiken data en input van (ervarings-) deskundigen om te komen tot een buurtaanpak.**

#### 2.2.1 Methodiek buurtanalyse

De methodiek voor het uitvoeren van de buurtanalyse is opgesteld. Hierbij worden de vijf indicatoren voor inclusiviteit gebruikt. De analyse wordt uitgevoerd samen met partners in de buurten en huurders. Hieruit volgt een gezamenlijk opgestelde buurtvisie met een bijbehorend uitvoeringprogramma. In augustus is de methodiek gepresenteerd, waarna we het nu in de praktijk willen brengen.

Voor de Sterrenwijk in Berkel en Rodenrijs is deze buurtanalyse uitgevoerd. De vervolgstappen om te komen tot een gezamenlijke buurtvisie en uitvoeringsprogramma worden in 2023 gezet.

#### 2.2.2 Leefbaarheidsprogramma

Wij hebben het voorgenomen programma vrijwel volledig uitgevoerd. Bijzonder om te melden zijn de volgende activiteiten:

- Bij een jongerencomplex is de tuin opnieuw ingericht.
- We hebben een bijdrage geleverd aan de herinrichting van de tuin van het Hospice.
- Bij seniorencomplex Terrastuin is gestart met de uitvoering van extra toegankelijkheidsmaatregelen.

Er is uiteindelijk minder cofinanciering gevraagd door partners Humanitas en Welzijn Lansingerland. Het project 'Tandem Nieuwkomers' is vervallen en voor de 'Actief pas 2022' is op een andere wijze bijgedragen. Hierdoor is er minder besteed dan verwacht.

### 2.3 Speerpunt ondersteuningsstructuur

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

#### 2.3.1 Sociale kaart

Een 'sociale kaart' biedt een duidelijk overzicht van instanties waar bewoners van Lansingerland terecht kunnen met specifieke vragen. Er is geen nieuwe sociale kaart ontwikkeld omdat blijkt dat de gemeente Lansingerland een online sociale kaart heeft. Deze gaan wij gebruiken. De implementatie vindt in 2023 plaats.

## 2.4 Speerpunt sociale aspecten bij bouw en verbouw

**Bij de bouw en verbouw van woningen hebben we aandacht voor sociale aspecten.**

### 2.4.1 Sociale paragraaf

Wij hebben gedefinieerd welke sociale aspecten bij nieuwbouw en renovatie aandacht verdienen. Deze aspecten zijn verwerkt in onze bestaande processen. Het is een onderdeel van het nieuwe proces dat is opgesteld voor nieuwbouw en renovatieprojecten. In de fase beslisdocumenten wordt daar expliciet aandacht aan besteed. Daarnaast maken sociale aspecten steeds vaker onderdeel uit van participatietrajecten met onze stakeholders.

## 2.5 Speerpunt participatie

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

### 2.5.1 Participatie

3B Wonen kiest voor participatie op verschillende niveaus, zoals op project, buurt, gemeentelijk en nationaal niveau. De impact van de pandemie is in 2022 nog merkbaar. Hierdoor is bijvoorbeeld de relatie met onze huurders, met name in appartementencomplexen, nog niet op het gewenste niveau. Bij voorgenomen veranderingen in een complex merken we dat het gemeenschappelijk belang niet altijd prioriteit heeft. Wij merken dat bewoners elkaar minder aanspreken en kijken vaak naar organisaties als 3B Wonen om problemen op te lossen. Ook buurtactiviteiten staan op een laag pitje.

Wij geven bewoners actief een rol bij voorgenomen veranderingen. Enkele voorbeelden:

- In het maken van de eerste buurtanalyse in de Sterrenwijk zijn bewoners actief betrokken. We merken echter dat het initiatief om zelf projecten te initiëren nog niet van de grond komt.
- Bij sloop-nieuwbouwprojecten bijvoorbeeld wordt participatie vormgegeven door ‘meedenk-groepen’ waar niet alleen de (huidige) bewoners aan deelnemen. Bij de projecten in Berkel-Centrum zijn ook de omwonenden in een vroeg stadium betrokken.
- Bij een specifieke vraag over servicekosten is het vanzelfsprekend huurders mee te laten denken in de oplossing.

## 2.6 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.**

### 2.6.1 Prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn in 2021 tussen de gemeente Lansingerland, Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL), Havensteder, Wooninvest en 3B Wonen opgesteld voor 2022 en 2023. Deze zijn gebaseerd op het bod dat 3B Wonen en Havensteder in mei aan de gemeente hebben uitgebracht voor 2022. Voor 2022/2023 is er voor een nieuw format gekozen voor de prestatieafspraken. De prestatieafspraken benoemen nu niet meer de vanzelfsprekendheden en er is een evaluatiecyclus opgenomen.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken wordt nadrukkelijk ook de Raad van Toezicht betrokken. Zowel in de vorm van goedkeuring van bestuursbesluiten ter zake als periodiek betrokken bij het overleg met de samenwerkingspartners.

### 2.6.2 Rol en relatie Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL)

In augustus 2022 heeft er een bestuurswissel plaatsgevonden binnen de HVLL. Het is prettig dat na een wat onrustige periode, de overlegcyclus weer goed loopt. De HVLL is naast de prestatieafspraken, betrokken bij nieuw beleid en de opvolging van klachten. Er vindt op regelmatige basis bestuurlijk en operationeel overleg plaats. Daarnaast geeft de HVLL advies of een zienswijze op beleidsstukken (zoals het huurbeleid en ons bod aan de gemeente om invulling te geven aan de prestatieafspraken).

## Hoofdstuk 3 Toekomstbestendig en flexibel

---

### 3.1 Speerpunt bijdragen aan ‘de bedoeling’.

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

#### 3.1.1 Visitatie

In 2022 is de visitatie 2021 afgerond. De scores op de verschillende onderdelen zijn als volgt:

Perspectief	Score 2017	Score 2021
Presteren naar opgaven en ambities	7,4	7,4
Presteren volgens belanghouders	8,2	7,4
Presteren naar vermogen	7,3	7,0
Governance	7,3	7,0

3B Wonen scoort mooie cijfers en geeft een beeld van een degelijke corporatie die goed presteert. De cijfers zijn gemiddeld wel iets lager dan vier jaar geleden. Dit heeft ook te maken met een aanpassing in de methodiek van de visitatie die zorgt dat scores overall lager uitvallen dan bij de vorige methodiek. Het volledige rapport staat ook op onze website.

Ter afsluiting van het visitatieproces is er een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd om de resultaten te bespreken en vervolgafspraken te maken. Hierin zijn, samen met de partners, de randvoorwaarden voor een goede samenwerking besproken en vastgelegd in acties. Periodiek worden deze bijeenkomsten herhaald en worden opgenomen in ons participatieproces.

#### 3.1.2 MTO

In 2022 zijn er drie Medewerker Tevredenheid Onderzoeken gehouden. Twee korte versies en een versie met aanvullende vragen en onderwerpen. Het laatste MTO van 2022 heeft onvoldoende reacties opgeleverd om een representatief beeld te geven. De score in 2022 ligt gemiddeld op een 7,9. Medewerkers zijn ruim voldoende tevreden met de inhoud van hun functie maar geven aan vaak onvoldoende tijd te hebben voor alle werkzaamheden. Dat wordt onder andere veroorzaakt door het verloop en de implementatie van een nieuw ERP systeem. De medewerkers hebben een hoog verantwoordelijkheidsgevoel voor de resultaatafspraken en dragen bij aan de projectgroepen. Het resultaatgericht werken behoeft aandacht.

De aansturing vanuit het Visieteam vanuit het Koersplan en de werkwijze en besluitvorming gaan voldoende maar daar ligt ook ruimte voor verbetering. De aansturing, werkwijze en besluitvorming van het OT-team is onvoldoende zichtbaar geweest binnen de organisatie. In 2023 wordt hier een andere invulling aan gegeven. Leidinggevendenden hebben ruim voldoende oog voor het welzijn voor haar medewerkers en stimuleert de samenwerking. Men is voldoende besluitvaardig en betreft en geeft informatie over de organisatieontwikkeling. De ondersteuning bij de persoonlijke ontwikkeling is in de loop van het jaar van een voldoende naar ruim voldoende gegaan. De medewerker wordt in gesprekken gestimuleerd om het beschikbare persoonlijk loopbaanbudget in te zetten.

Medewerkers zijn tevreden over het thuiswerken en hebben de balans gevonden tussen werk en privé. Het nemen van pauzes is voor veel medewerkers lastig en de beschikbare tijd voor het werk worden als matig ervaren. Het zelfstandig kunnen werken scoort ruim voldoende.



## 3.2 Speerpunt dienstverlening aansluiten op de vraag

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

### 3.2.1 Klachten en ontevredenheidsmeldingen

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

De tabel laat zien dat het aantal formele klachten ten opzichte van 2021 met 21% gedaald is. Dit laat zien dat de overstap van ERP systeem geen negatief effect heeft gehad op klachten van onze huurders.

Het aandeel gegronde klachten is met 4% gestegen.

Een ontevredenheidsmelding is een uiting van ongenoegen over de dienstverlening die volgt uit onze enquête. Als één vraag uit de enquête lager dan het cijfer 6 krijgt, zien wij dit als een ontevredenheidsmelding. Bij een ontevredenheidsmelding wordt door ons contact opgenomen met de huurder en indien nodig actie ondernomen. Contact met de huurder en andere acties zorgen vaak dat het ontevredenheidsgevoel bij de huurder verminderd. Mochten de ondernomen acties het ongenoegen niet wegnemen, kan de huurder alsnog een klacht indienen<sup>1</sup>.

	2021		2022	
	aantal	% gegrond	aantal	% gegrond
Formele klachten	326	55%	257	59%
Ontevredenheidsmeldingen	125	77%	82	76%
Klachten + ontevredenheidsmelding	451	61%	339	63%

### 3.2.2 Klanttevredenheid

Hieronder het verloop van de benchmarkscores (Aedes-benchmark) van de afgelopen jaren. De gemiddelde totaal score is evenals vorig jaar een 7,8 wat wederom leidt tot een letter B.

---

<sup>1</sup> Wegens ons nieuwe primaire systeem was er geen koppeling naar Inceptivize of managementinformatie over de beschikbare bronnen voor de ontevredenheidsmeldingen. De cijfers in de tabel over ontevredenheidsmeldingen zijn over de periode 1 januari 2022 - 23 september 2022 en dus niet helemaal representatief.

Jaar	2019	2020	2021	2022
- Oordeel nieuwe huurders	7,8	7,8	8,0	7,9
- Oordeel reparatieverzoeken	6,7	7,8	7,5	7,6
- Oordeel vertrokken huurders	7,0	7,5	8,0	8,0
Letter Benchmark	C	B	B	B

### 3.2.3 Klantvisie

Wij willen dat onze klanten tevreden zijn. Daarom formuleerden wij drie klantbeloften. Wij kennen onze klant, wij geven om onze klant en wij leveren maatwerk. Dit houdt in dat wij weten wat er speelt bij onze klanten en dat we de tijd nemen om te luisteren. Wat voor de klant belangrijk is, is voor ons belangrijk. En wij zoeken samen met de klant naar de oplossing die het beste past en leggen goed uit als dit een andere uitkomst is dan de klant verwacht.

In 2022 hebben we het implementatietraject afgerond voor onze klantvisie. Dit hebben we gedaan door een bijeenkomst te organiseren met de medewerkers waarin casuïstiek besproken is. Daarnaast zijn er awareness posters door ons pand opgehangen als reminder. Er is een vervolgplan met acties opgesteld waarbij we veel aandacht hebben voor de communicatie naar buiten toe. Dit pakken we in 2023 verder op.

## 3.3 Speerpunt lerende organisatie

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

### 3.3.1 Besturing organisatie

Onze organisatie hebben we zodanig ingericht dat we:

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

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

Zoals bekend zijn onze ambities in ons Koersplan verdeeld in drie thema's. Per thema is een stuurgroep actief. Deze stuurgroep ziet hoe de doelen van de thema's zich ontwikkelen. Projectgroepen die het thema van de stuurgroep raken worden in deze stuurgroepen gemonitord.

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

In 2022 zijn de volgende projectgroepen gestart:

- Woonlasten en energiearmoede
- Pilot hittestress
- Pilot hybride warmtepompen

Deze nieuwe manier van werken zorgt ervoor dat de verantwoordelijkheid dáár komt te liggen waar deze hoort, dichterbij de werkvloer. Meer verantwoordelijkheid vraagt ook ander gedrag als

medewerker van 3B Wonen. In 2022 zijn bedrijfsbreed drie trainingen gegeven. De thema's zijn: verbindend communiceren, samen sterk en zelfregie. Deze belangrijke competenties zijn geborgd in de reguliere processen van werving en selectie en in de gesprekscyclus van medewerkers.

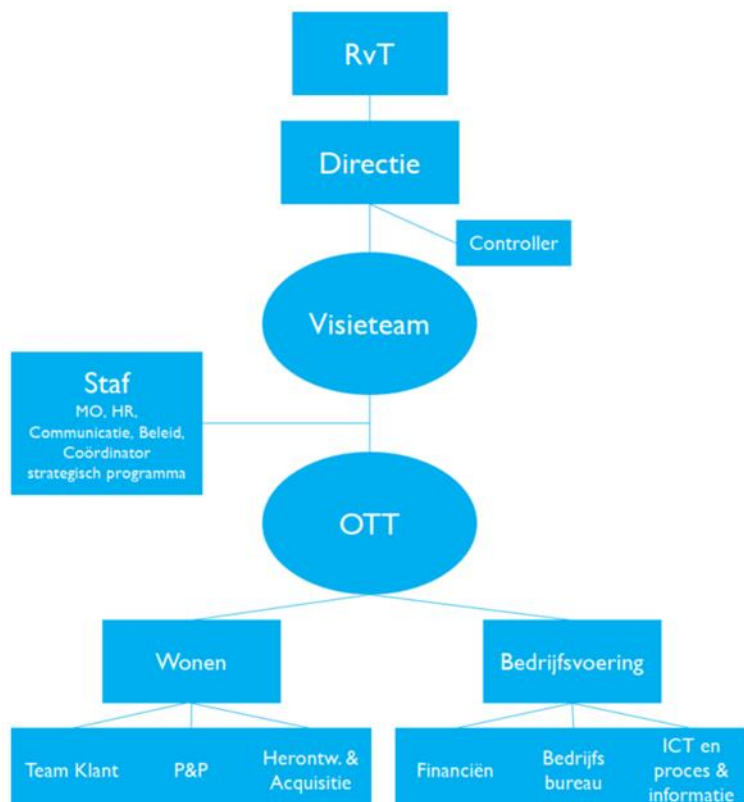
Om een goede werkgever te zijn die zich meer richt op 'de bedoeling' van ons werk hebben we in 2021 de beoordelingssystematiek aangepast en in 2022 voor het eerst uitgevoerd. De nieuwe systematiek is ondersteunend aan de organisatiedoelen. Medewerkers maken deel uit van een lerende en wendbare organisatie. Het gaat om het inzetten van gedrag om succesvol te zijn. Het draait om het nemen van eigen verantwoordelijkheid voor de professionele ontwikkeling. Hiertoe heeft iedereen een inzetbaarheidsscan gehad en kunnen een inzetbaarheidsplan opstellen. Op verschillende vlakken wordt invulling gegeven aan het organisatie ontwikkelingstraject. Het "Goede Gesprek" is daarbij een hulpmiddel om dit te kunnen bereiken. Zo groeien we naar een zogenaamde 'Gespreksdialoog'. Het leidinggevend team heeft training gevolgd om het goede gesprek te kunnen voeren.

2022 kenmerkte zich weer door veel personele wisselingen. Grotendeels zijn de vacatures ingevuld door nieuwe medewerkers aan te trekken. Daar waar dit, mede door de gespannen arbeidsmarkt, niet lukte, hebben we externe ondersteuning ingehuurd.

### Organisatiestructuur

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

In het verlengde van ons nieuwe Koersplan zijn we gestart met de discussie over de inrichting van de nieuwe organisatie. De organisatiestructuur is in 2022 niet gewijzigd en ziet er als volgt uit:



## Interne controle

De interne controle richt zich op het adviseren over en de beoordeling van de inrichting van het risicobeheersing- en control systeem en de kwaliteit van de informatievoorziening. Jaarlijks stelt 3B Wonen een IC-plan op, gericht op de voor 3B Wonen meest kritische processen. Zo ook in het jaar 2022. Dit plan is van een positief advies voorzien door de auditcommissie en vastgesteld door de Raad van Toezicht.

Het IC-plan 2022 is grotendeels uitgevoerd. Een deel is in het jaar 2023 ingepland. De belangrijkste oorzaak is de extra werkdruk door de overgang naar Tobias 365. Het oordeel was dat 3B Wonen voldoende in control is. De voortgang is besproken in het Visieteam en de vervolgacties zijn gericht op het volledig uitvoeren van het plan.

Verbijzonderde interne controles, die over het jaar heen lopen worden opgenomen in het IC-plan 2023. De opvolging van de aanbevelingen en adviezen van de accountant zijn grotendeels uitgevoerd en waren nog voor de interim-controle (november 2022) gereed.

De voortgang wordt periodiek besproken in het Visieteam en in de RvT. De vervolgacties zijn gericht op het volledig uitvoeren van het plan.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Tijdig opvolgen en verantwoorden van adviezen en aanbevelingen van uitgevoerde audits. Het betreft hier de in 2021 uitgevoerde audits Huurincasso en NPO met kwaliteit en efficiency verbetermaatregelen.
- Uiterlijk einde 2023 voldoen aan de NEN 2580 eis- plattegronden. De marktwaardering moet worden gebaseerd op de NEN 2580. 3B Wonen wil de NEN 2580 in 2023 nog verder borgen in het verhuurmutatieproces (WWS- huurprijzen maximaal redelijke huur).
- Actualiseren van het Informatiebeveiligingsbeleid in 2023 in samenwerking met de deelnemende corporaties aan de implementatie van Tobias 365. De nodige operationele acties worden uitgevoerd om de beveiligingsrisico's (en o.a. cybercriminaliteit) te mitigeren.
- Eindrapportage optimalisatie van het onderhoud over de opzet en werking en vervolgens actualiseren van het onderhouds- en kwaliteitsbeleid.
- Vastleggen van de vastgoedprocessen (onderhoud en projecten) in de systemen en het inrichten van de projectadministratie. 3B Wonen werkt met de deelnemende corporaties aan het optimaliseren van de processen in Tobias 365.
- Autorisatiecontrole en controle registratie en beheer van gebruikersrechten op alle applicaties (incl. Tobias 365). Deze vinden in 2023 plaats.

## Informatiebeveiliging

Het afgelopen jaar voerden we op het gebied van cybersecurity een aantal onderzoeken uit. Zo is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een cybersecurity-verzekering. Daarnaast hebben we naar cybersecurity-oplossingen gezocht. Dit is ook nodig, omdat verzekeraars specifieke eisen stellen waar je als organisatie aan moet voldoen. Inmiddels hebben we een goed beeld van de mogelijkheden. Begin 2023 nemen we hier een besluit over. Daarnaast hebben we een aantal technische maatregelen genomen op het gebied van informatiebeveiliging.

Uitgevoerde acties:

- Om een goed beeld te krijgen van mogelijke beveiligingsrisico's lieten we een kwetsbaarheden scan op ons IT-infrastructuur uitvoeren.

- Voor het aanmelden vanaf een externe locatie is voor alle medewerkers meervoudige verificatie ingesteld. Dit houdt in dat men naast het aanmelden met gebruikersnaam en wachtwoord ook een melding krijgt op de smartphone om de aanmelding goed te keuren.
- Er is een extra beveiliging laag voor inkomende e-mailberichten ingesteld om het e-mailverkeer bij 3B Wonen beter te bewaken en beveiligen tegen phishing en spam en virussen.

### Tobias 365

3B Wonen koos voor het ondersteunen van haar administratieve processen het informatiesysteem Tobias 365 van Aareon. Tobias 365 is een modern bedrijfsinformatiesysteem met brede functionaliteit. In de periode april tot en met oktober hebben we de implementatie en oplevering van Tobias 365 succesvol kunnen realiseren.

Het project is uitgevoerd op basis van een van een standaard inrichting. Deze is gevormd tijdens de implementatie van Tobias 365 bij onze collega corporaties. Het uitgangspunt hierbij was dat 3B Wonen deze inrichting volgt en daar waar nodig de werkprocessen in haar organisatie aanpast. Dit zorgde ervoor dat we in een relatief korte doorlooptijd het project konden uitvoeren. Op 10 oktober hadden we een succesvolle livegang.

Met de ingebruikname van Tobias 365 wordt onze dienstverlening naar de klant verder gedigitaliseerd, onze backoffice optimaal ondersteund en wordt de informatievoorziening verder verbeterd. Dit met als doel om meer data gedreven te werken.

Als laatste hebben we tijdens de implementatie van het nieuwe informatiesysteem Tobias 365 alle rollen en autorisaties kritisch bekeken en ingericht.

Dit implementatietraject had uiteraard ook gevolgen voor de organisatie. Men moest wennen aan een nieuw systeem. Door de samenwerking met zes andere corporaties probeerden we knelpunten gezamenlijk op te pakken. Een deel van deze knelpunten loopt door tot in 2023 en worden opgelost op het moment dat dat nodig is. Voorbeelden hiervan zijn de huurverhoging, de afrekening servicekosten en de jaarafsluiting.

### Moderne werkplek

Voor het moderniseren van de ICT-omgeving is onderzocht op welke onderdelen vernieuwingen nodig zijn. Uitgangspunten bij de moderne werkplek zijn:

- Bij de moderne werkplek wordt er gebruik gemaakt van de laatste technieken;
- De ICT-omgeving is goed en efficiënt beheersbaar;
- Er is sprake van een goede prijs en kwaliteitsverhouding;
- We hebben rekening gehouden met het gebruik van Tobias 365 als ons primair informatiesysteem.

Op basis van deze punten is een functioneel ontwerp opgesteld, waarin onder andere advies wordt gegeven over het vernieuwen van de servers in het datacentrum en werkplek apparatuur. Begin 2023 wordt hier een besluit over genomen om vervolgens tot uitvoering over te gaan.

### Privacy

Het afgelopen jaar is er één melding gedaan van een datalek door onze medewerkers. Dit betrof een e-mail naar huurders waarbij de e-mailadressen van alle geadresseerden zichtbaar waren. De betrokkenen zijn geïnformeerd en excuses zijn aangeboden. Het betrof een datalek van kleine omvang en deze hoefde niet gemeld te worden aan de autoriteit persoonsgegevens.

### 3.3.2 Personeel

Eind 2022 waren er 41 medewerkers (39,89 fte) in dienst bij 3B Wonen. Daarnaast zijn de controller (0,2) en een trainee (1) opgenomen in de formatie. 9 medewerkers verlieten 3B Wonen, 1 nieuwe medewerker (vakantiekraacht) is ingestroomd. Het betreft hier onder andere 2 medewerkers die met pensioen zijn gegaan en 3 medewerkers die op 31/12/2022 de laatste werkdag hadden.

Voor en groot deel van deze vacatureruimte is tijdelijke externe ondersteuning ingehuurd. Begin 2023 is een aantal vacatures vervuld.

Het aantal parttimers bedraagt 17. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers ultimo 2022 is 48,6 jaar.

Afdelingen	Begroting Formatie (fte)	Formatie werkelijk (fte)	Formatie inleen (fte)	Verschil Begroting Werkelijk
Directie	1,0	1,0	0,0	0,0
Staf	5,0	5,8	0,9	-1,7
Controller	0,2	0,2	0,2	-0,2
Klant	25,3	24,4	1,1	-0,2
Bedrijfsvoering	9,6	8,5	0,1	0,9
Tijdelijk trainee	0,5	0,5	0,0	0,0
Tijdelijk	2,9	0,6	0,3	2,1
<b>Totaal</b>	<b>44,5</b>	<b>41,0</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>

### 3.3.3 Overige organisatorische aspecten

#### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2022 uitgekomen op 6,8%. Dit is hoog. De verzuimbepalingen liggen met name op het vlak van algemeen medisch en niet fysieke beperkingen. De verzuimoorzaak is niet direct werkgerelateerd, wel soms een combinatie van werk/privé.

De maatregelen die we hebben getroffen zijn:

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

#### Vertrouwenspersoon

Zowel interne als externe meldingen van mogelijke schendingen van integriteitsregels kunnen worden gemeld bij een externe vertrouwenspersoon. In 2022 zijn er geen meldingen gedaan. De vertrouwenspersoon overlegt minimaal twee keer per jaar met de directeur-bestuurder en één keer per jaar met de ondernemingsraad.

#### Integriteit

In 2022 zijn geen meldingen gemaakt van een schending van de integriteitcode. 3B Wonen kent gedragsregels omtrent integriteit. We hebben extra aandacht geschonken aan het herkennen en beheersen van integriteitsrisico's. Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 5.

### 3.3.4 Organisatieontwikkeling

Eind 2021 is gestart met het voeren van gesprekken om de medewerkers allemaal aangehaakt te laten blijven bij de gewenste organisatie ontwikkeling. De afronding van deze gesprekken was begin 2022. Deze gesprekken zijn als positief ervaren door de medewerkers.

Na deze gesprekken is voor iedereen de richting van 3B Wonen opnieuw duidelijk.

De gespreksdialoog is van start gegaan, de eerste 'goede gesprekken' zijn gevoerd met de medewerkers. Met een vitaliteitspakket zijn medewerkers in augustus gemotiveerd om ook met elkaar het gesprek aan te gaan met betrekking tot inzetbaarheid. In september is opnieuw de inzetbaarheidsscan uitgevoerd, waarbij er door een extern bureau gekeken wordt naar werkplezier, werkvermogen en duurzame inzetbaarheid. Op basis van de scan is inzichtelijk gemaakt op welke manier medewerkers duurzaam inzetbaar zijn en kunnen blijven. Afspraken hierover worden vastgelegd in een inzetbaarheidsplan, dat periodiek wordt besproken, waarbij met iedere medewerker een gesprek is gevoerd over zijn of haar inzetbaarheid.

In 2022 is het vaandeldragertraject voortgezet en afgerond. We zijn gestart met trainingen op drie thema's: zelfregie, verbindend communiceren en samen sterk. Alle medewerkers hebben deze trainingen gevolgd. Om het vaandeldragertraject en de trainingen af te sluiten is in september een teambuildingsdag georganiseerd. De thema's waren verwerkt in activiteiten die we gezamenlijk deden. Hierna zijn we gestart met de borging. Elke medewerkersbijeenkomst komen de thema's terug. Op deze manier blijven we hierover in gesprek. Dit wordt voortgezet in 2023.

### 3.4 Speerpunt financiële stabiliteit en continuïteit

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

Om aan dit speerpunt invulling te geven, is in 2022 een aantal zaken verder opgepakt.

Zo is bezien of ons Financieel beleid dat dateert uit 2021 nog actueel is. Dat bleek op zich het geval, maar onze financieringsstrategie bleek niet helemaal meer te passen bij de actualiteit. Vandaar dat wij in 2022 deze strategie hebben geactualiseerd en als addendum aan ons Financieel beleid hebben toegevoegd.

Wij hebben in 2022 een Frauderisico-analyse uitgevoerd. Hieruit kwamen geen knelpunten naar voren. De aandachtspunten die hieruit naar voren kwamen, zijn benoemd en ondergebracht bij de verschillende koersplan-stuurgroepen.

Om te toetsen of 3B Wonen ook op langere termijn nog in staat is om aan haar ambities en opgaven te voldoen, worden bij de opstelling van de begroting in elk jaar verschillende scenario's gepresenteerd. Naast scenario's met mogelijke wijzigingen in rente en kostenstijgingen is ook een beleidsarm scenario gepresenteerd. Deze scenario-analyse bleek voldoende comfort te geven om te vertrouwen dat we ook op lange termijn een duurzaam verdienmodel hebben om onze maatschappelijke opgaven te kunnen blijven verrichten.



## Hoofdstuk 4 Kengetallen

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>GEGEVENS WONINGBEZIT - AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE/ONTWIKKELING</b>						
Aantal woningen in exploitatie op 31-12	4.217	4.166	4.178	4.174	4.206	4.077
- waarvan DAEB	4.162	4.111	4.123	4.115	4.145	4.013
- waarvan niet-DAEB	55	55	55	59	61	64
Aantal woningen opgeleverd/aangekocht	55	43		18	134	23
Aantal verkochte DAEB woningen lopend boekjaar	4	4	5	4	4	7
Aantal woningen naar voorraad verkoop / gesloopt		51		45	1	8
Aantal woningen in aanbouw	196	128	73	43	18	0
Aantal garages/parkeer- en standplaatsen	70	70	70	70	70	70
Aantal overige verhuureenheden	26	26	26	40	40	38
Totaal verhuureenheden in exploitatie	4.313	4.262	4.274	4.284	4.316	4.185
Totaal woningen in beheer voor derden	299	299	299	231	231	365
<b>KWALITEIT PER VHE</b>						
Aantal reparatieverzoeken	1,36	1,93	1,60	1,63	1,69	1,66
Totaal kosten onderhoud	1.836 €	1.675 €	1.758 €	1.353 €	1.473 €	1.255 €
Gemiddelde energie-index	1,23	1,20	1,24	1,37	1,41	1,48
WOZ-waarde	€ 291.945	€ 250.851	€ 229.030	€ 212.808	€ 188.504	€ 165.490
<b>WONINGTOEWIJZING</b>						
Toewijzing aan doelgroep	97,9%	93,9%	94,0%	97,2%	94,9%	93,6%
Passend toewijzen	96,0%	95,9%	97,0%	97,6%	95,4%	97,3%
<b>PRIJS-KWALITEIT-VERHURINGEN</b>						
Punten woningwaardering per vhe Daeb	177	170	173	167	160	166
Gemiddelde huurprijs per maand Daeb	615 €	596 €	598 €	585 €	575 €	560 €
Mutatiegraad bezit in %	4,5%	5,2%	6,0%	4,9%	5,2%	6,5%
Gemiddeld aantal reacties per vhe	327	307	322	248	211	116
Huurachterstand in % van jaarhuur	1,30%	0,52%	0,57%	0,56%	0,63%	0,56%
Huurderving in % van jaarhuur	0,46%	0,94%	0,90%	0,97%	0,90%	0,93%
<b>BALANS - VERLIES &amp; WINSTREKENING PER VHE</b>						
Jaarresultaat	€ 546	€ 29.739	€ 15.596	€ 16.214	€ 12.960	€ -1.342
Marktwaaarde	€ 195.680	€ 194.313	€ 165.217	€ 148.963	€ 134.472	€ 120.101
Beleidswaarde	€ 127.325	€ 99.340	€ 84.404	€ 73.515	€ 73.306	€ 65.488
Eigen vermogen	€ 155.266	€ 156.572	€ 126.477	€ 110.622	€ 93.709	€ 83.256
Langlopende schulden	€ 44.622	€ 45.030	€ 40.353	€ 41.267	€ 40.293	€ 36.801

### 5.1 Risicodomein: De financiële continuïteit en positie

Gezien onze goede financiële positie verwachten en verwachten wij geen grote risico's en wordt dit risico als "laag" ingeschat. Dat laat onverlet dat wij periodiek onze financiële situatie, ook op de langere termijn, goed blijven monitoren.

Dat betekent onder andere dat we bij alle producten uit de planning & controlcyclus hier aandacht aan besteden. Dat geldt niet alleen voor de jaarrekening en de begroting voor het komend jaar, maar ook voor de tertiaalrapportages. Ook bij onze investeringsbeslissingen nemen wij expliciet de gevolgen voor de financiële continuïteit mee.

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

Op basis van bovenstaande is onze conclusie dat de financiële positie goed is. Ook het feit dat 3B Wonen nog genoeg bijstuurmaatregelen heeft, geeft genoeg comfort voor de financiële positie en -continuïteit op de langere termijn.

### 5.2 Risicodomein: Het bedrijfsmodel en de portefeuillestrategie

Gezien onze nieuwbouwambities wordt dit risico als "midden" ingeschat. Voor onze ambities zijn we voor een groot deel afhankelijk van derden, omdat wij zelf geen grondposities hebben. Onze portefeuillestrategie blijkt nog steeds aan te sluiten bij de woningvraag in Lansingerland en onze financiële positie.

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

### 5.3 Risicodomein: Governance en beheersing organisatie

#### Governance

In ons jaarplan voor 2022 werd geconcludeerd dat de kwaliteit van ons monitoring en rapportagesysteem nog niet helemaal voldoet aan de gewenste PDCA-cyclus. Het verder ontwikkelen van een goede borging van het Three lines model heeft hierbij continue onze aandacht. Door het periodiek monitoren van de voortgang in visieteam, de RvT en de controller worden de mogelijke risico's beheersbaar en waar nodig van aanvullende beheersmaatregelen voorzien. Ook het oordeel van onze accountant over de Jaarrekening 2021 was hierover positief.

Wij blijven dan ook van oordeel dat dit risicodomein aandacht blijft verdienen, maar beheersbaar blijft.

#### Beheersing organisatie

In totaal worden de risico's voor dit onderdeel van het domein op "laag" ingeschat. Wel blijven een aantal mogelijke risico's aandacht verdienen:

1. ICT-risico's
2. Compliancefunctie
3. Frauderisico's
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 te voorkomen. Dit is in 2022 opgepakt en er zijn onder andere verscherpte afspraken met onze externe partners hierover gemaakt. Ook zijn de voorbereidingen getroffen om een besluit te nemen over een cybersecurity verzekering. Begin 2023 wordt hierover besluitvorming verwacht.

#### Ad 2: Compliancefunctie

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.

In de zomer van 2022 hebben wij de zelfbeoordelingstool die AW en WSW gebruiken voor hun risico-analyse met het gehele Visieteam en de bedrijfscontroller ingevuld. Als algemeen beeld kwam hieruit naar voren dat we de meeste potentiële risico's in beeld hebben en van bijstuurmaatregelen kunnen worden voorzien als deze risico's zich voordoen.

#### Ad 3: Frauderisico's

Door de verscherpte aandacht van AW en accountant is dit onderdeel van het risicodomein weer actueler geworden.

In 2020 hebben wij een complete Frauderisicoanalyse (FRA) gehouden. Hieruit kwamen geen bijzondere risico's naar voren. Op basis van deze analyse zijn zogenaamde maatregelverbeterpakketten geformuleerd. Deze zijn in 2022 herijkt en de implementatie van deze maatregelen is onder de verantwoordelijkheid van de verschillende koersplanstuurgroepen gebracht.

Onder leiding van onze controller is de checklist Fraude en wet- en regelgeving in 2022 opnieuw ingevuld. Hieruit kwamen geen bijzondere bevindingen naar voren. De ingevulde checklist is besproken in het Visieteam en vastgesteld door de directeur-bestuurder.

Tenslotte is het vermeldenswaard dat we in 2022 verschillende sessies organiseerden om integriteitsdilemma's onder de aandacht te brengen. Hiervoor is een speciaal aangeschaft integriteitsspel gespeeld. Verder organiseerden we een denktank met het personeel en bespraken we hoe we het thema integriteit "levend" houden.

#### Ad 4: Personeelsrisico's

In 2022 is ons strategisch personeelsbeleid opnieuw geformuleerd en vastgesteld.

Er is veel geïnvesteerd in het periodiek bespreken met leidinggevenden van de ontwikkelmogelijkheden van het personeel. In deze tijden met arbeidsmarktkrapte blijft het investeren in goed werkgeverschap meer dan nodig.

Ondanks deze extra inzet is het verloop onder het personeel aanzienlijk geweest. In 2023 willen we dan onze aanpak versterken om de goede medewerkers aan te kunnen trekken en te blijven binden.

## Hoofdstuk 6 Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit

### Algemeen

In 2022 is het financieel resultaat na belastingen uitgekomen op circa € 2,3 miljoen. Het leeuwendeel van deze resultaten bestaat uit waardeinstijgingen van onze woningen. Dit blijft een bijzonder punt, omdat wij dit resultaat niet te gelde kunnen maken, omdat wij de woningen blijven door exploiteren.

### 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 op basis van een advies van deze commissie besluiten.

### Ratio's

De financiële ratio's in 2022 zijn berekend volgens de uitgangspunten beschreven in het gezamenlijke beoordelingskader van de AW en het WSW. In onderstaande tabel wordt weergegeven hoe de financiële ratio's voor de DAEB-tak zijn berekend en hoe 3B Wonen hierop scoort.

Soorten ratio's	Formules	WSW norm Daeb	Realisatie 2022 TI	Realisatie 2022 Daeb	Realisatie 2022 niet-Daeb
Solvabiliteit :	Eigen vermogen	>15%	64,79%	63,26%	74,01%
	Totaal balanswaarde o.b.v. beleidswaarde				
ICR :	Kasstroom uit operationele activiteiten -/- Renteontvangsten +/- Renteuitgaven	1,4	2,40	2,43	1,84
	Totaal renteuitgaven boekjaar				
Loan to value :	Totaal langlopende schulden lopend boekjaar	<85%	33,86%	34,46%	10,71%
	Beleidswaarde				
Dekkingsratio :	Totaal marktwaarde leningen	<70%	22,8%	22,8%	9%
	Marktwaarde woningen				

### Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Ook het jaar 2022 kenmerkte zich door een sterk aangetrokken woningmarkt. Echter aan het einde van 2022 koelde de woningmarkt wel af met enige prijsdalingen tot gevolg. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een grote interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van 3B Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de marktwaarde van de woningportefeuille is van € 828,1 miljoen gegroeid naar een waarde van € 844,0 miljoen, een groei van 1,9%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van het toegenomen woningtekort als gevolg van de toenemende vraag, de stagnerende bouwproductie, de verlaging van de disconteringsvoet en het lagere verhuurdersheffingstarief.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Dit als gevolg van de huurbevrozing in 2022, de eenmalige huurverlaging van een groot aantal woningen en passend toewijzen. Hiermee geven wij natuurlijk wel invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Voor het opstellen van de jaarrekening worden diverse schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is de belangrijkste post waar een inschatting over wordt gemaakt, volgens de richtlijnen van het waarderingshandboek 2022, in de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij moet ook stil worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2022 invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip, kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- A. Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt 3B Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging;
- B. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet: deze is ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling niet aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin 3B Wonen actief is. Dit ondanks het feit dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel voor 3B Wonen kan worden verondersteld;
- C. Toepassing van de richtlijn voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten;
- D. Toepassing van de richtlijn voor bepaling van beheerkosten.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 549 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 545 miljoen). Het betreft hier de waardering van het vastgoed in

exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor de waardering van dit vastgoed is het “Handboek modelmatig waarderen 2022” gevolgd. Zij is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 3B Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB-huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning de huur worden verhoogd tot de streefhuur en niet tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerkosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

3B Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het (DAEB- en niet-DAEB) bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 293 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Specificatie Beleidswaarde 2022	totaal	Daeb	Niet Daeb
Marktwaarde Wals basis en full waardering	843.966.088	827.154.385	16.811.704
Beschikbaarheidsoffer	130.482.237	128.290.743	2.191.494
Betaalbaarheidsoffer (huur)	-345.736.879	-341.034.000	-4.702.879
Betaalbaarheidsoffer (verhuurderheffing)	0	0	0
Kwaliteit	-52.076.755	-51.790.057	-286.698
Beheer	-27.483.866	-27.282.914	-200.953
<b>Beleidswaarde</b>	<b>549.150.825</b>	<b>535.338.157</b>	<b>13.812.668</b>

Ten opzichte van 2021 is de marktwaarde in verhuurde staat met circa € 15,9 miljoen toegenomen; de beleidswaarde met circa € 125,8 miljoen. Dit impliceert dat circa 35% van de marktwaarde niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Hierbij wordt opgemerkt, dat gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, dit aan fluctuaties onderhevig zal blijven. Opvallend bij de beleidswaarde is dat de ‘afslag’ van het onderdeel beschikbaarheid positief is. Dit effect is positief, omdat er bij het berekenen van de beleidswaarde geen rekening wordt gehouden met de overdrachtsbelasting terwijl dat voor het berekenen van de marktwaarde wel het geval is. Het verschil wordt met name zichtbaar als bij de marktwaarde het scenario uitponden en door exploiteren dicht bij elkaar liggen zoals bij ons dit jaar het geval is.

### Operationele kasstroom

3B Wonen stuurt wat kasstromen betreft op de Interest Coverage Ratio (ICR). Dit kengetal geeft een indicatie van de mate waarin 3B Wonen in staat is de rente te kunnen betalen uit de exploitatiekasstroom. De norm van de externe toezichthouders (WSW en AW) is 1,4 voor de ICR. Bij een ICR van 1,4 zijn we in staat uit de exploitatiekasstroom 1,4 maal de rente te betalen.

De eigen doelstelling van 3B Wonen ligt hoger dan de normen van het WSW, namelijk 1,8 (ICR). De achtergrond daarvan is dat we het niet wenselijk achten te dicht tegen de minimale grenzen aan te opereren. Een tegenvaller leidt dan al snel tot de situatie waarin we niet meer voldoen aan de minimale eisen van de sectorinstituten. Per ultimo 2022 kwam onze ICR uit op ca 2,40

De totale liquide middelen positie is met € 1,1 miljoen gedaald. 3B Wonen heeft in 2022 € 4,3 miljoen afgelost aan langlopende leningen en voor € 7,5 miljoen aan nieuwe financieringen aangetrokken.

### Treasury

Het gemiddeld verschuldigde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt eind 2022 2.27% (bij een gemiddelde looptijd/duration van 17,8 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 2022 is dit niet nodig gebleken.

### Financieringsbehoefte

Op basis van het Treasury jaarplan 2023 is de herfinanciering voor de komende vijf jaar berekend. Als gevolg van investeringen is er extra financieringsruimte benodigd.

Jaar	Aflossing (x € 1 mln.)	Financiering (x € 1 mln.)
2023	1,4	25,3
2024	0,2	17,9
2025	6,5	56,4
2026	10,3	50,4
2027	10,3	45,7
Totaal	28,7	195,7

Het borgingsplafond voor het jaar 2022 bedroeg € 183,9 miljoen. Dit bedrag was toereikend voor het onder borging aantrekken van de financieringsbehoefte.

### Deelnemingen en verbindingen

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

### Resultaat en prognose

Het jaarresultaat na belastingen is uitgekomen op € 2,4 miljoen.

Hieronder het resultaat 2022 en prognose over de komende jaren. De prognose cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde begroting 2023.

Jaarrekening 2022 en de prognose tot en met 2028 (x € 1.000)	Jaarrekening 2022	Meerjarenprognoses functionele indeling					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.060	17.084	21.039	21.580	25.709	25.797	28.907
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	516	548	610	605	542	558	701
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.802	35.094	27.299	21.093	9.677	8.152	9.193
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	-176	-230	-215	-213	-227	-247	-251
Overige organisatiekosten	-1.227	-1.449	-1.390	-1.384	-1.459	-1.557	-1.584
Leefbaarheid	-749	-944	-891	-894	-916	-943	-960
Rentebaten en -lasten	-3.969	-4.262	-4.752	-5.512	-6.384	-7.405	-8.205
Vennootschapsbelasting/Belastinglatenties	-2.300	-3.542	-3.906	-3.755	-5.141	-4.820	-5.395
Jaarresultaat na belastingen	2.353	42.300	37.794	31.520	21.802	19.534	22.406

### Niet-DAEB portefeuille

3B Wonen heeft 55 niet-DAEB woningen, 2 BOG complexen (waarvan een kinderdagverblijf en een kantoorruimte) en 33 garages. Met ingang van 2021 zijn er geen niet-DAEB woningen meer verkocht tenzij dit financieel noodzakelijk is. Er zijn 15 appartementen aan de Plaats in Bleiswijk bezwaard met hypotheek. De commerciële lening is in 2022 afgelost. De hypotheek op de appartementen kan komen te vervallen.

Zoals vermeld, besloten wij in 2022 te fuseren met ASB. Hierdoor voegden wij 73 woningen toe aan onze portefeuille, waarvan 19 in het niet-DAEB segment. De financiële gevolgen hiervan zullen bij de cijfers over het boekjaar 2023 zichtbaar worden gemaakt.

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 2022 bedraagt € 1.480.000.

Niet-DAEB bezit	Waarde per 31 december 2022
Marktwaaarde	€ 16,8 miljoen
Beleidswaarde	€ 13,8 miljoen
WOZ waarde	€ 20,7 miljoen
Solvabiliteit	74,01%
ICR	1,84
Loan to Value	10,71%
Dekkingsratio	9%



In dit hoofdstuk legt de raad van toezicht verantwoording af over de manier waarop de raad zijn taken en bevoegdheden in 2022 heeft uitgevoerd.

### Voorwoord

Gelukkig hebben we inmiddels de COVID-19 pandemie achter ons gelaten. Dat biedt letterlijk iedereen weer wat bewegingsruimte. Toch is de bewegingsruimte voor velen in de praktijk nog beperkt. De oorlog in de Oekraïne heeft indirect geleid tot hoge kosten voor het levensonderhoud. Een zorg voor velen, die ook in 2023 niet minder zal zijn. Gelukkig heeft 3B Wonen hier oog voor en heeft zij tijdens de pandemie geleerd hoe zij kan inspelen als huurders zorgen hebben bij het kunnen betalen van de huur. De corporatie is daarbij door de overheid aan regels gebonden, maar kijkt nadrukkelijk wat nodig en wel mogelijk is.

De voorsprong in het verduurzamen van de woningen van 3B Wonen helpt nu in het voorkomen of beperken van financiële problemen bij onze huurders.

Ontwikkelingen stonden in 2022 niet stil. Minister Hugo de Jonge stelde ambitieuze doelen. Doelen die gesteund worden door een breed pakket aan beleidsnotities en inmiddels ook diverse wetwijzigingen. De hoge ambitie om meer sociale huurwoningen te ontwikkelen sluit uitstekend aan bij de ambities van 3B Wonen en is zeker voor de woningzoekenden uit Lansingerland hard nodig. Als alles meezit, zal het lage percentage sociale huur in de woningvoorraad langzaam gaan stijgen. Dit is vooral ook hard nodig, omdat door opgaven zoals de taakstelling voor statushouders de regulier woningzoekenden minder kansen geeft op een woning in Lansingerland. De dubbel zo hoge taakstelling in 2023 vormt daarom een zorg voor zowel de regulier woningzoekende als voor de statushouder, die al heel lang wacht om te werken aan een nieuwe toekomst.

In het verslagjaar is de raad nauwgezet meegenomen bij ontwikkeling van flexwoningen voor 150 langdurig ontheemde Oekraïners en 78 spoedzoekers in Lansingerland. Een uitzonderlijk en waardevol project, omgeven met de nodige onzekerheden. Een adequate risicobeheersing was en is daarom van belang. Reden om nauw betrokken te zijn als raad. Een mooi voorbeeld hoe een relatief kleinere woningcorporatie in staat is om ook bijzondere projecten te realiseren. Een project dat veel heeft gevraagd van de medewerkers en de gemeente om het waar te gaan maken. Maar ook in 2023 nog een forse inzet vraagt; ook voor de raad.

De raad heeft veel waardering voor wat er in 2022 is gerealiseerd en in gang gezet. Te meer omdat ook het vervangen van het primaire ICT-systeem en de lastige arbeidsmarkt extra druk heeft veroorzaakt. Het volkshuisvestelijke en het financiële resultaat van 2022 geeft ons veel vertrouwen voor de toekomst.

### Interne toezicht- en adviesrol

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

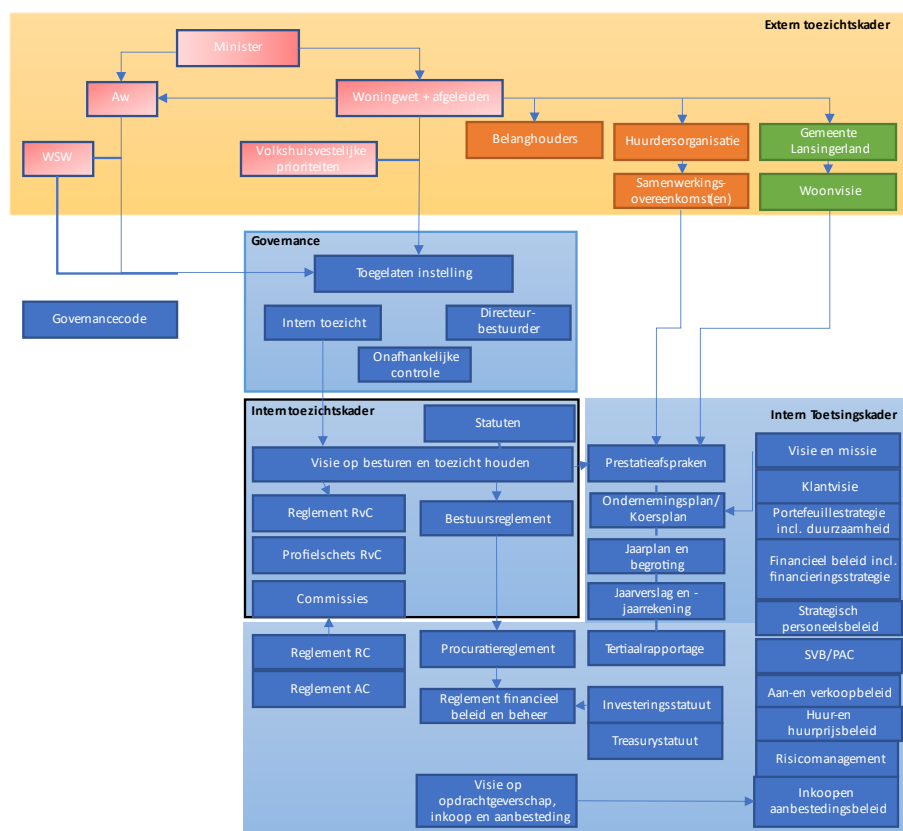
De raad van toezicht heeft onder meer toezicht gehouden op:

- Realisatie van de doelstellingen van 3B Wonen (onder andere conform jaarplan, begroting en prestatieafspraken);
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;

- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- De wijze waarop maatschappelijk verantwoordelijkheid door het bestuur wordt afgelegd;
- Kwaliteitsbeleid;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de eventueel met 3B Wonen verbonden ondernemingen. In 2022 waren er geen verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van toezicht zijn in de statuten van 3B Wonen omschreven. Deze zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van toezicht dat op de website van 3B Wonen is gepubliceerd. In het reglement staat ook een profiel waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad van toezicht worden omschreven. 3B Wonen heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties, in 2022 in zijn als vanzelfsprekend gevolgd. Ook is via de interne controle en de externe accountantscontrole systematisch aandacht voor beheersing van frauderisico's.

De raad van toezicht vervult haar toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de raad van toezicht bij het uitoefenen van haar taken volgt. 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. In onderstaand schema is het externe en interne toezichtkader en het interne toetsingskader uitgewerkt.



## Over de raad van toezicht

### Samenstelling, juridische structuur en profielen

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

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

Tijdens het verslagjaar is afscheid genomen van de heren P. Boelhouwer en A. Ritmeester, na het voltooien van hun tweede termijn van vier jaar. In deze acht jaar gebeurde en veranderde veel. 3B Wonen heeft dankbaar gebruik gemaakt van hun deskundige adviezen en kritische blik op zaken. Zij hebben ook jarenlang op een zeer toegankelijke wijze invulling gegeven aan hun rol als huurderscommissaris.

Mevrouw Y van Eck heeft in 2021 op voordracht van huurdersvereniging HVLL de rol van de heer A. Ritmeester als huurderscommissaris overgenomen. Zo kon de overdracht van kennis en ervaring bij de huurderscommissarissen geleidelijk plaatsvinden. In 2022 is op voordracht van huurdersvereniging HVLL de heer P. de Vries benoemd als huurderscommissaris in de raad van toezicht, met de portefeuille volkshuisvesting. Gelijktijdig is de heer M. Immers benoemd als lid van de raad van toezicht met de portefeuille financiën, ICT en bedrijfsvoering. Hij heeft ook de functie van voorzitter van de auditcommissie op zich genomen.

Eind 2022 heeft mevrouw M. Koster aangegeven dat zij aftreedt omdat zij een nieuwe functie heeft aanvaard die mogelijk kan leiden tot een vermeend risico op belangenverstremgeling. Voor de raad was dit jammer, omdat ook mevrouw Koster van grote toegevoegde waarde is geweest. Gelijktijdig heeft de raad alle begrip voor de door haar genomen stap in haar loopbaan. De werving van een nieuw lid voor de raad is daarna opgestart.

### Benoeming

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

## Samenstelling en rooster van aftreden

De raad van toezicht bestond per 31 december 2022 uit de volgende leden:

Naam	Leeftijd	Functie	Beroep	Benoemd per	Aftredend	Hernoembaar
P. de Vries	64	Lid *	Woningmarktexpert bij Kadaster	16-6-2022	16-6-2026	Ja
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Vastgoedontwikkeling en woningmarkt					
<i>Nevenfuncties</i>	Lid European Mortgage Federation Research and Data Committee					

M.I.M.E. Koster	41	Lid	Medisch specialist/ Directeur Zorg	1-1-2020	1-2-2023	Nee
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Zorg en Welzijn					
<i>Auditcommissie</i>	lid					
<i>Nevenfuncties</i>	Geen					

M. Immers	44	Lid	Manager Finance & Control bij HW Wonen	16-6-2022	16-6-2026	Ja
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Financiën, bedrijfsvoering en ICT					
<i>Auditcommissie</i>	voorzitter					
<i>Nevenfuncties</i>	Geen					

E.E. Pannebakker	63	Voorzitter	Senior adviseur wonen en vastgoedontwikkeling	01-10-2018	01-10-2026	Nee
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Vastgoedontwikkeling					
<i>Selectie- en remuneratiecommissie</i>	lid					
<i>Nevenfuncties</i>	Bestuurslid Nicolaasparochie Zoetermeer					

Y. van Eck	54	Lid *	Bedrijfsjurist	01-04-2020	01-04-2024	Ja
<i>Deskundigheidsgebied</i>	Juridisch					
<i>Selectie- en remuneratiecommissie</i>	Voorzitter					
<i>Nevenfuncties</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid raad van toezicht Regionale Omroep Rijnmond</li> <li>- General Counsel GreenV BV</li> </ul>					

\* huurderscommissaris

### Taak en werkwijze raad van toezicht

De raad van toezicht is in 2022 acht keer in een reguliere vergadering bijeen geweest. Daarnaast is vier keer een extra vergadering georganiseerd. In januari voerde de raad van toezicht zelfevaluatie uit en vond een vergadering plaats om te verkennen hoe in de toekomst de visie op toezicht kan worden vormgegeven, die beter aansluit op de vernieuwde werkwijze van 3B Wonen. In de vergadering in juni 2022 waarin de jaarrekening is goedgekeurd, was de controlerend accountant aanwezig. Deze gaf een toelichting op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2021. In 2022 heeft de raad van toezicht alle bestuursbesluiten (cf. art 26, 30, 31 en van de Woningwet) besproken en goedgekeurd. Hierbij ziet zij nadrukkelijk ook toe dat het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghebbenden behartigd worden en - indien relevant - expliciet aan de orde komen in beslisdocumenten.

Hieronder volgt een overzicht van de besproken onderwerpen:

### Interne vergaderingen

- Zelfevaluatie raad van toezicht
- Scholings- en opleidingsplan bestuur en RvT
- Beoordelingen bestuurder
- Governance agenda
- Bezoldiging en bezoldingsbeleid van de bestuurder en van de leden raad van toezicht
- Resultaatafspraken met bestuurder
- Overleg met Ondernemingsraad

### Reguliere vergaderingen

- Voortgang doelstellingen bij het Koersplan
- IC-plan 2021
- Analyse klachten
- Strategie richting stakeholders en gemeente
- Werkdruk
- Financieel beleid (incl. herijkte financieringsstrategie)
- Special strategisch duurzaamheidsbeleid en Rotterdamse bouwstroom
- Implementatie strategisch programma WSW
- Prestatieafspraken met gemeente Lansingerland en huurdersorganisatie HVLL
- Voortgang organisatieontwikkeling
- Vervanging bedrijfssysteem
- Realisatie flexwoningen voor langjarig opvang van Oekraïners en spoedzoekers
- Fusie met ASB
- Voortgang vastgoedprojecten Lansingerland
- Aedes Benchmark 2022

- Jaarplan en meerjaren begroting 2023
- Treasury jaarplan 2023
- Compliancecheck RFBB
- Governanceagenda 2023
- Visie op toezicht RvT
- Visie opdrachtgeverschap Inkoop en aanbesteding

#### Rapportages

- Tertiaalrapportages
- Begroting 2023
- Beleidsvoornemens
- Bestuursverslag 2021
- Jaarrekening 2021
- Accountantsverslag 2021
- Verslagen auditcommissie en remuneratiecommissie
- Managementletter accountant
- Beoordelingen van externe toezichthouders WSW en Aw
- Rapport governance inspectie Aw

#### Projecten

- Fasebeslisdocument verwerven 132 flexwoningen voor huisvesting Oekraïners en Spoedzoekers;
- Fasebeslisdocument ophoging budget project Julianalaan/Bernhardstraat;

#### Permanente educatie

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

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

In onderstaande tabel is het aantal punten weergegeven dat de leden van de raad van toezicht in het jaar 2022 hebben behaald.

Naam	PE punten 2022
Mr. Y. van Eck	4 punten
Drs. M. Koster	3 punten
Dhr. M.A.M. Immers MSc MSRE	7 punten
Dr. P. de Vries	3 punten
Drs. Ing. E.E. Pannebakker	8 punten

De directeur-bestuurder heeft in 2022 40 PE punten behaald.

## Zelfevaluatie

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties voert de raad van toezicht ieder jaar een zelfevaluatie uit. Op 3 en 22 maart 2022 evalueerde de raad van toezicht zijn eigen functioneren in het jaar 2021.

De belangrijkste aandachtspunten waren:

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

Daarnaast is vooruitgekeken naar 2022. Daarbij kwamen aan de orde:

- De herbenoeming van de bestuurder;
- De begeleiding van een trainee in 2022;
- De belangrijkste ontwikkelingen in 2022;
- De voorbereiding van de aanstaande vacatures in de raad;
- De visie op toezicht en op opdrachtgeverschap;
- De netwerkrol van de Raad van Toezicht;
- Het integraal toetsen en actualiseren van de governance documenten;
- Het opleidingsbeleid van de Raad van Toezicht.

## Onafhankelijkheid en integriteit

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

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

## Deskundigheid en samenstelling

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

## Commissies raad van toezicht

De raad van toezicht kent twee commissies die ter ondersteuning van het toezicht zijn ingesteld. Een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De commissies zijn door de raad van toezicht uit zijn midden in- en samengesteld. De raad van toezicht blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door een van deze commissies.

Voor elke commissie is een reglement opgesteld waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies. De raad van toezicht ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen.

## Selectie- en remuneratiecommissie

Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort:

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

De remuneratiecommissie heeft in 2022 6 keer overlegsessies gehad. Naast de ‘reguliere’ taken zoals de werkgeversrol en de toezichthoudende rol en de zelfevaluatie op het eigen functioneren heeft de commissie zich in 2022 beziggehouden met de jaarevaluatie met en voortgang van de ontwikkeling van de directeur-bestuurder, het verlengen van de aanstellingsperiode van de directeur-bestuurder ivm de tweede vierjaarstermijn en daarmee het aangaan van een aangepaste arbeidsovereenkomst, het vaststellen van de bezoldiging van de raad van toezicht, het werven van 2 nieuwe raadsleden, het inwerken van de nieuwe voorzitter van de remuneratiecommissie en het voorbereiden van de selectieprocedure voor de werving van een nieuw raadslid in 2023.

## Auditcommissie

Tot de taak van de auditcommissie behoort:

- Het adviseren van de raad van toezicht omtrent het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het Bestuur met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- Het adviseren van de raad van toezicht omtrent het toezicht op de financiële informatieverzorging door de Stichting, waaronder keuze van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant ter zake);
- het adviseren van de raad van toezicht omtrent het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- het adviseren van de raad van toezicht omtrent het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverzorging aan externe toezichthouders;
- het adviseren van de raad van toezicht omtrent de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en/of het auditplan;



- het adviseren van de raad van toezicht omtrent de beoordeling van het functioneren van de externe accountant tezamen met het Bestuur overeenkomstig artikel 16 lid 16 van het reglement van de raad van toezicht;
- het adviseren in de zin van klankbordfunctie van het Bestuur met betrekking tot bovengenoemde taakgebieden;
- de controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de Stichting.

De auditcommissie is in 2022 tweemaal bijeen geweest. De commissie heeft zich hierin o.a. gericht op de jaarstukken 2021, actualisatie van het financieel beleid in de vorm van het opstellen van een addendum over de financieringsstrategie, jaarplan 2023 incl. begroting 2023, compliancecheck RFBB, managementletter van de externe accountant en de voortgang van het IC-plan 2022. Ook is de toekomstige invulling van de financiële functie binnen 3B Wonen besproken, en is specifiek aandacht gegeven aan de implementatie van het nieuwe primaire systeem Tobias 365 van Aareon. De jaarstukken 2021 en het jaarplan 2023 zijn voorzien van een positief advies voor de Raad van Toezicht.

Gezien de macro-economische en politieke ontwikkelingen heeft de auditcommissie het risicomanagement hoog op de agenda staan. Bewustwording, vergroten van inzicht en het gesprek hierover zal ook in 2023 plaatsvinden, onder andere door het organiseren van een themasessie.

In 2022 hebben de leden van de auditcommissie gesproken met de intern controller in afwezigheid van de directeur-bestuurder conform het reglement financieel beleid en beheer (RFBB). Hier zijn geen noemenswaardige bijzonderheden uit naar voren gekomen. Tevens heeft de gehele raad van toezicht in afwezigheid van de directeur-bestuurder gesproken met de externe accountant. Ook hieruit zijn geen noemenswaardige bijzonderheden uit naar voren gekomen.

Tot slot is de auditcommissie in 2022 gestart met het voeren van een agendaoverleg voor iedere vergadering, en een moment van reflectie achteraf. Dit wordt als zeer prettig ervaren door alle aanwezigen bij de verschillende vergaderingen en draagt bij aan een verdere professionalisering.

### Functioneren bestuur, werkgeversrol

De raad van toezicht maakt aan het begin van ieder jaar afspraken met het bestuur over in dat jaar te behalen resultaten en gewenste ontwikkeling van competenties. Halverwege het jaar vindt een voortgangs-/functioneringsgesprek plaats. In de laatste maand van het jaar stelt de raad van toezicht de formele beoordeling over het afgelopen jaar van bestuurder vast. Hiertoe stelt de bestuurder een verantwoording op van de mate waarin de overeengekomen resultaten behaald zijn, alsmede van de ontwikkeling van competenties. Voorafgaand aan het formele beoordelingsgesprek met de bestuurder bespreekt de selectie- en remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden van de raad van toezicht, deze verantwoording met de bedrijfscontroller en de leden van het Visieteam. Bij het oordeel over het functioneren van de bestuurder betreft de raad van toezicht ook de resultaten van het jaarlijks gesprek dat een delegatie van de raad heeft gevoerd met de ondernemingsraad. Deze gebruikelijke werkwijze is ook in 2022 toegepast. Na de Corona-periode waarin de gesprekken overwegend digitaal plaatsvonden, was de commissie verheugd de gesprekken met de bestuurder weer in persoon te kunnen doen. Helemaal omdat de gesprekken dit jaar in het teken stonden van het nemen van een beslissing over het verlengen van de bestuurder voor haar tweede termijn van 4 jaar. De raad is zeer tevreden over de door de bestuurder met de werknemers bereikte resultaten, zodat het nemen van de verlengingsbeslissing in de vergadering eenvoudig genomen kon worden.

## Stakeholders

De raad van toezicht hecht eraan dat zowel de bestuurder als de raad contacten onderhouden met de stakeholders van 3B Wonen. De raad wordt uitgenodigd bij zowel formele als informele bijeenkomsten met stakeholders. Jaarlijks vindt er bovendien een (thema-) bijeenkomst plaats met als deelnemers; de bestuurder, het managementteam en de huurdersvereniging. Helaas heeft deze bijeenkomst opnieuw digitaal plaats moeten vinden. Daardoor is er dit jaar geen specifiek thema behandeld, maar er is wel besproken wat er zoal leeft bij de Huurdersvereniging. Als gevolg van de Corona-pandemie is het aantal bijeenkomsten zeer beperkt geweest.

## Ondernemingsraad

De raad van toezicht vindt een goede medezeggenschap van medewerkers van belang. Een vertegenwoordiging van de raad, 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 voltalige Raad de OR halverwege het jaar om hun algemene bevindingen te bespreken.

## Bezoldiging

De honorering van de raad van toezicht is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De basis voor de honorering zijn de 'Honoreringcode commissarissen' van VTW en de Wet 'Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT). De werkingssfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt voor bestuurders en voor de leden van de raad van toezicht. Voor uitgebreid overzicht zie hoofdstuk 7 van de Jaarrekening.

Naam	P.J. Boelhouwer	A.D. Ritmeester	E.E. Pannebakker	M.I.M.E. Koster	Y.M.L. van Eck	P. de Vries	M.A.M. Immers
Functionaris	Lid rvt	Lid rvt	Voorzitter rvt	Lid rvt	Lid rvt	Lid rvt	Lid rvt
In dienst vanaf	1-sep-14	9-sep-14	1-okt-18	1-jan-20	1-apr-20	16-jun-22	16-jun-22
In dienst tot	31-aug-22	8-sep-22	30-sep-26	31-dec-23	31-mrt-24	15-jun-26	15-jun-26
Bruto-inkomen	€ 7.584	€ 7.868	€ 17.064	€ 11.376	€ 11.376	€ 6.202	€ 6.202
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 7.584	€ 7.868	€ 17.064	€ 11.376	€ 11.376	€ 6.202	€ 6.202
Bruto-onkostenvergoeding	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2022	€ 7.584	€ 7.868	€ 17.064	€ 11.376	€ 11.376	€ 6.202	€ 6.202

De vergoeding van de raad van toezicht is in 2022 vastgesteld op basis van de normen voor een corporatie op basis van categorie E.

In 2020 is het beloningsbeleid geëvalueerd door de Raad van Toezicht en is aangesloten op wat binnen de corporatiesector gebruikelijk is. De beloning van vergelijkbare woningcorporaties bedraagt gemiddeld circa 92% van schaal E. Sinds 1 januari 2021 is de beloning vastgesteld op 90% van het bedrag uit de VTW-beroepsregel schaal E. De bezoldiging valt dus ruim binnen de WNT-normen.

### Bezoldiging directeur-bestuurder

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. De directeur-bestuurder is op 1 maart 2019 aangetreden en wordt beloond binnen de kaders van de WNT. De directeur-bestuurder heeft, naast het onbezoldigde bestuurderschap van Maaskoepel, geen nevenfuncties.

	jaar	2022	2021
Functie		Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
		<b>H. Vliet Vlieland</b>	<b>H. Vliet Vlieland</b>
Indienst vanaf			
Einde dienstverband		n.v.t.	n.v.t.
Omvang dienstverband		100%	100%
Bruto inkomen		€ 121.257	€ 111.848
Winstdelingen en bonusbetalingen		-	-
Totaal bezoldiging		€ 121.257	€ 111.848
Bruto onkostenvergoeding		-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 18.715	€ 17.992
Totaal bezoldiging		<b>€ 139.972</b>	<b>€ 129.841</b>
Bezoldigingsklasse woningcorporatie		E	E
Individueel WNT maximum		€ 158.000	€ 153.000

### Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt de directeur-bestuurder, het leidinggevend team, medewerkers, de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging Lansingerland voor hun bijdrage in 2022.



## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### FINANCIEEL VERSLAG

#### JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	47
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	50
3	Kasstroomoverzicht 2022	51
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	53
5	Toelichting op de balans per 31 december 2022	71
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	92
7	Overige informatie	98
8	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	102

#### OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022	110
2	Bestemming van het resultaat 2022	110

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022  
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)		462.503		-
Vastgoedbeleggingen (2)				
DAEB vastgoed in exploitatie	827.154.385		810.239.202	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	16.811.704		17.921.868	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.627.327		5.555.111	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.252.220		11.956.862	
		857.845.636		845.673.043
Materiële vaste activa (3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.483.435		2.666.036
Financiële vaste activa (4)				
Latente belastingvordering(en)	285.551		697.208	
Agio herstruct. derivaten	6.945.318		7.131.427	
		7.230.869		7.828.635
		868.022.443		856.167.714
Vlottende activa				
Vastgoed bestemd voor de verkoop (5)		324.518		422.933

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
Vorderingen	(6)				
Huurdebiteuren		320.332		235.001	
Vennootschapsbelasting		344.862		441.218	
Overige vorderingen		543.757		-	
Overlopende activa		221.423		391.414	
			1.430.374		1.067.633
Liquide middelen	(7)		3.883.323		4.909.270
			5.638.215		6.399.836

873.660.658

862.567.550



		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
Eigen vermogen	(8)				
Herwaarderingsreserve		549.393.563		544.698.744	
Overige reserves		117.914.615		-4.136.412	
Resultaat boekjaar		2.353.003		126.745.843	
			669.661.181		667.308.175
Voorzieningen	(9)				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen			6.250.903		-
Langlopende schulden	(10)				
Schulden aan banken		185.952.962		180.252.570	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.669.665		4.620.125	
			190.622.627		184.872.695
Kortlopende schulden	(11)				
Schulden aan banken		1.844.370		4.660.783	
Schulden aan leveranciers		1.234.303		2.148.774	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		1.295.870		788.030	
Overlopende passiva		2.751.404		2.789.093	
			7.125.947		10.386.680
			<u>873.660.658</u>		<u>862.567.550</u>

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	32.271.326	31.428.024
Opbrengsten servicecontracten	(13)	1.081.372	893.265
Lasten servicecontracten	(14)	-1.325.642	-1.022.646
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-2.974.558	-2.564.215
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-9.164.480	-8.236.311
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-4.827.785	-6.079.230
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.060.233	14.418.887
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	1.395.853	1.138.903
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-7.500	-6.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-872.775	-676.157
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		515.578	456.746
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-9.123.314	3.668.906
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	4.298.354	117.627.273
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	22.676	172.189
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-4.802.284	121.468.368
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	134.481	208.991
Kosten overige activiteiten	(25)	-310.073	-286.057
Nettoresultaat overige activiteiten		-175.592	-77.066
Overige organisatiekosten	(26)	-1.227.223	-3.302.794
Leefbaarheid	(27)	-749.251	-623.526
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	186.606	81.172
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-4.155.289	-4.278.620
Financiële baten en lasten		-3.968.683	-4.197.448
Resultaat voor belastingen		4.652.778	128.143.167
Belastingen	(30)	-2.299.775	-1.397.324
Resultaat na belastingen		2.353.003	126.745.843

## 3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021
	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	32.234.958		31.449.688
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	17.158		3.271
Vergoedingen	1.112.308		904.711
Overige bedrijfsontvangsten	134.481		208.991
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		33.498.905	32.566.661
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-3.683.306		-3.600.054
Onderhoudsuitgaven	-8.574.608		-7.188.695
Overige bedrijfsuitgaven	-5.658.365		-3.388.629
Betaalde interest	-4.091.456		-4.391.192
Verhuurdersheffing	-3.274.274		-4.700.122
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-188.196		-130.131
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-407.290		-329.887
Vennootschapsbelasting	-1.791.762		-1.375.803
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-27.669.257	-25.104.513
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.829.648	7.462.148

B. Jaarrekening 2022

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur		1.134.326		1.181.175
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-9.461.212		-16.803.206	
Verbeteruitgaven	-1.134.692		-1.527.946	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-324.518	
Investeringen overig	-502.596		-88.348	
Externe kosten bij verkoop	-28.927		-42.272	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-11.127.427		-18.786.290
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-9.993.101		-17.605.115
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	44.466		-	
Uitgaven overig	-23.025		-13.839	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		21.441		-13.839
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-9.971.660		-17.618.954
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		7.500.000		11.023.336
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.825.935		-996.763	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB- investeringen	-1.558.000		-38.000	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-4.383.935		-1.034.763
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.116.065		9.988.573
		-1.025.947		-168.233

#### 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

##### Algemeen

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

##### Regelgeving

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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.

## 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.

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

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

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

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

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig 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 financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
- d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

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

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

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

### *Onderscheid onderhoud en verbeteringen*

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

### *Onderhoud*

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

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

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

### *Verbetering*

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

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

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

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

#### *Ingrijpende verbouwing*

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

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

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan 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.

*Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

*WOZ waarde kantoor*

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

*Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 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*

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

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

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. 3B Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. 3B Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting van dat specifieke complex. Hiervoor hanteren wij een horizon van 15 jaar en zijn ook de personeelskosten en overige personeelskosten van de directe en indirecte personeelsleden die betrokken zijn bij de onderhoudsactiviteiten toegerekend.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. 3B Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

De beheerskosten zijn bepaald uitgaande van de volgende posten volgens de functionele winst en verliesrekening zoals door de AW is voorgeschreven:

- " Lasten verhuur en beheersactiviteiten
- " Overige directe operationele lasten exploitatie.

Deze posten zijn ontleend aan de functionele winst en verliesrekening volgens de jaarrekening 2022. De bijdrage autoriteit woningcorporatie wordt aangemerkt als overige organisatiekosten.

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

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

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

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

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

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

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

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

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

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

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

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

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

## Materiële vaste activa

### *Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie*

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

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

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

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

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

## Financiële vaste activa

### *Latente belastingvorderingen*

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

### *Vorderingen*

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

### Vastgoed bestemd voor de verkoop

#### *Vastgoed voor verkoop*

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

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

### Vorderingen

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

### Liquide middelen

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

### Vorzieningen

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

#### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

#### *Voorziening latente belastingen*

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

De latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

### Langlopende schulden

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

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

### Kortlopende schulden

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

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



## Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

### *Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's*

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

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

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

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

### Kredietrisico

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

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

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

### Liquiditeitsrisico

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

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

### Renterisico

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

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

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

### Marktrisico

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

## GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Algemeen

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

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

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

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

### Huuropbrengsten

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

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de 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 verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. 3B Wonen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Netto resultaat overige activiteiten

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

### Overige organisatiekosten

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

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

## Leefbaarheid

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

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

## Rentebaten en rentelasten

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

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

## Belastingen

### *Acute belasting*

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

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

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

## GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

- 1 Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- 1 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:

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

	2022	2021
<b>Niet-DAEB activiteit</b>	<b>Aantal VHE</b>	<b>Aantal VHE</b>
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	2	2
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	55	55
Parkeerplaatsen	33	33
	<u>90</u>	<u>90</u>

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

## 5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

## ACTIVA

## VASTE ACTIVA

## 1. Immateriële vaste activa

Software (licenties)

Verloopstaat	2022	2021
	€	€
<i>Mutaties</i>		
Investerings	495.477	-
Afschrijvingen	-32.974	-
	<u>462.503</u>	<u>-</u>
Verkrijgingsprijs	495.477	-
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-32.974	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u><u>462.503</u></u>	<u><u>-</u></u>

## 2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	277.632.266	269.667.140	9.497.816	9.497.816
Herwaarderingen	532.606.936	420.489.255	8.424.052	6.485.467
	<u>810.239.202</u>	<u>690.156.395</u>	<u>17.921.868</u>	<u>15.983.283</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	12.281.024	9.316.683	-	-
Desinvesteringen	-774.359	-4.824.148	-	-
Herwaarderingen	5.408.518	115.688.687	-1.110.164	1.938.585
Overboekingen naar voorraden	-	-98.415	-	-
Totaal mutaties 2022	<u>16.915.183</u>	<u>120.082.807</u>	<u>-1.110.164</u>	<u>1.938.585</u>

## B. Jaarrekening 2022

	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	289.766.928	277.632.266	9.497.816	9.497.816
Herwaarderingen	537.387.457	532.606.936	7.313.888	8.424.052
	<u>827.154.385</u>	<u>810.239.202</u>	<u>16.811.704</u>	<u>17.921.868</u>

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2022 (TMS)	810.239	17.922	828.161
Voorraadmutaties	9.571	0	9.571
Mutatie methodische wijzigingen handboek 2021 en software	8.046	29	8.075
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek 2021	66.016	993	67.009
Mutatie objectgegevens	53.672	580	54.252
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg marktontwikkelingen	-120.390	-2.712	-123.102
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

### 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 doorexploitatie- en een uitpondscenario.

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

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

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

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

De basisversie is gehanteerd voor de woongelegenheden en de parkeerplaatsen.

De fullversie is gehanteerd voor het bedrijfsonroerend vastgoed en het maatschappelijk onroerend goed



B. Jaarrekening 2022

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	-2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,077%	0,077%	0,077%	0,077%	0,077%	0,077%

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027	2028e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG en ZOG	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,5098%	0,5098%	0,5098%	0,5098%	0,5098%	0,5098%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%

Parameters parkeerplaatsen	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30
Beheerkosten - garagebox	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0739%	0,0739%	0,0739%	0,0739%	0,0739%	0,0739%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%

*Inschakeling taxateur*

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

*Toepassing vrijheidsgraden*

De volgende vrijheidsgraden zijn als volgt toegepast:

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

*Schematische vrijheid*

Niet afgeweken van de basis versie.

*Markthuur(stijging)*

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

*Exit yield*

De exit yield wordt bepaald door 2 scenario's door te rekenen vanaf jaar 15 en dan contact te maken naar het heden. Het doorexploiteerscenario gaat uit van het doorexploiteren vanaf jaar 15. Het uitpondscenario gaat uit dat een woning verkocht wordt bij mutatie na jaar 15. De berekende marktwaarde is dan het scenario met de hoogste contant gemaakte opbrengst.

*Leegwaarde(stijging)*

Niet afgeweken van de basis versie.

*Disconteringsvoet*

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

*Mutatie- en verkoopkans*

Niet afgeweken van de basisversie.

*Onderhoud*

Achterstallig onderhoud is niet van toepassing.

*Technische splitsingskosten*

Niet afgeweken van de basisversie.

*Bijzondere omstandigheden*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

*Erfpacht*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

*Exploitatiescenario*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

*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 2023 (peildatum 1 januari 2022) bedraagt € 1,2 mln. (WOZ aanslag 2022 met peildatum 1 januari 2021: € 1,1 mln.). De WOZ waarde op basis van WOZ aanslag 2023 (peildatum 1 januari 2022) van het niet-DAEB bezit bedraagt € 20,7 mln. (WOZ aanslag 2022 met peildatum 1 januari 2021: € 18,4 mln.).

*Beleidswaarde*

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

*Beleidswaarde*

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 549,2 miljoen.

Voor het berekenen van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde is voor de jaarrekening de MJOB van 2023 tot en met 2032 als basis gebruikt.

De opbouw van de beleidswaarde van 3B Wonen per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2022	827.154.385	16.811.704
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	128.290.743	2.191.494
Betaalbaarheid (huren)	-341.034.000	-4.702.879
Kwaliteit (onderhoud)	-51.790.057	-286.698
Beheer (beheerkosten)	-27.282.914	-200.953
Totaal aanpassingen	-291.816.228	-2.999.036
Beleidswaarde per 31 december 2022	535.338.157	13.812.668

De beleidswaarde 2022 is € 125.8 mln. gestegen ten opzichte van de beleidswaarde uit 2021 (€ 423.4 ml).

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2022
Streefhuur per maand	€ 674
Lasten onderhoud per jaar	€ 2082
Lasten beheer per jaar	€ 1015
Disconteringsvoet	variabel

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

Effect op beleidswaarde:	Mutaties t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 21,4 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 22,4 miljoen lager
Lasten onderhoud jaar	€ 100 hoger/lager	€ 15,7 miljoen lager/hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger/lager	€ 15,7 miljoen lager/hoger

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en VOV

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	2.744.632	3.218.265	18.215.671	12.591.611
Herwaarderingen/Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.810.480	2.459.476	-6.258.809	-8.792.135
	<u>5.555.112</u>	<u>5.677.741</u>	<u>11.956.862</u>	<u>3.799.476</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	10.327.674	19.791.316
Desinvesteringen	-	-	-13.086.482	-13.935.684
Afschrijving desinvesteringen	-	-	6.250.903	-
Herwaarderingen	72.215	599.615	-9.123.314	5.781.080
Mutatie herwaardering door aflopen verplichting	-	-248.611	-	-
Saldering met voorziening ORT	-	-	1.926.577	-3.479.326
Mutaties als gevolg van aflopen terugkoopplicht en/of terugkopen	-	-473.634	-	-
Totaal mutaties 2022	<u>72.215</u>	<u>-122.630</u>	<u>-3.704.642</u>	<u>8.157.386</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	2.744.632	2.744.631	15.456.863	18.215.672
Herwaarderingen/Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.882.695	2.810.480	-7.204.643	-6.258.810
	<u>5.627.327</u>	<u>5.555.111</u>	<u>8.252.220</u>	<u>11.956.862</u>

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder Vastgoed onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022: 18 (2021: 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). 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			Totaal
	Kantoor	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	3.295.413	118.294	1.223.784	4.637.491
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-977.041	-81.211	-913.206	-1.971.458
	<u>2.318.372</u>	<u>37.083</u>	<u>310.578</u>	<u>2.666.033</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	2.799	4.320	7.119
Desinvesteringen	-	-	-212.395	-212.395
Afschrijving desinvesteringen	-	-	212.395	212.395
Afschrijvingen	-84.494	-8.136	-97.087	-189.717
Totaal mutaties 2022	<u>-84.494</u>	<u>-5.337</u>	<u>-92.767</u>	<u>-182.598</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.295.413	121.093	1.015.709	4.432.215
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.061.535	-89.347	-797.898	-1.948.780
	<u>2.233.878</u>	<u>31.746</u>	<u>217.811</u>	<u>2.483.435</u>

*Toelichting*

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

De WOZ-waarde 2023 met peildatum 1 januari 2022 van het kantoor bedraagt € 1,5 mln.

## 4. Financiële vaste activa

	2022	2021
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Belastinglatentie vrijval Agio Vestia lening	-	258.757
Belastinglatentie ATAD	-	187.963
Belastinglatentie MGE korting	285.551	250.488
	<u>285.551</u>	<u>697.208</u>

Belastinglatentie vrijval agio Vestia lening

In 2021 heeft 3B Wonen deelgenomen aan de Vestia leningruil. De agio op deze lening ad € 2.044.564 is commercieel in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage t.l.v. het resultaat geboekt. De fiscale verwerking gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst. De fiscale verwerking bestaat eruit dat de volkshuisvestelijke bijdrage in de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt. Ultimo 2022 is derhalve geen belastinglatentie voor dit onderdeel aanwezig. De latentie is in 2022 vrijgevallen.

Belastinglatentie ATAD (te verrekenen niet aftrekbare rente)

De latentie is in 2022 vrijgevallen.

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 € 285.551 (disconteringsvoet 2,27%). De latentie heeft een looptijd van 3 jaar.

Agio herstruct. derivaten

Agio herstruct. derivaten	<u>6.945.318</u>	<u>7.131.427</u>
---------------------------	------------------	------------------

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

## VLOTTENDE ACTIVA

	2022	2021
	€	€
5. Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Voorraad per 1 januari	422.933	-
Mutatie	-98.415	422.933
	<u>324.518</u>	<u>422.933</u>

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incurantheid. De voorraad bestaat op 31 december 2022 uit 1 woning, (2021:2).

## 6. Vorderingen

Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	425.867	257.272
Contractdebiteuren	-	82.381
Voorziening wegens oninbaarheid	-105.535	-104.652
	<u>320.332</u>	<u>235.001</u>

Door wijziging van administratie-applicatie kan vanaf 2022 geen onderscheid meer worden gemaakt tussen huurdebiteuren en contractdebiteuren.

De stijging van de huurdebiteuren wordt enerzijds veroorzaakt door het opnieuw moeten inrichten van het aanmaanproces in het nieuwe bedrijfssysteem. Anderzijds wordt de stijging veroorzaakt door de verslechterde financiële omstandigheden van de huurders van 3B Wonen.

Verloopstaat	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Stand per 1 januari	104.652	149.696
Dotatie	12.420	-4.284
Onttrekking	-11.537	-40.760
Stand per 31 december	<u>105.535</u>	<u>104.652</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting		
Te ontvangen vennootschapsbelasting	<u>344.862</u>	<u>441.218</u>



	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	543.757	-
	<u>543.757</u>	<u>-</u>
Over de vorderingen wordt geen rente berekend.		
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde facturen	165.821	-
Nog af te rekenen servicekosten	49.202	-
Diverse	6.400	391.414
	<u>221.423</u>	<u>391.414</u>

## 7. Liquide middelen

Rabobank rekening-courant	14.952	21.754
BNG rekening-courant	3.860.123	4.886.541
Kas	8.248	975
	<u>3.883.323</u>	<u>4.909.270</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

8. Eigen vermogen

	2022	2021
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve VOV	2.882.696	2.810.480
Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen	546.510.867	541.888.264
	549.393.563	544.698.744

Per 31 december 2022 is in totaal € 546,5 mln aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 541,9 mln) zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met het effect van vennootschapsbelasting.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 294,8 mln in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 3B Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

B. Jaarrekening 2022

	Her- waarderings- reserve VOV	Her- waarderings- reserve vastgoed- beleggingen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	2.810.480	541.888.264	544.698.744
Waardedaling resp. -stijging vastgoed in exploitatie	72.216	5.250.600	5.322.816
Vrijval wegens verkoop vastgoed in exploitatie	-	-627.997	-627.997
Stand per 31 december 2022	<u>2.882.696</u>	<u>546.510.867</u>	<u>549.393.563</u>

Verloopstaat	2022	2021
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	-4.136.412	43.427.760
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	126.745.844	66.655.842
Mutatie herwaarderingsreserve	-4.694.817	-114.220.014
Stand per 31 december	<u>117.914.615</u>	<u>-4.136.412</u>

Voorstel resultaatbestemming:

Resultaat boekjaar

Stand per 1 januari	126.745.844	66.655.842
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-126.745.844	-66.655.843
Resultaat huidig boekjaar	<u>2.353.003</u>	<u>126.745.844</u>
Stand per 31 december	<u>2.353.003</u>	<u>126.745.843</u>

De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 2,4 mln ten gunste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening 2022 verwerkt.

## 9. Voorzieningen

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verloopstaat	2022	2021
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	-	7.181.157
Vrijval a.g.v. aanpassing uitgangspunten ORT	-	-2.314.583
Saldering met vastgoed in ontwikkeling	-	-4.866.574
Dotatie a.g.v nieuwe vorming ORT	6.250.903	-
Stand per 31 december	<u>6.250.903</u>	<u>-</u>

De verwachte looptijd van deze voorziening is 2 jaar.

## 10. Langlopende schulden

	2022	Waarvan langer dan vijf jaar	2021	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	185.952.962	153.404.755	180.252.570	154.249.582
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.669.665	-	4.620.125	-
	<u>190.622.627</u>	<u>153.404.755</u>	<u>184.872.695</u>	<u>154.249.582</u>

De aflossingsverplichtingen voor de komende periode zijn als volgt: Kortere dan 1 jaar: € 1,6 mln. Vanaf 1 tot 6 jaar: € 23,8 mln. Vanaf 6 jaar: €153,4 mln. Totale aflossingsverplichting: € 178,8 mln.

*Rentevoet en aflossingssysteem*

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,27% (2021: 2,60%). Er zijn twee roll-over leningen met een variabele hoofdsom met een variabele rente, afhankelijk van het (1-maands) EURIBOR. De leningen overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of fixe ineens afgelost. De gemiddeld gewogen rentevaste periode ultimo boekjaar is 17,8 jaar (2021: 18 jaar). Het aflossingsbestanddeel zal in het komende jaar circa € 1,8 mln. bedragen.

*Marktwaarde leningen*

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2022 € 187,9 mln. (2021: € 240,2 mln.).

*Zekerheden*

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

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

## B. Jaarrekening 2022

Verloopstaat	2022	2021
	€	€
<i>Langlopende schulden</i>		
Stand per 1 januari	175.737.362	165.749.743
Opgenomen gelden	7.500.000	24.315.938
Aflossing	-4.383.936	-14.560.404
Stand per 31 december	178.853.426	175.505.277
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.611.332	-4.196.613
Langlopend deel per 31 december	177.242.094	171.308.664

De komende vijf jaar heeft 3B Wonen een aflossingsverplichting van 25,4 mln.

### *Agio leningen*

Stand per 1 januari	8.943.906	7.131.427
Mutaties	-2.185.404	-232.085
Agio vestia lening	1.952.366	2.044.564
Langlopend deel per 31 december	8.710.868	8.943.906

De aflossingsverplichtingen voor de komende periode zijn als volgt: Kortere dan 1 jaar: € 233.038. Vanaf 1 tot 6 jaar: € 942.767. Vanaf 6 jaar: €1,2 mln. Totale aflossingsverplichting: € 2,3 mln.

In 2019 heeft 3B Wonen besloten om twee renteswaps van totaal € 10 mln. te laten doorzakken in twee nieuwe leningen. De swaps hadden op het moment van doorzakken een negatieve marktwaarde van € 7,5 mln. De negatieve marktwaarde is omgeslagen in een rente opslag van de nieuwe leningen waardoor er sprake is van een agio op de nieuwe lening. De marktwaarde voor een vastrentende lening met vergelijkbare hoofdsom en looptijd is lager dan de marktwaarde van de nieuwe "doorzak" leningen. Per 31 december 2022 bedraagt de agio € 6,8 mln. Dit bedrag valt gedurende de looptijd van de nieuwe leningen (einddatum 2057 en 2059) vrij.

Eind 2021 heeft 3B Wonen in verband met de leningruil van Vestia een nieuwe lening aangetrokken. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Per 31 december 2022 bedraagt de agio voor deze lening € 2,0 mln.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>4.669.665</u>	<u>4.620.125</u>
Verloopstaat	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Verkrijgingsprijs begin boekjaar	2.744.632	3.218.265
Herwaardering begin boekjaar	<u>1.875.493</u>	<u>1.696.679</u>
Stand per 1 januari	<u>4.620.125</u>	<u>4.914.944</u>
Mutaties als gevolg van aflopen terugkoopplicht en/of terugkopen	-	-473.633
Mutatie herwaardering door aflopen verplichting	-	-232.515
Herwaardering ontstaan in het boekjaar	<u>49.540</u>	<u>411.329</u>
Mutatie 2022	49.540	-294.819
Verkrijgingsprijs einde boekjaar	2.744.632	2.744.632
Herwaardering einde boekjaar	<u>1.925.033</u>	<u>1.875.493</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>4.669.665</u>	<u>4.620.125</u>

## 11. Kortlopende schulden

	2022	2021
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	1.611.332	4.428.698
Kortlopend gedeelte agio leningen	233.038	232.085
	<u>1.844.370</u>	<u>4.660.783</u>
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	<u>1.234.303</u>	<u>2.148.774</u>
<b>Overige belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	1.248.571	778.977
Loonheffing	5.884	4.630
Pensioenen	41.415	4.423
	<u>1.295.870</u>	<u>788.030</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Nettoloon	150	-
Nog te ontvangen facturen	111.146	-
Nog te betalen rente en aflossing	1.786.755	1.722.921
Niet opgenomen vakantiedagen	88.762	109.802
Nog af te rekenen servicekosten	59.243	87.549
Vooruitontvangen huur	439.337	390.374
Waarborgsom huurder	255.212	255.212
Verplichting inzake derdenbeheer	-	210.341
Diversen	10.799	12.894
	<u>2.751.404</u>	<u>2.789.093</u>



## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

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

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

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. In feite zorgen wij ervoor dat de jaarlijkse betalingen op deze wijze worden gedekt. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Over 2022 heeft 3B Wonen 0,0487% obligoheffing betaald over het schuldrestant per 31 december 2021 ad. € 176,8 mln. Per saldo bedraagt dit € 86.100.

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

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

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

In 2021 heeft 3B Wonen een obligolening afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten. In 2022 is de hoofdsom via amenderingsovereenkomst vastgesteld op € 4,6 mln. 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

#### *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 € 602,4 mln inclusief rente, boete en kosten op het DAEB bezit.

#### *Gelimiteerde achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

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

#### *Bijdrage Autoriteit Wonen*

De bijdrage van de Autoriteit wonen (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2022 heeft 3B Wonen € 24.964 betaald.

#### *Loopbaanontwikkelbudget*

Als gevolg van CAO afspraken is er een jaarlijks loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar. Voor de werknemers van 3B Wonen is per 2022 nog € 105.000 beschikbaar. Werknemers kunnen maximaal 5 jaar sparen. In 2022 hebben 5 werknemers gebruik gemaakt van dit budget voor totaal € 4.000. Gezien de beperkte omvang en de onzekerheid dat werknemers gebruik gaan maken van dit budget is in de jaarrekening geen voorziening opgenomen.

#### *Dekkingsgraad pensioenfonds SPW*

De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie en beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. De risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft de onderneming geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad per 31-12-2022 betreft 129,0%.

#### *Overloop onderhoud naar 2023*

De budgetten van diverse begrote projecten in 2022 van planmatig onderhoud € 762.500 en energetische projecten € 727.000 worden overgeheveld en uitgevoerd in begrotingsjaar 2023.

*Gebeurtenissen na balansdatum*

Per 1 januari 2023 is de fusie met ASB geëffectueerd. De gevolgen van deze fusie zijn nog niet in de Jaarrekening verwerkt. Uiteraard zullen deze wel in de Jaarrekening over 2023 volledig worden verantwoord.

De fusie met ASB heeft tot gevolg dat wij 74 woningen overnemen, waarvan ca. 20 woningen in het niet-DAEB segment. De laatst getaxeerde marktwaarde (ultimo 2020) van het bezit van ASB is € 14,2 mln.

Enkele belangrijke kengetallen (gebaseerd op de jaarrekening 2021 van ASB) van het overgenomen bezit zijn:

Balans:

Activa:

Materiële vaste activa:	€ 6,3 mln.
Vlottende activa:	€ 0,3 mln.

Passiva:

Eigen vermogen	€ 0,9 mln.
Voorzieningen onderhoud	€ 0,5 mln.
Schulden	€ 5,2 mln. (waarvan € 5,1 mln. Hypothecaire leningen)

Winst- en verliesrekening:

Omzet	€ 0,7 mln.
Exploitatiekosten	- € 0,7 mln.
Financieringslasten	- € 0,1 mln.

Netto resultaat - € 0,1 mln.

Uit de opgestelde fusie effectrapportage die aan de basis heeft gelegen voor de besluitvorming, blijkt dat door toevoeging van het bezit van ASB aan dat van 3B Wonen de effecten op de belangrijke financiële ratio's beperkt zijn.

## 6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

## NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
12. Huuropbrengsten		
Huren daeb woningen	30.992.996	30.410.782
Huren niet daeb woningen	642.137	603.791
Huren bedrijfsruimte daeb	635.794	616.118
Huren bedrijfsruimte niet daeb	100.051	98.641
Huren parkeren daeb	37.295	36.909
Huren parkeren niet-daeb	23.913	23.641
	<u>32.432.186</u>	<u>31.789.882</u>
Huurderving wegens leegstand	-148.440	-366.157
Huurderving wegens oninbaarheid	-	16
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-12.420	4.283
	<u>32.271.326</u>	<u>31.428.024</u>

Gemiddelde huurverhoging van de DAEB-woningen per 1 juli 2022 is 1,9% (2021: -0,85%).

Gemiddelde Huursomstijging (conform dVi-definitie) over 2022 bedraagt circa 2% (2021: -0,88%).

De huurderving in 2022 is 0.46% (2021: 0.94%).

## 13. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	1.148.377	990.523
Teruggave servicecontracten	-59.243	-87.550
Vergoedingsderving wegens leegstand	-7.762	-9.708
	<u>1.081.372</u>	<u>893.265</u>

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

## 14. Lasten servicecontracten

Energie en water	481.466	347.030
Kosten schoonmaken	447.274	292.898
Onderhoudskosten groenvoorziening	3.013	-
Kosten camera beveiliging	2.201	-
Kosten glasverzekering	98.152	68.149
Complexbeheer	162.408	121.299
Rioolontstopping	45.770	43.075
Beheerkosten VVE	17.012	27.127
Diverse overige lasten	68.346	123.068
	<u>1.325.642</u>	<u>1.022.646</u>

## B. Jaarrekening 2022

	2022	2021
	€	€
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	2.699.552	2.564.215
Energie labels	219.853	-
Kosten NEN 2580	55.153	-
	<u>2.974.558</u>	<u>2.564.215</u>

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

### Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	2.435.711	2.398.545
Sociale lasten	383.628	368.434
Pensioenlasten	315.930	303.581
Kosten uitzendkrachten	550.229	463.761
	<u>3.685.498</u>	<u>3.534.321</u>

### Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 37 werknemers in dienst (2021: 42). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2022	2021
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Klant	21,42	24,00
Bedrijfsvoering	8,50	11,00
Staf	5,78	5,00
Traineeship	0,00	1,00
	<u>36,70</u>	<u>42,00</u>

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

B. Jaarrekening 2022

	Totaal kosten verantwoord in de jaarrekening	1. Vastgoedbeleggingen	13. Lasten servicecontracten	14. Lasten verhuuren beheer activiteiten	15. Lasten onderhoudsactiviteiten	16. Overige directe operationele lasten	18. Verkoop vastgoedportefeuille	24. Kosten overige activiteiten	25. Overige organisatiekosten	26. Leefbaarheid
lonen & salarissen	2.435.711	62.214	107.108	1.018.461	545.441	0	5.827	121.413	415.970	159.279
sociale lasten	383.628	8.112	17.999	168.952	86.576	0	918	19.533	57.447	24.092
pensioenlasten	315.930	8.831	12.798	128.496	71.527	0	756	15.706	56.276	21.541
uitzendkrachten	550.229	0	0	185.688	54.046	0	0	17.323	283.025	10.146
overige personele kosten	227.338	0	0	67.219	23.862	0	0	6.742	124.713	4.802
totaal personele kosten	3.912.836	79.157	137.905	1.568.816	781.452	0	7.500	180.716	937.431	219.860
afschrijving kantoor	84.494	0	0	47.118	25.251	0	0	5.478	0	6.646
afschrijving inventaris	130.061	0	0	72.529	38.869	0	0	8.432	0	10.231
afschrijving vervoersmiddelen	8.136	0	0	7.609	0	0	0	527	0	0
totaal afschrijvingen	222.691	0	0	127.257	64.120	0	0	14.437	0	16.877
totaal overige bedrijfslasten	1.936.349	0	0	1.003.479	399.767	63.292	0	114.919	249.668	105.224
totaal toegerekende organisatiekosten	6.071.876	79.157	137.905	2.699.552	1.245.339	63.292	7.500	310.073	1.187.099	341.961

2022

2021

€

€

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	3.045.811	2.991.666
Dagelijks onderhoud	1.810.510	1.652.322
Mutatie onderhoud	1.764.554	1.293.043
Vraaggestuurd onderhoud	737.532	771.607
Asbestsanering	117.468	54.193
Bijdrage VVE - onderhoud	443.266	377.582
Toegerekende organisatiekosten	1.245.339	1.095.898
	<u>9.164.480</u>	<u>8.236.311</u>

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Vve bijdrage	77.164	46.595
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	24.964	25.149
Verhuurderheffing	3.274.242	4.700.122
transporteren	<u>3.376.370</u>	<u>4.771.866</u>

B. Jaarrekening 2022

	2022	2021
	€	€
Transport	3.376.370	4.771.866
Belastingen	1.267.738	1.160.324
Verzekeringen	120.385	114.703
Toegerekende organisatiekosten	63.292	32.337
	<u>4.827.785</u>	<u>6.079.230</u>
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopkosten verkoop woningen	-21.257	-22.261
Mutatiekosten verkoop woningen	-12.132	-20.011
Verkoopopbrengst verkoop woningen	1.429.242	1.181.175
	<u>1.395.853</u>	<u>1.138.903</u>
<p>Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.</p>		
19. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	7.500	6.000
	<u>7.500</u>	<u>6.000</u>
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	872.775	676.157
	<u>872.775</u>	<u>676.157</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waarde mutatie	-9.123.314	3.668.906
	<u>-9.123.314</u>	<u>3.668.906</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.110.164	1.938.585
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	5.408.518	115.688.688
	<u>4.298.354</u>	<u>117.627.273</u>
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeverandering vastgoed VOV	72.216	351.004
Waardeverandering terugkoopplicht VOV	-49.540	-178.815
	<u>22.676</u>	<u>172.189</u>

## B. Jaarrekening 2022

### NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2022	2021
	€	€
24. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengsten uit beheer voor derden	39.430	161.225
Vergoeding administratiekosten	9.550	13.650
Energie prestatie vergoeding	62.333	22.684
Overige	23.168	11.432
	<u>134.481</u>	<u>208.991</u>
25. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>310.073</u>	<u>286.057</u>
26. Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage	-45.976	2.044.564
WSW obligoheffing	86.100	104.982
Toegerekende organisatiekosten	1.187.099	1.153.248
	<u>1.227.223</u>	<u>3.302.794</u>
In de overige organisatiekosten is inbegrepen het honorarium van de externe accountant. Het honorarium is als volgt gespecificeerd:		
Controle van de jaarrekening	95.730	72.290
Andere controlewerkzaamheden	-	7.744
	<u>95.730</u>	<u>80.034</u>
Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die zijn uitgevoerd door de externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening zijn de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de facturen betrekking hebben. De externe accountant voor het controlejaar 2021 is Bakertilly (conform voorgaand boekjaar).		
27. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsprojecten	407.290	329.887
Toegerekende organisatiekosten	341.961	293.639
	<u>749.251</u>	<u>623.526</u>
Financiële baten en lasten		
<i>28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Bouwrente	169.449	-
Overige	17.157	81.172
	<u>186.606</u>	<u>81.172</u>



	2022	2021
	€	€
<i>29. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen	4.060.106	4.195.141
Bankkosten en Borgstellingsvergoeding WSW	56.069	53.796
Rente rekening-courant banken	16.166	29.683
Bankkosten	22.948	-
	<u>4.155.289</u>	<u>4.278.620</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.

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.888.118	-1.656.381
Mutatie actieve belastinglatentie	-411.657	259.057
	<u>-2.299.775</u>	<u>-1.397.324</u>

Het toepasselijke belastingtarief in 2022 is 25,8% (2021: 25%) en de effectieve belastingdruk 33% (2021: 1%)

## 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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

WNT-VERANTWOORDING 2022 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 2022 € 158.000.

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

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	H. Vliet Vlieland
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
dienstbetrekking	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.257
Beloningen betaalbaar op termijn	18.715
<i>Subtotaal</i>	<hr/> 139.972
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.000
-/- 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 2021

Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0
dienstbetrekking	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	111.848
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	17.992
Maximum Bezoldiging	-
Vrije rubriek	-
<i>Subtotaal</i>	<hr/> 129.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1 Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2022	E.E. Pannebakker Voorzitter RvT 1/1 - 31/12	M.I.M.E. Koster Lid RvT 1/1 - 31/12	A.D. Ritmeester RA 1/1 - 08/09	P.J. Boelhouwer Lid RvT 1/1 - 31/08
	Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	10.885
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.064	11.376	7.868	7.584
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>17.064</u>	<u>11.376</u>	<u>7.868</u>	<u>7.584</u>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2022	<u><u>17.064</u></u>	<u><u>11.376</u></u>	<u><u>7.868</u></u>	<u><u>7.584</u></u>
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 2021				
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300
Extra regel maximum bezoldiging	-	-	-	-
Bezoldiging 2021				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.885	10.620	10.620	10.620
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Bezoldiging	<u><u>15.885</u></u>	<u><u>10.620</u></u>	<u><u>10.620</u></u>	<u><u>10.620</u></u>

B. Jaarrekening 2022

Bedragen x € 1 Functiegegevens	Y.M.L. van	P. de Vries	M.A.M.
	Eck	de Vries	Immers
	Lid RvT	Lid RvT	Lid RvT
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	16/6 - 31/12	16/6 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.800	8.514	8.514
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.376	6.202	6.202
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>11.376</u>	<u>6.202</u>	<u>6.202</u>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging 2022	<u><u>11.376</u></u>	<u><u>6.202</u></u>	<u><u>6.202</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2021			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	-	-
Extra regel maximum bezoldiging	-	-	-
Bezoldiging 2021			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.620	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Bezoldiging	<u><u>10.620</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 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)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	455.373	7.130	-	-
DAEB vastgoed in exploitatie	827.154.385	-	810.239.202	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	16.811.704	-	17.921.868
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.693.270	2.934.057	2.658.708	2.896.403
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.252.220	-	11.956.861	-
	<u>838.099.875</u>	<u>19.745.761</u>	<u>824.854.771</u>	<u>20.818.271</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.445.149	38.286	2.624.444	41.590
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	18.239.602	-	18.934.044	-
Interne lening	1.480.000	-	1.776.000	-
Latente belastingvordering(en)	285.551	-	697.208	-
Agio herstruct. derivaten	6.945.318	-	7.131.427	-
	<u>26.950.471</u>	<u>-</u>	<u>28.538.679</u>	<u>-</u>
Vlottende activa				
Vastgoed bestemd voor de verkoop				
Voorraad per 1 januari	324.518	-	422.933	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	320.332	-	235.001	-
Vennootschapsbelasting	344.862	-	441.218	-
Overige vorderingen	543.757	-	-	-
Overlopende activa	218.009	3.414	382.798	8.616
	<u>1.426.960</u>	<u>3.414</u>	<u>1.059.017</u>	<u>8.616</u>
Liquide middelen	1.681.250	2.202.073	1.246.489	3.662.781
	<u>871.383.596</u>	<u>21.996.664</u>	<u>858.746.333</u>	<u>24.531.258</u>

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	540.232.828	9.160.734	534.452.373	10.246.371
Overige reserves	127.075.350	9.773.311	6.109.959	6.240.989
Resultaat boekjaar	2.353.003	-694.443	126.745.844	2.446.684
	<u>669.661.181</u>	<u>18.239.602</u>	<u>667.308.176</u>	<u>18.934.044</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	6.250.903	-	-	-
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	185.952.962	-	178.732.570	1.520.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.470.093	2.199.572	2.442.254	2.177.871
Interne lening	-	1.480.000	-	1.776.000
	<u>188.423.055</u>	<u>3.679.572</u>	<u>181.174.824</u>	<u>5.473.871</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	1.844.370	-	4.622.783	38.000
Schulden aan leveranciers	1.215.274	19.029	2.115.250	33.521
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	1.275.892	19.978	775.736	12.293
Overlopende passiva	2.712.921	38.483	2.749.564	39.529
	<u>7.048.457</u>	<u>77.490</u>	<u>10.263.333</u>	<u>123.343</u>
	<u>871.383.596</u>	<u>21.996.664</u>	<u>858.746.333</u>	<u>24.531.258</u>

## Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	31.505.225	766.101	30.703.634	724.391
Opbrengsten servicecontracten	1.064.701	16.671	879.368	13.897
Lasten servicecontracten	-1.305.205	-20.437	-1.006.693	-15.953
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.932.940	-41.618	-2.524.213	-40.002
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.068.777	-95.703	-8.197.545	-38.766
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.826.809	-976	-6.057.213	-22.017
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.436.195	624.038	13.797.338	621.550
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.395.853	-	1.138.903	-
Toegerekende organisatiekosten	-7.500	-	-6.000	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-872.775	-	-676.157	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	515.578	-	456.746	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.123.314	-	3.668.906	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.408.518	-1.110.164	115.688.688	1.938.585
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	6.724	15.952	39.740	132.449
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.708.072	-1.094.212	119.397.334	2.071.034
Opbrengsten overige activiteiten	125.009	9.472	197.184	11.807
Kosten overige activiteiten	-305.293	-4.780	-281.595	-4.462
Nettoresultaat overige activiteiten	-180.284	4.692	-84.411	7.345
Overige organisatiekosten	-1.208.922	-18.301	-3.284.803	-17.991



B. Jaarrekening 2022

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Leefbaarheid	-749.251	-	-623.526	-
Bedrijfsresultaat	9.105.244	-483.783	129.658.678	2.681.938
Rentebaten interne lening DAEB en Niet-DAEB	71.040	-	82.880	-
Rentelasten interne lening DAEB en Niet-DAEB	-	-71.040	-	-82.880
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	186.341	265	81.106	66
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.097.015	-58.274	-4.218.730	-59.890
Financiële baten en lasten	-3.839.634	-129.049	-4.054.744	-142.704
Resultaat voor belastingen	5.265.610	-612.832	125.603.934	2.539.234
Belastingen	-2.218.164	-81.611	-1.304.774	-92.550
Resultaat Niet-DAEB	-694.443	-	2.446.684	-
Resultaat na belastingen	2.353.003	-694.443	126.745.844	2.446.684

## Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Rente ontvangsten interne lening	71.040	-	82.880	-
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	16.892	265	3.205	66
Huurontvangsten	31.468.857	766.101	30.725.297	724.391
Vergoedingen	1.095.637	16.671	890.814	13.897
Overige bedrijfsontvangsten	125.008	9.472	197.184	11.807
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	32.777.434	792.509	31.899.380	750.161
<i>Operationele uitgaven</i>				
Rente uitgaven interne lening	-	-71.040	-	-82.880
Betalingen aan werknemers	-3.625.912	-57.394	-3.543.789	-56.265
Onderhoudsuitgaven	-8.498.106	-76.503	-7.167.028	-21.668
Overige bedrijfsuitgaven	-5.559.504	-98.861	-3.281.161	-107.468
Betaalde interest	-4.033.182	-58.274	-4.331.192	-60.000
Verhuurdersheffing	-3.274.274	-	-4.700.122	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-188.196	-	-130.131	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-407.290	-	-329.887	-
Vennootschapsbelasting	-1.710.151	-81.611	-1.283.253	-92.550
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-27.296.615	-443.683	-24.766.563	-420.831
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.480.819</b>	<b>348.826</b>	<b>7.132.817</b>	<b>329.330</b>

B. Jaarrekening 2022

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.134.326	-	1.181.175	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-9.461.212	-	-16.803.206	-
Verbeteruitgaven	-1.134.692	-	-1.527.946	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-324.518	-
Investeringen overig	-502.596	-	-88.348	-
Externe kosten bij verkoop	-28.927	-	-42.272	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-11.127.427	-	-18.786.290	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-9.993.101	-	-17.605.115	-
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	-	44.466	-	-
Ontvangen aflossing interne lening	296.000	-	592.000	-
Uitgaven overig	-23.025	-	-13.839	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	272.975	44.466	578.161	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.720.126	44.466	-17.026.954	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	7.500.000	-	11.023.336	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.825.935	-	-996.763	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-1.558.000	-	-38.000
Aflossing interne lening	-	-296.000	-	-592.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-2.825.935	-1.854.000	-996.763	-630.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.674.065	-1.854.000	10.026.573	-630.000
	434.758	-1.460.708	132.436	-300.670

B. Jaarrekening 2022

---

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
Liquide middelen	€	€	€	€
Liquide middelen per 1 januari	1.246.489	3.662.781	1.114.052	3.963.451
Liquide middelen per 31 december	1.681.250	2.202.073	1.246.488	3.662.781
	<u>434.761</u>	<u>-1.460.708</u>	<u>132.436</u>	<u>-300.670</u>

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

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

2 Bestemming van het resultaat 2022

De directeur-bestuurder stelt voor om het resultaat over 2022 in 2023 als volgt te verwerken:

Resultaat	<u>2.353.003</u>
Toevoeging aan de overige reserves	<u><u>2.353.003</u></u>

## C. Ondertekening

---

Opgemaakt en goedgekeurd door de directeur-bestuurder op 21 juni 2023

J.M.D. Vliet Vlieland

Dit verslag is vastgesteld op 21 juni 2023 door de Raad van Commissarissen van 3B Wonen

E.E. Pannebakker

Y.M.L. van Eck

P. De Vries

M.A.M. Immers

H.D. Lootsma





**VERTROUWELIJK**

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

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

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

den Haag@bakertilly.nl  
[www.bakertilly.nl](http://www.bakertilly.nl)

KvK: 24425560

**CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

**A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022**

**Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; 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 2022 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**

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring meer aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving. Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

De directeur-bestuurder heeft in het bestuursverslag in hoofdstuk 5.3 "Risicodomein: Governance en beheersing organisatie" aandacht gegeven aan de intern uitgevoerde frauderisico's en uitgevoerde fraude-risicoanalyse.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van de 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 de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de gedragscode en de klokkenluidersregeling. 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 aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management zoals de vrijheidsgraden bij de waardering van de vaste activa, die tegen full versie gewaardeerd worden, de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde en het toereikend zijn van voorzieningen. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
  - Full versie (Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed): Met betrekking tot de vrijheidsgraden, die toegepast zijn bij de

waardering van de vaste activa hebben wij de plausibiliteit van de gehanteerde uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van economische inputparameters.

- Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van de economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden.
  - Met betrekking tot de voorzieningen hebben we vastgesteld dat de uitgangspunten voor de voorzieningen plausibel zijn.
- 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 organisatieniveau zoals het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling, 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.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij 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.

### **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.

In hoofdstuk 6 "Financiën, waarborgen van de financiële continuïteit" van het bestuursverslag is ingegaan op het continuïteitsstreven van Stichting 3B Wonen en de aspecten die hierbij onder meer van belang zijn: kasstromen, renteontwikkeling en verwachte uitgaven. Daarnaast geven de ratio's belangrijke informatie over de mate waarin Stichting 3B Wonen op de korte en lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Uit dit verslag kan worden afgelezen dat de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio voor het jaar 2022 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald. Uit de begroting 2023 en meerjarenplan blijkt dat de ratio's van Stichting 3B Wonen ook op de langere termijn binnen de normen blijven uitgaande van het in de begroting opgenomen beleid.

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 2029. Wij hebben de verwachte kasstromen van Stichting 3B Wonen geëvalueerd, 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. Hierin staat beschreven dat Stichting 3B Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist 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 gereede 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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Den Haag, 21 juni 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend.

M.J. de Graaf RA